

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN DẦU TIẾNG  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 16/2019/DS-ST  
Ngày: 24-4-2019  
V/v tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất  
hợp đồng đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Vũ Anh Tuấn.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Thị Thu Thu;
2. Bà Vương Thị Vui.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Bá Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Quang Thịnh - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 190/2018/TLST-DS ngày 24 tháng 5 năm 2018 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2019/QĐXX - ST ngày 11 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Vũ Thị L, sinh năm 1974. Hộ khẩu thường trú: Số 9/45, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Ngô Thanh T, sinh năm 1995; hộ khẩu thường trú: Ấp Thạnh Quới, xã T, huyện T1, tỉnh T2 theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2018.

**- Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970. Hộ khẩu thường trú: Số 9/45, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D1, tỉnh B.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Văn L, sinh năm 1994; hộ khẩu thường trú: Đội 9, thôn Bình Nam, xã T, huyện S, tỉnh Q; chỗ ở hiện nay: Số 93, đường Hùng Vương, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D1, tỉnh B theo văn bản ủy quyền ngày 06/6/2018.

**- Người có nghĩa vụ, quyền lợi liên quan:**

1/ Ông Lý A T, sinh năm 1967; Hộ khẩu thường trú: Số 230 đường số 11, khu phố 8, phường Trường Thọ, quận T, Thành phố H.

*Người đại diện hợp pháp người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Hà Minh T, sinh năm 1983; hộ khẩu thường trú: Khu phố Bình Thuận, phường Thuận Giao, thị xã T, tỉnh B; chỗ ở hiện nay: Số 609/2 Cách Mạng Tháng 8, phường P, thành phố T, tỉnh B.

2/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1993; hộ khẩu thường trú: Số 9/45, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D1, tỉnh B.

3/ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1996; hộ khẩu thường trú: Số 9/45, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D1, tỉnh B.

4/ Bà Nguyễn Vũ Lan A, sinh năm 2002; hộ khẩu thường trú: Số 9/45, khu phố 4B, thị trấn D, huyện D1, tỉnh B.

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa. Riêng ông T vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Bà H, bà H và bà Anh có đơn xin vắng mặt.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 28/5/2018 của bà Vũ Thị L; tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cũng như tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn (bà T) thể hiện như sau:*

Giữa ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị L là vợ chồng có đăng ký kết hôn tại UBND xã Hải Đông, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định vào năm 1992. Trong thời gian chung sống, ông T, bà L có tạo lập được 01 phần đất có diện tích 19.479m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Đồng Sầm, xã Đ, huyện D1, tỉnh B. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Dầu Tiếng cấp số 00361 QSDĐ/QĐ-UB ngày 05/11/2004 thì phần đất cấp cho hộ ông bà Nguyễn Văn T.

Ngày 28/10/2017, ông Nguyễn Văn T tự ý lén lút chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Lý A T với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Ông Lý A T đã đặt cọc trước cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 100.000.000 đồng. Việc giao kết giữa ông T và ông Lý A T, bà L không biết và cũng không đồng ý. Lý do khối tài sản này là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Nay bà L biết được, nên bà L yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn T và ông Lý A T ký kết ngày 28 tháng 10 năm 2017 là vô hiệu.

*\* Quá trình làm việc; tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày tại phiên tòa của đại diện bị đơn (ông L) thể hiện như sau:*

Giữa ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị L là vợ chồng có đăng ký kết hôn tại Ủy ban nhân dân xã Hải Đông, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định vào năm 1992. Trong thời gian chung sống vợ chồng có tạo lập được 01 phần đất có diện tích 19.479m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Đồng Sầm, xã Đ, huyện D1, tỉnh B. Phần đất này do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp

ngày 05 tháng 11 năm 2004 cho hộ ông bà Nguyễn Văn T theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00361 QSDĐ/QĐ-UB. Tài sản trên đất gồm có 1200 cây cao su trồng năm 2008. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn T có tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông Lý A T với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 28 tháng 10 năm 2017. Ông Lý A T đã đặt cọc trước cho ông Nguyễn Văn T số tiền là 100.000.000 đồng. Việc giao kết giữa ông T và ông Lý A T, bà L không ký kết và cũng không biết.

Nay bà Vũ Thị L đã khởi kiện tại Tòa án với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2017 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Lý A T thì ông Nguyễn Văn T đồng ý. Ông T tự nguyện trả lại tiền cọc cho ông Lý A T số tiền 100.000.000 đồng.

*\* Tuy ông Hà Minh T là người đại diện theo ủy quyền của ông Lý A T vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình làm việc; tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày tại phiên tòa của đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Hà Minh T) thể hiện như sau:*

Do có nhu cầu sử dụng đất và thông qua người quen là ông Nguyễn Hoàng D và ông Nguyễn Văn T nên ông T biết ông Nguyễn Văn T có phần đất có diện tích khoản 02 ha tọa lạc tại ấp Đồng Sầm, xã Đ, huyện D1, tỉnh B. Ngày 28 tháng 10 năm 2017, ông T và ông T đã thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc quyền sử dụng của ông T với các nội dung như sau:

Diện tích chuyển nhượng phần đất là 19.475m<sup>2</sup>; tọa lạc tại ấp Đồng Sầm, xã Đ, huyện D1, tỉnh B, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Ngoài ra, hợp đồng còn có điều khoản ghi nhận việc thực hiện thủ tục, phạt vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trên cơ sở hợp đồng đã giao kết nêu trên, ông T đã đặt cọc cho ông T số tiền 100.000.000 đồng và hẹn khi nào hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng sẽ thanh toán toàn bộ số tiền 900.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, kể từ khi ký thỏa thuận ông T đã nhiều lần yêu cầu ông T thực hiện thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng nhưng ông T luôn né tránh thực hiện nghĩa vụ của mình.

Nay bà L yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông T ngày 28 tháng 10 năm 2017 thì ông T không đồng ý.

Theo đơn khởi kiện độc lập ngày 21 tháng 6 năm 2018 thể hiện ông T mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng là ông T có lỗi vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc.

Ngày 29 tháng 11 năm 2018, Ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện độc lập. Cụ Thể ông T không tiếp tục yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà yêu cầu ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại tiền cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2017 giữa ông T và ông Nguyễn Văn T đã ký kết.

*\*Theo đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt của bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Vũ Lan A thể hiện:*

Ngày 28 tháng 10 năm 2017, ông T và ông T đã thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 19.479m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21, tọa lạc tại ấp Đồng Sầm, xã Đ, huyện D, tỉnh B. Bà H, bà H và bà A không chấp nhận việc ông T ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Lý do, tài sản là tài sản chung của hộ gia đình ông T có cả của bà H, bà H và bà A. Bà H, bà H và bà A thống nhất với ý kiến yêu cầu của bà L.

*\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng (ông Thịnh) có ý kiến:*

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đã thực hiện đầy đủ việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho các bên đương sự.

Tại phiên tòa, đã có mặt đại diện theo ủy quyền của bà L là bà T; đại diện theo ủy quyền của ông T là ông L; riêng bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Vũ Lan A đã có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt; đại diện theo ủy quyền của ông Thành là ông T vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 2, đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử.

Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc.

Quan điểm xử lý vụ án:

+ Giao dịch đặt cọc giữa ông T ký với ông T ngày 28 tháng 10 năm 2017 bị vô hiệu từ khi ký kết. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

+ Đề nghị đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện độc lập, yêu cầu thay đổi khởi kiện độc lập của ông Lý A T đòi ông T trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và phải phạt cọc 100.000.000 đồng. Công nhận sự tự nguyện trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng của ông Tuấn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ:**

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] Quan hệ tranh chấp trong vụ án:

Bà L kiện ông T để yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất và tài sản gắn liền với đất mà ông T đã ký kết với ông T ngày 22 tháng 10 năm 2017 là vô hiệu. Ông Lý A T khởi kiện độc lập yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất và tài sản gắn liền với đất mà ông T đã ký kết với ông T ngày 22 tháng 10 năm 2017. Ngày 29 tháng 11 năm 2018, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện. Nội dung thay đổi chấp nhận cho ông T trả lại tiền

cọc 100.000.000 đồng và yêu cầu ông T phải chịu 100.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng. Vụ kiện thuộc tranh chấp về hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; nội dung nguyên đơn yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu khởi kiện độc lập yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc theo quy định tại các Điều 117, 123, 131, 382, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Theo đơn khởi kiện độc lập ngày 21 tháng 6 năm 2018 thể hiện ông T mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên khởi kiện độc lập yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngày 29 tháng 11 năm 2018, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện độc lập. Cụ thể, ông T không tiếp tục yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mà yêu cầu ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại tiền cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28 tháng 10 năm 2017 giữa ông T và ông Nguyễn Văn T đã ký kết. Tuy nhiên, ông Lý A T do ông Hà Minh T đại diện theo ủy quyền đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt. Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đòi yêu cầu thay đổi khởi kiện độc lập của ông Thành theo điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Các đương sự thống nhất các sự việc, chứng cứ như sau:

Ngày 22 tháng 10 năm 2017, ông T có ký kết văn bản viết tay có tên “hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất và tài sản gắn liền trên đất”. Nội dung thỏa thuận tóm tắt: Ông T đồng ý chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 19.479m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Bàu Dầu, xã Đ, huyện D1, tỉnh B. Giá thống nhất 1.000.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc cho ông T: 100.000.000 đồng. Còn lại 900.000.000 đồng. Ông T, ông T thỏa thuận khi hai bên ra Phòng công chứng thì bên mua thanh toán đủ số tiền còn lại. Bên bán (ông T) có trách nhiệm có trách nhiệm đo đạc hoặc trích lục và bổ sung giấy tờ liên quan. Nếu bên nào tự ý hủy bỏ hợp đồng thì bên đó phải bồi thường số tiền gấp 2 lần số tiền đã đặt cọc. Giấy tay có hai bên ký tên, ghi họ tên. Người làm chứng Nguyễn Văn T và Nguyễn Hoàng D cùng ký. Văn bản không ghi rõ thời gian thực hiện hợp đồng cụ thể. Ông T đã giao cho ông T 100.000.000 đồng.

Như vậy, các đương sự đã thỏa thuận xác lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 382 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng theo quy định của pháp luật. Đến ngày 28 tháng 5 năm 2018, bà Vũ Thị L (vợ của ông Nguyễn Văn T) phát hiện ông T ký hợp đồng nêu trên với ông T nên bà L khởi kiện. Bà L yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn T và ông Lý A T ký kết ngày 28 tháng 10 năm 2017 là vô hiệu. Lý do quyền sử dụng đất và trên đất còn có 1.200 cây cao su trồng năm 2008 là tài sản chung của hộ gia đình ông T, bà L và các con.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà L):

Bà L yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn T và ông Lý A T ký kết ngày 28 tháng 10 năm 2017 là vô hiệu. Lý do quyền sử dụng đất và trên đất còn có 1.200 cây cao su trồng năm 2008 là tài sản chung của hộ gia đình ông T, bà L và các con bà H, bà H và bà A.

Từ chứng cứ giấy chứng nhận kết hôn do Ủy ban nhân dân xã Hải Đông, huyện Hải Hậu, tỉnh Nam Định vào ngày 22 tháng 12 năm 1992 xác định ông Nguyễn Văn T và bà Vũ Thị L là vợ chồng. Từ kết quả kiểm tra tại biên bản xem xét, thẩm định tài sản tranh chấp ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng; bản vẽ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Dầu Tiếng ký ngày 07 tháng 11 năm 2018 xác định: Phần đất tranh chấp thuộc tờ bản đồ số 21 tại xã Định An gồm thửa đất số 209 (tách từ thửa 22) diện tích 15.506,7m<sup>2</sup>; thửa đất số 208 (tách từ thửa 22) diện tích 3.069,3m<sup>2</sup>. Tổng diện tích 18.576m<sup>2</sup>. Trên đất có 1.200 cây cao su trồng năm 2008. Tại Công văn số 1370/UBND-NC ngày 03 tháng 12 năm 2018 của Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng đã xác định thửa đất số 22, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Đồng Sầm, xã Định An do Ủy ban nhân dân huyện Dầu Tiếng cấp ngày 05 tháng 11 năm 2004 cho hộ (ông, bà) Nguyễn Văn T gồm các thành viên: Ông T chủ hộ, bà L là vợ chủ hộ và các con gồm Nguyễn Thị H, sinh năm 1993, Nguyễn Thị H, sinh năm 1996 và Nguyễn Vũ Lan A, sinh năm 2002. Như vậy, từ các tài liệu, chứng cứ nêu trên đã xác định quyền sử dụng đất thửa 22 (nay tách thành thửa 208, 209) tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Đồng Sầm xã Định An là tài sản chung của hộ gia đình ông T gồm các hành viên nêu trên.

Như vậy, ngày 22 tháng 10 năm 2017, ông T ký kết với ông T văn bản viết tay có tên “hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất và tài sản gắn liền trên đất” mà không có sự thống nhất của các thành viên trong hộ gồm bà L là vợ chủ hộ và các con gồm Nguyễn Thị H, sinh năm 1993, Nguyễn Thị H, sinh năm 1996 và Nguyễn Vũ Lan A, sinh năm 2002 là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của các thành viên trong hộ. Thỏa thuận của ông T với ông T nêu trên là trái pháp luật theo quy định tại Điều 3, Điều 117, Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên bị vô hiệu kể từ thời điểm hai bên xác lập giao dịch. Từ đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (bà L). Tuyên hợp đồng có tên “hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất và tài sản gắn liền trên đất” do ông Lý A T ký kết với ông Nguyễn Văn T ngày 22 tháng 10 năm 2017 là vô hiệu theo Điều 131, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu thay đổi khởi kiện độc lập của ông Lý A T:

Ngày 21 tháng 6 năm 2018, ông T có đơn yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngày 29 tháng 11 năm 2018, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện độc lập. Cụ thể ông T không tiếp tục yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà yêu cầu ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả lại tiền cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng theo hợp đồng giữa ông T và ông Nguyễn Văn T đã ký kết ngày 28 tháng 10 năm 2017. Ông Lý A T do ông Hà Minh T đại diện theo ủy quyền đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt nên. Hội đồng xét xử đình chỉ giải

quyết đổi yêu cầu thay đổi khởi kiện độc lập của ông T theo điểm d khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Chi phí đo đạc: Ông T đã nộp 3.660.495 đồng; chi phí định giá 700.000 đồng. Theo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lý A T nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai đã thực hiện đo đạc phát hành bản vẽ; thanh lý hợp đồng. Nay ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện chuyển sang phạt cọc và yêu cầu phạt cọc bị đình chỉ giải quyết nên chi phí đo đạc ông T đã nộp, ông T tự chịu.

[7] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo án phí không giá ngạch.

[8] Người có nghĩa vụ, quyền lợi liên quan ông T chịu án phí do đình chỉ giải quyết yêu cầu thay đổi khởi kiện độc lập theo Điều 18 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào các khoản 3, 12 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 123, 131, 328, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2, Điều 26, Điều 18 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.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị L đối với ông Nguyễn Văn T.

Tuyên “hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất và tài sản gắn liền trên đất” mà ông Lý A T ký kết với ông Nguyễn Văn T ngày 22 tháng 10 năm 2017 là vô hiệu.

2/ Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lý A T về việc buộc ông Nguyễn Văn T phải trả tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Công nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T về việc ông T trả lại cho ông Lý A Thành số tiền 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) tiền cọc đã nhận.

3/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho bà Vũ Thị L 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0011866 ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

- Sung công quỹ số tiền 2.800.000 đồng (hai triệu tám trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí ông Lý A T đã nộp theo biên lai thu số AA/2016/0012621 ngày 30 tháng 11 năm 2018 và biên lai thu số AA/2016/0012052 ngày 28 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

Báo cho nguyên đơn, bị đơn, có mặt tại phiên tòa biết có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án (24 tháng 4 năm 2019).

Trường hợp Bản án được thi hành án 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 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:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VT.

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

**Nguyễn Vũ Anh Tuấn**