

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

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

Bản án số: 21/2023/DS-ST

Ngày 18 - 9 - 2023

“*V/v: tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN KRÔNG ANA

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Anh Hùng

Các hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Thế Chiến

Ông Nguyễn Minh Nguyệt

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hoài – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Ngọc Huy – Kiểm sát viên

Ngày 18 tháng 9 năm 2023 tại Tòa án nhân dân huyện Krông Ana xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/2023/TLST – DS ngày 19 tháng 6 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 34/2023/QĐXXST- DS ngày 01 tháng 8 năm 2023 và quyết định hoãn phiên tòa số 37/2023/QĐST-DS ngày 31/8/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Thanh H, sinh năm 1985- Có mặt

Địa chỉ: Buôn A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn: Ông Đào Bắc H1, sinh năm 1984 - Có mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người làm chứng:

1./ Ông Trần Quang K; sinh năm 1988- Xin vắng mặt

2./ Bà Vũ Thị T; sinh năm 1989- Vắng mặt

Cùng địa chỉ: Số A L, phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk.

3./ Ông Nguyễn Xuân H2; sinh năm 1986 – Có mặt

4./ Bà Trương Thị D, sinh năm 1991 -Xin vắng mặt

Cùng địa chỉ: Thôn B, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

5./ Bà Dương Thị T1, sinh năm 1991-Xin vắng mặt

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H trình bày:

Do bà H có nhu cầu mua nhà đất để ở nên bà H được ông Đào Bắc H1 giới thiệu ông H1 là chủ sử dụng thửa đất số 497b, tờ bản đồ số 20, diện tích 180 m², (10m x 18m), đất tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi trao đổi hai bên thống nhất giá lô đất là 1.650.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng*). Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, ngày 03/4/2022 bà H và ông H1 có tiên hành lập hợp đồng đặt cọc. Theo đó, bà H đặt cọc cho ông H1 số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*), thời gian cọc là 30 ngày kể từ ngày 03/4/2022 đến ngày 03/5/2022 sẽ hoàn tất thủ tục công chứng, khi thủ tục hoàn tất bà H giao đủ tiền chuyển nhượng lô đất cho ông H1. Ông H1 có giao cho bà H bản photo mặt trong của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn mặt trước của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi tên chủ đất thì ông H1 không giao cho bà H. Sau khi thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà H mới được biết ông H1 không phải là chủ sử dụng của lô đất này. Bà H có yêu cầu ông H1 cho xem đầy đủ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất nhưng ông H1 từ chối, không cung cấp. Do nghi ngờ ông H1 không phải là chủ lô đất, nên bà H có yêu cầu ông H1 trả lại số tiền đã đặt cọc nhưng ông H1 không chịu trả.

Nay bà H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022 được ký kết giữa bà H với ông Đào Bắc H1 vô hiệu, đồng thời yêu cầu ông H1 trả lại cho bà H số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Đào Bắc H1 trình bày:

Ngày 03/04/2022 ông H1 có đặt cọc lô đất tại xã H, Tp B tại thửa đất số 497b, tờ bản đồ số 20 của chủ sử dụng là: Trần Quang K và Vũ Thị T, thời hạn đặt cọc để thỏa thuận giữ đất, giữ nhà là: 30 ngày (tức là sáng ngày 03/04/2022 đến 03/5/2022 sẽ chính thức chuyển nhượng). Tổng số tiền chuyển nhượng là: 1.400.000.000 đồng, số tiền cọc mang tính chất thỏa thuận chờ ngày chuyển nhượng là 100.000.000 đồng.

Nội dung hợp đồng đặt cọc: hai bên thỏa thuận để giữ lại lô nhà này đến ngày 03/05/2022 phải ra công chứng không sẽ mất số tiền cọc này, đồng thời trong hợp đồng chủ sử dụng lô đất còn cho phép ông H1 có quyền giới thiệu cho người thứ 3 (tức là ông H1 có quyền không mua nữa, hoặc không có tiền mua nữa, hoặc tìm được người tiếp theo mua nhà ông K giá cao hơn thì giới thiệu cho ông K người tiếp theo đứng tên nhận chuyển nhượng trong ngày 03/05/2022).

Ông K hiện là chủ sử dụng và người chuyển nhượng chính thức trong ngày 03/05/2022, ông H1 là vai trò trung gian chuyển tiếp đến người tiếp theo. Trách nhiệm chuyển nhượng là ông K.

Đồng thời đến chiều ngày 03/04/2022 có 02 khách đến liên hệ để muốn cọc giữ lô nhà trong đó có bà Bùi Thị Thanh H. Ông H1 không biết bà H là ai, thông qua bà Dương Thị T1 có quen biết muốn cọc cho được lô đất cho dù ông H1 mới đặt cọc vào lúc sáng ngày 03/04/2022 cùng ngày.

Sau khi cho bà H xem ngôi nhà, báo cáo diện tích thực tế sau này sẽ cấp đổi và cho xem hợp đồng mới đặt cọc vào buổi sáng cùng ngày thì bà H dù biết ông H1 mới cọc nhưng vẫn đồng thuận, chấp nhận cọc lại với số tiền 100.000.000 đồng với giá cao hơn là 1.650.000.000 đồng (*Một tỷ sáu trăm năm mươi triệu đồng*) tại ngôi nhà. Bà H chủ động muốn cọc để giữ đất, để đến ngày 03/05/2022 thế chân ông Đào Bắc H1, chính thức được nhận chuyển nhượng từ ông Trần Quang K. Ý chí chủ quan của bà H là dù thế nào cũng cọc bằng được lô đất này dù biết ông H1 chỉ là trung gian, mới đặt cọc.

1. Đây là hợp đồng đặt cọc không phải là hợp đồng chuyển nhượng, mục đích để giữ đất không cho bán với người khác (Không phải hợp đồng chuyển nhượng).

2. Khi giao kết hợp đồng hai bên đều đủ năng lực hành vi dân sự:

Lúc này bà Bùi Thị Thanh H đi cùng một người em, cả hai đều trên 18 tuổi, xem hợp đồng đặt cọc của ông H1 hồi sáng, cả hai người đều không bị ép buộc để đặt cọc, đều đủ năng lực hành vi dân sự để giao kết hợp đồng đặt cọc theo điều 19 Bộ luật dân sự 2015 quy định thì: “Năng lực hành vi dân sự của cá nhân là khả năng của cá nhân bằng hành vi của mình xác lập, thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự”

3. Hai bên đều thỏa thuận trên tinh thần tự nguyện đều đi đến thống nhất giao kết hợp đồng, không bên nào gian dối bên nào.

4. Bà H xin có quyền lướt cọc (có nghĩa là cho người tiếp theo được ghi trong hợp đồng đặt cọc).

Tuy nhiên, bà H sau khi cọc lô đất xong bà nhờ anh em môi giới bán lại lô đất để kiếm lời, gửi lại kẻ cả bà Dương Thị T1 bán lại với giá 1.750.000.000 đồng (Đã có khách trả 1.700.000.000 đồng, nhưng bà H còn không đồng ý).

Nhưng sau đó đến trước ngày công chứng bản thân ông H1 yêu cầu người giới thiệu là bà Dương Thị T1 kết nối cho gặp bà H để xác định ai là người được chuyển nhượng cuối cùng, thời gian là ngày 03/05/2022 bà có chuẩn bị đủ tiền để ra nhận chuyển nhượng từ ông Trần Quang K, thì bà H từ chối nhận các cuộc

gọi. Ông H1 phải nhờ người giới thiệu nhân tin, gọi điện làm đủ cách nhưng bà H không liên lạc lại.

Đến thời điểm giờ ông H1 luôn sẵn sàng hợp tác để bà H mua được ngôi nhà trên, trong mọi trường hợp, trong mọi hoàn cảnh, chỉ cần bà H chịu hợp tác ra công chứng ngôi nhà trên thì 100.000.000đ (*một trăm triệu đồng*) vẫn được tính vào giá trị mua bán của ngôi nhà trên). Mọi giấy tờ đều hợp lệ, không tranh chấp, đảm bảo pháp lý cho đến khi bà H được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nếu bà H không ra công chứng thì bà H hoàn toàn chịu trách nhiệm, đó là do bà H không có tiền công chứng thì bà H chịu mất số tiền trên.

Nếu bà H lấy ngôi nhà trên, ông H1 sẽ giảm cho số tiền lấy chỉ còn 1.600.000.000 đồng (*một tỷ sáu trăm triệu đồng*).

Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng ông Trần Quang K trình bày:

Ông K và vợ là bà Vũ Thị T là chủ sử dụng giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, thửa đất số 497b, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: T xã H, Tp ., tỉnh Đắk Lắk từ ngày 16/02/2022.

Vào ngày 03/4/2022, ông K có thỏa thuận với ông Đào Bắc H1, hai vợ chồng đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 497b, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: T xã H, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, bà Vũ Thị T là người đại diện ký hợp đồng đặt cọc, số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng và hẹn 30 ngày sau (ngày 03/5/2022) hai bên sẽ ra công chứng để làm thủ tục sang tên. Giữa ông K và ông Đào Bắc H1 có thỏa thuận, ông H1 có quyền chỉ định ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 03/5/2022 ông H1 chỉ định ông Nguyễn Xuân H2, sinh năm 1986 và vợ là Trương Thị D, sinh năm 1991 đến văn phòng C, để ký hợp đồng chuyển nhượng.

Việc ông Đào Bắc H1 và bà Bùi Thị Thanh H thỏa thuận như thế nào và có tranh chấp ra sao thì ông K cùng vợ là Vũ Thị T2 không liên quan, nên ông K xin từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại phiên tòa người làm chứng ông Nguyễn Xuân H2 trình bày: Ông H2 và ông H1 là bạn bè quen biết và cùng làm ăn chung, hiện nay thửa đất số 497b, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: T xã H, Tp ., tỉnh Đắk Lắk đã sang tên chủ sở hữu là hai vợ chồng ông Nguyễn Xuân H2 và bà Trương Thị D, nếu bà H có thiện chí muốn nhận chuyển nhượng, thì vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng lại cho bà H.

Quá trình tham gia tố tụng người làm chứng bà Dương Thị T1 trình bày: Bà và ông Đào Bắc H1 không có quan hệ cũng như không có mâu thuẫn gì, vào ngày 03/4/2022 giữa ông H1 và bà H có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tài sản đặt cọc là nhà đất tại thửa đất 497b, tờ bản đồ số 20, địa chỉ: T xã H, Tp ., tỉnh Đắk Lắk, có diện tích ngang 10 mét, dài 18 mét, thổ cư 75 m², cây lâu năm 105 m², hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng, đặt cọc trước 100.000.000 đồng, Thời hạn đặt cọc và thanh toán là 30 ngày, thỏa thuận về thuế, lệ phí bên A (ông H1) chịu trách nhiệm đóng, bên ông H1 còn cam kết xác định đúng thông tin số bìa, còn bên B (bà H) có quyền chỉ định người đứng tên người sử dụng đất và thỏa thuận đất không tranh chấp, ngoài ra hai bên có thỏa thuận việc bồi thường, nếu một trong hai bên vi phạm hợp đồng, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà T1 là người chứng kiến và thấy hai bên ký thỏa thuận với nhau. Tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì bà T1 khẳng định bà H có biết được thực tế ông H1 mới cọc thửa đất trên với bà Vũ Thị T và ông Trần Quang K, nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với ông H1.

Bà T1 cam đoan lời trình bày trên là đúng sự thật vì lý do công việc bận, bà T1 không thể đến tham gia khi tòa án giải quyết, nên xin từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, 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 72, Điều 77, 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 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, 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 bà Bùi Thị Thanh H, tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Bùi Thị Thanh H và ông Đào Bắc H1 vô hiệu và buộc ông Đào Bắc H1 trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho bà Bùi Thị Thanh H.

Về tiền án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Đào Bắc H1 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 bà Bùi Thị Thanh H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giao kết giữa ông Đào Bắc H1 và bà Bùi Thị Thanh H vô hiệu, buộc ông H1 phải trả lại cho bà H 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 ông Đào Bắc H1, cư trú tại tổ dân phố C, 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] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Bà Bùi Thị Thanh H yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 03/04/2022 giữa ông Đào Bắc H1 và bà Bùi Thị Thanh H vô hiệu, buộc ông H1 phải trả lại cho bà H số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, giao kết giữa ông H1 và bà H ngày 03/4/2022 để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 497b, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 012916, do Ủy ban nhân dân thành phố B, cấp ngày 12/5/2011 cho Hộ Nguyễn Văn P, ngày 16/02/2022 thay đổi nội dung cơ sở pháp lý chuyển nhượng cho ông Trần Quang K; sinh năm 1988 và vợ là bà Vũ Thị T, sinh năm 1989.

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022 giữa ông H1 và bà H thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất là 1.650.000.000 đồng (*Một tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng*). Theo đó, ngày 03/4/2022 bà H đã đặt cọc cho ông H1 số tiền: 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*).

Theo bà H trình bày: Lúc ký hợp đồng đặt cọc ông H1 có giao cho bà H bản photo mặt trong của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn mặt trước của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi tên chủ đất thì ông H1 không giao cho bà H và ông H1 cam kết thửa đất trên đứng tên ông H1. Cho nên tại điều 4 trong hợp đồng đặt cọc ngày 03/4/2022 thể hiện: “*Cam kết chung: Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh.....*”.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Đào Bắc H1 cung cấp chứng cứ 01 hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/4/2022 giữa bà Vũ Thị T và ông Đào Bắc H1.

Như vậy, tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc, thì ông H1 chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc với bà Vũ Thị T. Thửa đất số 497b, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất: xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 012916 đứng tên chủ sở hữu là ông Trần Quang K và vợ là bà Vũ Thị T không phải của ông Đào Bắc H1.

Ông H1 chưa được Nhà nước công nhận là chủ sử dụng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 497b, tờ bản đồ số 20, địa chỉ thửa đất: xã H, thành phố B, 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 đổi, 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, ông Trần Quang K và vợ là bà Vũ Thị T cũng không ủy quyền cho ông H1 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 Đào Bắc H1 và bà Bùi Thị Thanh H 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 theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông Đào Bắc H1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Bùi Thị Thanh H số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*).

Từ những phân tích, nhận định nói trên. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu ông H1 phải trả số tiền đặt cọc là có căn cứ, cần chấp nhận.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn ông Đào Bắc H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 100.000.000 đồng x 5%= 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*).

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 khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 1, khoản 2 Điều 131, Điều 194, Điều 328, Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015;

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

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 03/4/2022 giữa ông Đào Bắc H1 và bà Bùi Thị Thanh H vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Đào Bắc H1 trả lại cho bà Bùi Thị Thanh H số tiền cọc là 100.000.000 đồng (*một trăm 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, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2] Về án phí: Buộc ông Đào Bắc H1 phải chịu 5.000.000 đồng (*năm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả lại cho bà Bùi Thị Thanh H 2.500.000 đồng (*hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0015490 ngày 08/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và 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, Điều 7 và Điều 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”.

Nơi nhận:

- VKS tỉnh; TA tỉnh Đắk Lắk;
- VKS huyện Krông Ana;
- Thi hành án dân sự Krông Ana;
- Nguyên đơn, bị đơn;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu VP.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Chu Anh Hùng

