

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HẢI LĂNG
TỈNH QUẢNG TRỊ**

Bản án số: 06/2025/DS-ST

Ngày 27/5/2025

“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HẢI LĂNG, TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Hoan

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Lê Thị Liên và ông Nguyễn Hùng Mạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Ánh Phương, Thư ký Tòa án nhân dân
huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị
tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Phúc Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hải Lăng,
tỉnh Quảng Trị tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
140/2024/TLST- DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2025/QĐXX-ST ngày 06
tháng 5 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị G, sinh năm 1992; địa chỉ: thôn N, xã Q, huyện
Q, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là thành H). Người đại diện theo uỷ quyền: Ông
Đoàn Thanh V, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ dân phố K, thị trấn S, huyện Q, tỉnh
Thừa Thiên Huế (nay là thành phố H) (Hợp đồng uỷ quyền ngày 20/6/2024), có
mặt.

Bị đơn: Ông Ngô Khôi V1, sinh năm 1974 và bà Lê Thị Hoài N, sinh năm
1980; địa chỉ: thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị, đều có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Hoàng P, sinh năm 1991; địa chỉ:
thôn T, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị (Hợp đồng uỷ quyền ngày 06/01/2025),
có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đoàn Thanh V, sinh năm
1983; địa chỉ: tổ dân phố K, thị trấn S, huyện Q, tỉnh Thừa Thiên Huế (nay là
thành phố H), có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/5/2024; biên bản hoà giải ngày 07/8/2024
(BL 37,38,39); ngày 07/01/2025 (BL 127, 128); ngày 26/02/2025 (BL 134,135);
ngày 17/4/2025 (BL 149,150,151); biên bản lấy lời khai ngày 26/12/2024(BL*

116) và tại phiên toà, nguyên đơn trình bày:

- Năm 2022, ông Đoàn Thanh V và ông Ngô Khôi V1, bà Lê Thị Hoài N có giao dịch để chỉnh lý lại sổ đỏ, nhưng sau đó các bên đã chấm dứt giao dịch này.

- Ngày 14/01/2023, bà Lê Thị G và ông Ngô Khôi V1, bà Lê Thị Hoài N đã ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 440, tờ bản đồ số 10, địa chỉ thửa đất tại: thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị:

Với nội dung như sau: “Hai bên thỏa thuận, bên chuyển nhượng sẽ chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất này có chiều rộng là 12m, đồng thời bên chuyển nhượng sẽ tách thêm chiều rộng của thửa đất liền kề của bên chuyển nhượng là 01m để thửa đất chuyển nhượng cho bà Lê Thị G có chiều rộng là 13m so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp là 12m, giá chuyển nhượng là 900.000.000đồng (Chín trăm triệu đồng). Bà Lê Thị G đã đặt cọc cho ông Ngô Khôi V1, bà Lê Thị Hoài N số tiền là 100.000.000đồng”. Theo hợp đồng đặt cọc và nội dung các bên thống nhất là khi thửa đất được chuyển nhượng có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được chỉnh lý có chiều rộng là 13m thì các bên tiến hành thủ tục công chứng để chuyển nhượng. Hiện nay, các bên chưa thực hiện xong việc đăng ký biến động để hợp thửa, tách thửa để thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có chiều rộng 13m để thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông Ngô Khôi V1, bà Lê Thị Hoài N đã thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất đó cho người khác làm xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị G. Bị đơn là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất và theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng có chiều ngang 13m nhưng bên chuyển nhượng không làm thủ tục để ra sổ đỏ là lỗi của bị đơn.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn không làm thủ tục uỷ quyền cho nguyên đơn đi làm các thủ tục pháp lý để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nên nguyên đơn không chuyển thêm cho bị đơn 300.000.000đồng. Phía bị đơn đã thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 440, tờ bản đồ số 10 cho người khác và đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không thông báo cho phía nguyên đơn biết là vi phạm quy định của pháp luật.

Tại biên bản hoà giải ngày 17/4/2025, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn phải hoàn trả lại cho bà G:100.000.000đồng tiền đặt cọc và 200.000.000đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng). Tại phiên toà, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, yêu cầu Toà án buộc ông Ngô Khôi V1, bà Lê Thị Hoài N tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết ngày 14/01/2023. Nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả lại cho bà G:100.000.000đồng tiền đặt cọc và 200.000.000đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

Theo biên bản hoà giải ngày 07/8/2024 (BL 37,38,39); ngày 07/01/2025 (BL 127, 128); ngày 26/02/2025 (BL 134,135); ngày 17/4/2025 (BL 149,150,151); bản tự khai ngày 10/6/2024(BL19b) và tại phiên toà, bị đơn trình bày:

- Năm 2022, ông Đoàn Thanh V và ông Ngô Khôi V1, bà Lê Thị Hoài N có giao dịch để chỉnh lý lại sổ đỏ, nhưng sau đó các bên đã chấm dứt giao dịch này.

Bị đơn cũng thừa nhận nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2023 là đúng

như nguyên đơn đã trình bày.

- Ngày 14/01/2023, ông V1 và bà N có ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông V để chuyển nhượng cho ông V thửa đất số 440, tờ bản đồ số 10, tại thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị là 900.000.000đồng, ông V đã đặt cọc cho ông V1, bà N số tiền 100.000.000đồng. Hai bên cam kết mọi thủ tục pháp lý cho việc chuyển nhượng thửa đất nói trên do ông V thực hiện, ông V1 và bà N hỗ trợ ông V ký vào các văn bản để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất hoàn thành. Ngoài ra, hai bên thoả thuận vào ngày 15/02/2023 (âm lịch) ông V chuyển tiếp cho ông V1, bà N số tiền 300.000.000đồng để ông V1, bà N trả nợ cho Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra giao cho ông V để ông V làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nói trên. Tuy nhiên, hết thời hạn thoả thuận nhưng ông V không chuyển thêm tiền cho ông V1, bà N như cam kết; ông V1, bà N đã nhiều lần liên lạc với ông V để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nói trên nhưng không liên lạc được. Đến ngày thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất phía nguyên đơn không đến gặp bị đơn để làm các thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 440, tờ bản đồ số 10. Vào tháng 8/2023, ông V1, bà N liên hệ được với ông V, ông V hứa tuần sau đến gặp ông V1, bà N để cùng nhau giải quyết vướng mắc trong hợp đồng đặt cọc nhưng ông V vẫn không đến làm việc. Việc ông V cho rằng ông V1, bà N cắt 01m chiều ngang thửa đất của ông V1, bà N sát với thửa đất số 440 để nhập vào thửa 440 thành 13m ngang để chuyển nhượng cho ông V là không đúng. Bởi vì, 01m ngang này là thoả thuận do ông V, ông V1 và bà N không tính tiền. Nguyên đơn không thực hiện đúng theo cam kết ghi trong hợp đồng đặt cọc là do lỗi của nguyên đơn, do đó phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

- **Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Lê Thị G là người mua đất của ông V1 và bà N, còn ông V là người được bà G uỷ quyền đại diện dân sự tham gia trực tiếp ký kết hợp đồng đặt cọc và giao tiền cho ông V1, bà N. Ông Đoàn Thanh V đồng ý với ý kiến của bà Lê Thị G là buộc ông Ngô Khôi V1, bà Lê Thị Hoài N tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết ngày 14/01/2023. Nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả lại cho bà G: 100.000.000đồng tiền đặt cọc và 200.000.000đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong thời gian chuẩn bị xét xử sơ thẩm, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định tại các Điều 26, 35, 39, 68, 96, 97, 175, 177, 195, 196, 203, 220 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về hướng giải quyết vụ án:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 119, Điều 274, Điều 275, Điều 278 và Điều 328 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBNTQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết ngày 14/01/2023. Nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả lại cho bà G:100.000.000đồng tiền đặt cọc và 200.000.000đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng).

Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Sau khi xem xét yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Ngô Khôi V1 và bà Lê Thị Hoài N; có địa chỉ tại: thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị nên Tòa án nhân dân huyện Hải Lăng thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về xác định tư cách người tham gia tố tụng: Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2023 ở phần đại diện bên B có ghi, đại diện uỷ quyền dân sự cho ông Đoàn Thanh V và biên biên bản lấy lời khai ngày 26/12/2024 (**BL 116**) thì bà Lê Thị G và ông Đoàn Thanh V cũng xác định lại: Bà Lê Thị G là người khởi kiện trong vụ án do trước đây bà có mua thửa đất của ông Ngô Khôi V1, bà Lê Thị Hoài N, tại thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị. Ông Đoàn Thanh V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, vì ông Đoàn Thanh V là người được bà Lê Thị G giao trực tiếp ký kết hợp đồng đặt cọc và giao tiền cho ông V1, bà N. Ông Đoàn Thanh V cũng xác định bà G là người khởi kiện, còn ông V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bà Lê Thị G tiếp tục uỷ quyền cho ông Đoàn Thanh V theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 20/6/2024, ông V đồng ý nhận uỷ quyền để tiếp tục tham gia giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án xác định bà Lê Thị G là nguyên đơn, ông Ngô Khôi V1, bà Lê Thị Hoài N và ông Đoàn Thanh V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ là đúng theo quy định tại khoản 2, 3 và 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt đầy đủ và hợp lệ các văn bản tố tụng cho nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

[4]. Về nội dung vụ án: Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc đề ngày 14/01/2023, do bà Lê Thị G cung cấp và lời khai của các đương sự, có đủ cơ sở khẳng định ông Ngô Khôi V1 và bà Lê Thị Hoài N có tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 440, tờ bản đồ số 10, tại thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị với giá 900.000.000đồng, bà Lê Thị G đã chuyển cho ông V1, bà N số tiền 100.000.000đồng để thực hiện hợp đồng đặt cọc. Ông Ngô Khôi V1 và bà Lê Thị Hoài N cũng thừa nhận đã nhận của bà Lê Thị G số tiền 100.000.000đồng tiền đặt cọc. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thời hạn đặt cọc kể từ ngày 14/01/2023 chứ không phải là ngày 14/01/2022 (lý do các bên ghi nhầm).

[5]. Xét yêu cầu đòi lại tiền cọc của bà Lê Thị G, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo nội dung thỏa thuận tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2023 ghi: “Bên A hỗ trợ ký giấy tờ uỷ quyền để B thực hiện pháp lý chỉnh lý sổ, tháo hộ lan can dây điện. Bên B làm toàn bộ pháp lý, chỉnh lý sổ, tháo hộ lan can, đổ mặt bằng, xử lý, chỉnh lý thêm sổ 01 mét ngang, chiều dài hết đất. Đến ngày 15/02 âm lịch (Năm 2023 dương lịch) B đưa thêm 300.000.000đồng để nhận sổ chỉnh lý, chỉnh lý xong sổ các bên công chứng. B không thực hiện mất đền 02 lần cọc”. Nguyên đơn cho rằng phía bị đơn không làm thủ tục hợp đồng uỷ cho bên nguyên để bên nguyên đơn đi làm các thủ tục pháp lý về thửa đất số 440, tờ bản đồ số 10, tại thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị nên nguyên đơn không chuyển thêm cho bị đơn 300.000.000đồng; bị đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc mà không thông báo cho phía nguyên đơn biết và đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 440, tờ bản đồ số 10, tại thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị cho ông Phạm Minh T và bà Hồ Thị Tuyết M (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng). Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào ngày 15/02 âm lịch (Năm 2023 dương lịch) thì nguyên đơn sẽ chuyển thêm 300.000.000đồng nhưng hết thời hạn nêu trên nguyên đơn vẫn không chuyển thêm cho bị đơn 300.000.000đồng.

Bị đơn không thừa nhận việc ông V đến yêu cầu ký giấy uỷ quyền để làm thủ tục chỉnh lý sổ, vì bị đơn rất mong muốn bán được đất nhanh để trả nợ nên đã nhiều lần liên lạc cho nguyên đơn để làm các thủ tục pháp lý về chuyển nhượng thửa đất nêu trên nhưng nguyên đơn cố tình lẩn tránh, không hợp tác và cũng không chuyển cho bị đơn thêm 300.000.000đồng như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Ngày 11/10/2024, ông V1 và bà N đã chuyển nhượng thửa đất số 440, tờ bản đồ số 10, tại thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị cho ông Phạm Minh T và bà Hồ Thị Tuyết M.

Tại biên bản xác minh ngày 04/9/2024, UBND xã H cho biết: Đối với nội dung chỉnh lý thửa đất số 440, tờ bản đồ số 10, tại thôn M, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị có diện tích 526m² để chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2023 giữa bà Lê Thị G và ông Ngô Khôi V1, bà Lê Thị Hoài N thì đủ điều kiện để thực hiện. Nhưng các bên trong hợp đồng đến nay chưa thực hiện việc chuyển nhượng và hợp thửa. Ủy ban nhân dân xã H, huyện H chưa nhận được giấy tờ gì về thửa đất nêu trên (BL 61).

Trong hồ sơ vụ án, cũng như tại phiên toà không có tài liệu, chứng cứ để

chứng minh bên đặt cọc chuyển thêm cho bên nhận cọc số tiền: 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) để thực hiện Hợp đồng đặt cọc vào ngày 15/02 âm lịch (Năm 2023 dương lịch). Nguyên đơn không chuyển thêm cho bị đơn 300.000.000đồng như cam kết trong thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2023 là lỗi hoàn toàn thuộc về phía nguyên đơn, chứ không phải lỗi của bị đơn.

Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, việc nguyên đơn yêu cầu Toà án giải quyết, buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết ngày 14/01/2023. Nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả lại cho bà G:100.000.000đồng tiền đặt cọc và 200.000.000đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) là không có căn cứ nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6]. Về án phí: Vì yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị G không được chấp nhận nên bà Lê Thị G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

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 và Điều 147; khoản 1 Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào các Điều 119, Điều 274, Điều 275, Điều 278 và Điều 328 Bộ luật dân sự;
- Căn cứ khoản 1 và khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBNTQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị G: Buộc ông Ngô Khôi V1 và bà Lê Thị Hoài N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết ngày 14/01/2023. Nếu ông Ngô Khôi V1 và bà Lê Thị Hoài N không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả lại cho bà G:100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng) tiền phạt cọc. Tổng cộng là 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) (theo Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2023).

2. Về án phí: Buộc bà Lê Thị G phải chịu 15.000.000đồng (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tại biên lai thu tiền số BLTU/2023/0000188 ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hải Lăng, tỉnh Quảng Trị. Bà Lê Thị G phải nộp thêm là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Đức H

[6]. Xét ý kiến của bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Do hết thời hạn thoả thuận nhưng phía nguyên đơn không chuyển tiền cho ông V1, bà N như cam kết; ông V1, bà N đã nhiều lần liên lạc với nguyên đơn để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nói trên nhưng không liên lạc được. Đến ngày thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất phía nguyên đơn không đến gặp bị đơn để làm các thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 440, tờ bản đồ số 10 là do lỗi của nguyên đơn. Vào tháng 8/2023, ông V1, bà N liên hệ được với ông V thì ông V hứa sẽ đến gặp ông V1, bà N để cùng nhau giải quyết vướng mắc trong hợp đồng đặt cọc nhưng ông V vẫn không đến làm việc. Việc ông V cho rằng ông V1, bà N cắt 01m chiều ngang thửa đất của ông V1,

bà Na sát với thửa đất số 440 để nhập vào thửa 440 thành 13m ngang để chuyển nhượng cho ông V là không đúng. Bởi vì, 01m ngang này là thoả thuận do ông V, ông V1 và bà N không tính tiền.

Theo nội dung thoả thuận tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2023 ghi: “Bên A hỗ trợ ký giấy tờ uỷ quyền để B thực hiện pháp lý chỉnh lý sổ, tháo hộ lan can dây điện. Bên B làm toàn bộ pháp lý, chỉnh lý sổ, tháo hộ lan can, đổ mặt bằng, xử lý, chỉnh lý thêm sổ 01 mét ngang, chiều dài hết đất. Đến ngày 15/02 âm lịch (Năm 2023 dương lịch) B đưa thêm 300.000.000đồng để nhận sổ chỉnh lý, chỉnh lý xong sổ các bên công chứng. B không thực hiện mất đền 02 lần cọc”. Thời hạn đặt cọc kể từ ngày 14/01/2023 chứ không phải là ngày 14/01/2022 (lý do các bên ghi nhầm).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/12/2024 (**BL 116**) thì bà Lê Thị G và ông Đoàn Thanh V trình bày: Bà Lê Thị G xác định bà là người khởi kiện trong vụ án do trước đây bà có mua thửa đất của ông Ngô Khôi V1, bà Lê Thị Hoài N tại thôn G, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị. Ông Đoàn Thanh V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, vì ông Đoàn Thanh V là người được bà Lê Thị G giao trực tiếp ký kết hợp đồng đặt cọc và giao tiền cho ông V1, bà N. Ông Đoàn Thanh V cũng xác định bà G là người khởi, còn ông V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bà Lê Thị G tiếp tục uỷ quyền cho ông Đoàn Thanh V theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 20/6/2024, ông V đồng ý nhận uỷ quyền để tiếp tục tham gia giải quyết vụ án.

