

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN KRÔNG ANA
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 08/2023/DS-ST

Ngày 06 - 7 - 2023

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG ANA, TỈNH ĐẮK LẮK**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Tuyên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Thế Chiến

2. Ông Đặng Văn Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Hoàng Bảo Thụy - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Huy - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 7 năm 2023 tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 120/2022/TLST- DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 21/2023/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 5 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số: 19/2023/QĐHPT-DS ngày 13 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Minh U, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn H, xã Ea, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Bị đơn: Bà Hà Thị Như T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: c , TDP x, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1988, (có mặt).

Địa chỉ: Số .., thị trấn Ea.., huyện C, tỉnh Đắk Nông.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Huy H, sinh năm 1988 - Luật sư Công ty luật TNHH MTV M và cộng sự, (có mặt).

Địa chỉ: số V, phường T, Tp. B, Đắk Lắk.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị Thanh T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Thôn x, xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt, có đơn xin giải quyết vắng mặt).

Người làm chứng: Bà Lê Thị H, sinh năm 1975

Trú tại: Tổ dân phố a, thị trấn B, huyện K (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 02 tháng 11 năm 2022 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trương Minh U trình bày:

Ngày 13/4/2022, ông ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất về nội dung: Tôi (Bên mua) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà Hà Thị Như T (Bên bán), sinh năm: 1977, địa chỉ: Số ..., tổ dân phố ..., thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Bà T đồng ý bán cho tôi thửa đất với diện tích: 3.260m², thửa đất số 135, tờ bản đồ số 109, địa chỉ thửa đất: Xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Với tổng giá trị chuyển nhượng là: 1.630.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng). Theo đó, ngày 13/04/2022 tôi đã đặt cọc cho bà T số tiền: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), với thời hạn đặt cọc: 40 ngày (Tính từ ngày 13/4/2012 đến ngày 23/5/2012). Thì bên bán sẽ ra làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền đối với thửa đất trên. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, tôi phải giao đủ tiền còn lại cho bên bán. Bên bán cam kết đất chuyển nhượng không có tranh chấp, mặt tiền bao nhiêu mét tính tiền bao nhiêu mét. Bên bán có trách nhiệm chính sửa san lấp cho đẹp lô đất. Sau khi công chứng xong sẽ giữ lại 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) xong bìa giao đủ tiền.

Tuy nhiên, sau khi nhận đủ số tiền cọc trên từ tôi trong thời hạn cam kết. Đã quá 40 ngày theo hợp đồng đặt cọc nhưng bà T vẫn không tiến hành san lấp mặt bằng như đã cam kết để bàn giao đất cho tôi, nhưng vẫn đề nghị tôi phải giao đủ tiền ngay khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tôi đã nhiều lần yêu cầu bà T thực hiện đúng cam kết nhưng bà T vẫn cố tình trốn tránh không thực hiện.

Việc bà T nhận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho tôi nhưng không phải là chủ sở hữu của thửa đất như phần cam kết chung trong nội dung lập Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/4/2022 và việc bà T vẫn không tiến hành san lấp mặt bằng như đã cam kết để bàn giao cho tôi, nhưng vẫn đề nghị tôi phải giao đủ tiền ngay khi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Cơ quan có thẩm quyền là hành vi lừa dối tôi để lấy số tiền đặt cọc của tôi.

Vì vậy, nay tôi đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk xem xét tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/4/2022 là vô hiệu. Buộc bà Hà Thị Như T phải trả lại cho tôi số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng, do bà T cũng mất chi phí cho người môi giới nên tôi giảm bớt cho bà T 20.000.000^d, nay tôi chỉ yêu cầu bà T trả cho tôi số tiền 180.000.000^d (Một trăm tám mươi triệu đồng).

Tôi xin rút phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Hà Thị Như T bồi thường tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Ngọc C trình bày:

Về nguồn gốc thửa đất mà ông U và bà T thỏa thuận mua bán như sau: Vợ chồng ông Vũ Quốc P và bà Lê Thị H là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất số 135, tờ bản đồ số 109, diện tích 3260m², tại địa chỉ xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, đã được cấp GCN QSD đất số: AA 306372, số vào sổ cấp GCN 3410066 QSDĐ/QĐ số 2425/2004, do UBND huyện Krông Ana cấp ngày 01/12/2004.

Ngày 17/11/2021 vợ chồng ông Vũ Quốc P, bà Lê Thị H và bà Hà Thị Như T, bà Hoàng Thị Thanh H. Có thỏa thuận mua bán và lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên với giá 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu đồng). Bà T, bà H đã thanh toán đủ số tiền cho vợ chồng ông P và bà H. Ông P, bà H đã bàn giao đất, bàn giao thực địa cho bà T, bà H để thực hiện việc san lấp, không tranh chấp. Thực tế, đã san lấp và tôn tạo lại đất.

Thông qua môi giới là bà Trần Thị Thanh T1, ông Trương Minh U biết bà Hà Thị Như T và bà Hoàng Thị Thanh H đã đặt cọc và đang làm thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất trên từ vợ chồng ông Vũ Quốc P và bà Lê Thị H. Sau khi nhờ bà T1 xem các thông tin pháp lý liên quan đến thửa đất, khảo sát thực địa và giá cả. Bà T1 đã trao đổi lại với ông U.

Ngày 13/4/2022, ông U đã quyết định nhờ bà T1 đứng ra ký hợp đồng đặt cọc để mua lô đất trên với giá 1.630.000.000^d (một tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng). Ông U đặt cọc trước 200.000.000^d (hai trăm triệu đồng). Hẹn 40 ngày kể từ ngày 13/4/2022. đến ngày 23/5/2022 sẽ ra công chứng chuyển nhượng lô đất trên và trả hết số tiền còn lại.

Tuy nhiên, đến hạn thực hiện hợp đồng là ngày 23/5/2022, bà T đã gọi điện và thông báo cho ông U đi ký hợp đồng chuyển nhượng sang tên, nhưng ông U không ra văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận, ông U đưa ra các lý do để trì hoãn kéo dài thời hạn ký hợp đồng. Sau nhiều lần bà T và môi giới là bà T1 gọi điện nhắc ông U thì ông U thông báo lại rằng không mua lô đất trên nữa vì lý do san lấp mặt bằng không được như ý ông.

Nay ông U khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bà T trả lại tiền cọc là không có căn cứ, đề nghị Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Thanh T1 trình bày:

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 13/4/2022, thì tôi có trao đổi và thực hiện việc ký hợp đồng đặt cọc thay cho ông U với bà T. Khi ký hợp đồng có tôi, có bà Hà Thị Như T là người đứng ra bán đất. Theo hợp đồng đặt cọc thì bà T bán cho ông U thửa đất số 135, tờ bản đồ 109, diện tích 3.260m². Trong đó đất thổ cư 400m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB183536 được UBND huyện Krông Ana cấp ngày 15/4/2022. Trước và khi ký hợp đồng đặt cọc thì tôi là người

trao đổi thông tin với ông U, tôi và ông U thỏa thuận là tôi sẽ đứng ra thay ông U thực hiện việc ký kết hợp đồng, trước khi ký hợp đồng tôi đã cho ông U xem hiện trạng thửa đất và các giấy tờ liên quan tới thửa đất. Khi trao đổi với ông U thì tôi chỉ quay video hiện trạng thửa đất, chụp hình mặt sơ đồ thửa đất cho ông U biết. Thời điểm thỏa thuận mua bán đất, bà T cam kết là đất của bà T và cam kết sẽ san phẳng thửa đất khi giao dịch nên tôi tin tưởng thửa đất mua bán là của bà T. Tôi đã thông báo việc này cho ông U, lúc đó ông U không hỏi về giấy tờ đất mà ông U chấp nhận mua nên nhờ tôi đứng ra ký cọc thay, sau đó thì ông U tự chuyển khoản số tiền cọc là 200.000.000^d cho bà T, tôi không liên quan gì đến việc chuyển tiền của ông U và bà T. Đến ngày 23/5/2022 tôi có thông báo cho ông U đi ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông U không đồng ý vì ông U nói rằng khi thực hiện trao đổi đặt cọc bà T cam kết sẽ ủi san phẳng thửa đất mua bán, nhưng bà T không làm nên ông U không đồng ý mua nữa. Sau đó thì tôi không biết việc trao đổi mua bán giữa ông U và bà T nữa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Ông Nguyễn Huy H trình bày: Nguyên đơn ông Trương Minh U yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2022 được giao kết giữa ông U và bà Hà Thị Như T là vô hiệu và buộc bà T trả lại tiền cọc là không có căn cứ vì:

- Thứ nhất là, tại thời điểm các bên thỏa thuận việc đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng QSDĐ trên thì bà T, bà H là người mua lại thửa đất nêu trên của vợ chồng ông Vũ Quốc P và bà Lê Thị H. Giữa vợ chồng ông Vũ Quốc P, bà Lê Thị H và bà T, bà H đã ký 01 hợp đồng chuyển nhượng. Mặc dù là hợp đồng chuyển nhượng viết tay nhưng các bên đã thực hiện giao nhận đất, bàn giao thực địa. Bên mua đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng, bà T, bà H đã thực hiện san lấp mặt bằng. Giữa vợ chồng ông P, bà H và bà T, bà H không có tranh chấp. Ông P, bà H đã giao toàn quyền sử dụng, định đoạt thửa đất trên cho bà T và bà H, căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, thì hợp đồng này có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, cũng tại thời điểm này bà T, bà H đã thông tin toàn bộ tình trạng pháp lý cho bà T1 (người đứng ra đặt cọc thay cho ông U), cụ thể: Bà Hà Thị Như T và bà Hoàng Thị Thanh H, đã đặt cọc và đang làm thủ tục nhận chuyển nhượng thửa đất số 135, tờ bản đồ số 109, diện tích 3.260m², tại địa chỉ xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, của vợ chồng ông P, bà H. Sau đó bà T1 đã trao đổi lại cho ông U, ông U biết được việc bà T đang làm thủ tục nhận chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Vũ Quốc P và bà Lê Thị H. Hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 13/4/2022 giữa các bên nhằm để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, hợp đồng đặt cọc để tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong tương lai, không vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Thứ hai, Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà T đã thực hiện việc hỗ trợ san lấp mặt bằng theo thỏa thuận, trong hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận san lấp mặt bằng chứ không nói rõ san lấp bao nhiêu mét, phía trước hay sau.

- Thứ ba, chính vì ông U không chịu đi công chứng sang tên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người sử dụng đất. Bà T và bà H buộc phải yêu cầu vợ chồng ông Vũ Quốc P và bà Lê Thị H sang tên cho bà H. Mặc dù bà H là người đứng tên trên GCN QSD đất nhưng thực tế thửa đất này là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của cả bà H và bà T (có văn bản thỏa thuận công chứng).

Như vậy, Việc ông U không thực hiện nghĩa vụ của mình theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là tự ý chấm dứt hợp đồng, nên đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Ana không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Minh U.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Việc xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người làm chứng đúng theo quy định tại các điều 68, 71, 72, 73, 77 BLTTDS năm 2015;

- Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ thực hiện đúng quy định tại các điều 96, 97, 98, 99 BLTTDS năm 2015;

- Về trình tự thủ tục tố tụng, đã thực hiện đúng các quy định theo Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình theo quy định tại các điều 70 đến 73, Điều 76, Điều 78 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 1, khoản 3 Điều 228, khoản 1 Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 2 Điều 131, Điều 194, Điều 407, 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn anh Trương Minh U, tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Trương Minh U và bà Hà

Thị Như T vô hiệu và buộc bà Hà Thị Như T trả lại số tiền 180.000.000 đồng cho ông Trương Minh U.

Về tiền án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Hà Thị Như T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Trương Minh U khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giao kết giữa ông U và bà Hà Thị Như T là vô hiệu, buộc bà T phải trả lại cho ông U số tiền đã đặt cọc. Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn bà Hà Thị Như T, cư trú tại thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Krông Ana thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Ông Trương Minh U yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 13/04/2022 giữa ông U và bà Hà Thị Như T là vô hiệu, buộc bà T phải trả lại cho ông U số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc. Tại phiên tòa ông U thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu bị đơn bà T phải trả 180.000.000^d là trong phạm vi đơn khởi kiện ban đầu.

Về “Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất” giao kết giữa ông U và bà T ngày 13/4/2022 để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 135, diện tích 3.260m², tờ bản đồ số 109, địa chỉ thửa đất: xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 183536, do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/4/2022 cho bà Lê Thị H, giá chuyển nhượng thửa đất là 1.630.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm ba mươi triệu đồng). Theo đó, ngày 13/4/2022 ông U đã đặt cọc cho bà T số tiền: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cung cấp chứng cứ 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Vũ Quốc P, bà Lê Thị H cho bà Hà Thị Như T và bà Hoàng Thị Thanh H ký ngày 17/11/2021 không được công chứng, chứng thực và 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P, bà H cho bà Hoàng Thị Thanh H được chứng thực tại UBND xã B, huyện K ngày 06/7/2022.

Như vậy, tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc, thì bà T chưa được Nhà nước công nhận là chủ sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 135, diện tích: 3260m², tờ bản đồ số 109, địa chỉ thửa đất: xã B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, nên không có quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, chưa có quyền định đoạt tài sản theo quy định tại Điều 194 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận...”*.

Điều a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

a) Có giấy chứng nhận...”.

Mặt khác, bà Lê Thị H cũng không ủy quyền cho bà Hà Thị Như T thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Do đó, hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Minh U và bà Hà Thị Như T là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 122, điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà Hà Thị Như T có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trương Minh U số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng.

Từ những phân tích, nhận định nói trên. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Minh U về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc là vô hiệu và yêu cầu bà T phải trả số tiền đặt cọc là có căn cứ. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông U thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà T phải trả 180.000.000^d là phù hợp cần chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông U xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc 200.000.000^d, xét việc rút yêu cầu phạt cọc của ông U là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218 và khoản 2 Điều 219 của Bộ luật tố tụng dân sự, cần đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần yêu cầu này là phù hợp.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Nguyên đơn không phải chịu án phí, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, khoản 2 Điều 219, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 1, khoản 2 Điều 131, Điều 194, Điều 328, Điều 407 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Minh U.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 13/4/2022 giữa ông Trương Minh U và bà Hà Thị Như T về việc Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là vô hiệu.

- Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Hà Thị Như T phải trả cho ông Trương Minh U số tiền 180.000.000 đồng (*Một trăm tám mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

* Đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần yêu cầu khoản tiền phạt cọc 200.000.000^d (*Hai trăm triệu đồng*).

2. Về án phí: Bị đơn bà Hà Thị Như T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 9.000.000 đồng (*Chín triệu đồng*).

Hoàn trả cho ông Trương Minh U số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo biên lai thu tạm ứng án phí số: AA/2021/0015226 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Ana.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa, có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh;
- VKS huyện, VKS tỉnh;
- Chi cục THADS Krông Ana;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Đình Tuyên