

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN M  
TỈNH SÓC TRĂNG**

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

Bản án số: 145/2023/DS-ST  
Ngày 29-12-2023  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN M, TỈNH SÓC TRĂNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Kim Nhẫn

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Huỳnh Văn Hiệp

Bà Nguyễn Hồng Phượng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Văn Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Đặng Văn Tài - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 12 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 225/2023/TLST-DS ngày 31-7-2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 322/2023/QĐXXST-DS ngày 11-10-2023 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị T, sinh năm 1986; địa chỉ nơi cư trú: Nhà số 226 đường N, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Khánh T2, sinh năm 1976; địa chỉ nơi cư trú: Số 05 đường P, Khóm H, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 30-6-2023. (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

**- Bị đơn:** Bà Trịnh Thị Xuân T3, sinh năm 1991; địa chỉ nơi cư trú: Nhà số 79 ấp P, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn:** Bà Huỳnh Thị Xuân N, sinh năm 1964; địa chỉ nơi cư trú: Nhà số 79 ấp P, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 6-11-2023. (có mặt)

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

+ Bà Huỳnh Thị Xuân N, sinh năm 1964; địa chỉ nơi cư trú: Nhà số 79 ấp P, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

+ Ông Trương Văn D, sinh năm 1982; địa chỉ nơi cư trú: Nhà số 226 đường N, Khóm B, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

*Người đại diện hợp pháp của ông Trương Văn D:* Ông Nguyễn Khánh T2, sinh năm 1976; địa chỉ nơi cư trú: Số 05 đường P, Khóm H, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo văn bản uỷ quyền ngày 30-11-2023. (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án)

+ Ông Lâm Văn T4, sinh năm 1991; địa chỉ đăng ký thường trú: Ấp Tắc Gông, xã Tham Đôn, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ hiện trú: Nhà số 79 ấp P, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

*Người đại diện hợp pháp của ông Lâm Văn T4:* Bà Huỳnh Thị Xuân N, sinh năm 1964; địa chỉ nơi cư trú: Nhà số 79 ấp P, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo văn bản uỷ quyền ngày 6-11-2023. (có mặt)

- *Người làm chứng:*

+ NLC1, sinh năm 1988; địa chỉ nơi cư trú: Ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

+ NLC2, sinh năm 1983; địa chỉ nơi cư trú: Nhà số 42 ấp P, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

+ NLC3, sinh năm 1957; địa chỉ nơi cư trú: Nhà số 63 ấp P, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (có mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Tại đơn khởi kiện đề ngày 30-6-2023, biên bản hoà giải và biên bản đối chất ngày 8-9-2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn bà Bùi Thị T có người đại diện hợp pháp trình bày cho rằng ngày 27-6-2022 giữa bà T và bà Trịnh Thị Xuân T3 có ký hợp đồng đặt cọc nhằm để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 15.000m<sup>2</sup> vị trí giáp mặt tiền đường lộ P, xã Đ, huyện M. Ký hợp đồng đặt cọc xong bà T đã giao cho bà T3 số tiền 300.000.000 đồng, hai bên thoả thuận thời hạn đặt cọc là 1 tháng từ ngày 27-6-2022 đến ngày 27-7-2022, giá chuyển nhượng là 2.550.000.000 đồng. Khi giao kết hợp đồng đặt cọc thì bà T3 có dẫn bà T đi xem đất tại vị trí mặt tiền đường lộ P, xã Đ nhưng không đưa bà T xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vì lúc đó Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng) nên hợp đồng đặt cọc không ghi rõ vị trí thửa đất, số thửa, tờ bản đồ mà chỉ ghi “Tổng diện tích trên đường Phônôcambôth là 15000m<sup>2</sup>”, việc thoả thuận các nội dung này được ghi trong hợp đồng đặt cọc và có NLC1 chứng kiến. Đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng, bà T3 cho bà T xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T mới thấy phần đất của bà T3 không giáp lộ P, xã Đ như cam kết trước đó, dẫn đến phát sinh tranh chấp. Việc bà T3 đã nhận tiền cọc 300.000.000 đồng của bà T để chuyển nhượng 15.000m<sup>2</sup> đất trên đường Phônôcambôth nhưng sau đó không thực hiện đúng cam kết về vị trí đất chuyển nhượng là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Vì vậy bà T yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27-6-2022 giữa bà T với bà T3 là vô hiệu toàn bộ và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu theo hướng buộc bà T3 trả lại cho bà T tiền

cọc 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại bằng tiền lãi trên số tiền 300.000.000 đồng với mức lãi suất 10%/năm tạm tính đến ngày 30-6-2023 là 30.000.000 đồng (12 tháng).

Tại biên bản lấy lời khai ngày 21-8-2023, biên bản hoà giải và biên bản đối chất ngày 8-9-2023, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn bà Trịnh Thị Xuân T3 có người đại diện hợp pháp là bà Huỳnh Thị Xuân N (bà N đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Văn T4) trình bày cho rằng bà T3 và ông T4 là vợ chồng, bà N là mẹ ruột của bà T3 và là người trực tiếp đứng ra thoả thuận, nhận tiền cọc chuyển nhượng đất với bà T, còn bà T3 chỉ là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đứng ra ký tên trên hợp đồng đặt cọc. Sự việc cụ thể hôm đó là bà N đang ở chợ thì bà T điện thoại cho bà N nói là đang ở nhà bà và đã xem đất của bà xong hết, bà N về nói giá đất thôi, lúc đó bà về nói giá đất 200.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup> thì bà T trả giá qua lại cuối cùng hai bên chốt là 170.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, bà T hỏi bà tổng diện tích thì bà có nói là gần 15.000m<sup>2</sup> (do đất này bà cũng không có đo đạc), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà có nói đã thế chấp cho Ngân hàng Sacombank và Ngân hàng Agribank, thì bà T nói ký hợp đồng đặt cọc rồi bà T sẽ đưa tiền để bà đi chuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và bà T đặt cọc cho bà 300.000.000 đồng, sau đó bà lấy tiền này đi chuộc 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ở Ngân hàng Agribank ra, 01 tháng sau thì bà T kêu bà đi mượn tiền của người khác để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ở Ngân hàng Sacombank ra thì bà nói không có mượn được tiền, lúc này bà thấy bà T không muốn nhận chuyển nhượng đất của bà nữa, sau đó ngày 22-8-2022 thì bà T dẫn thêm một người nữa (tên Dũng) lại để mua lại đất của bà (bà T có làm hợp đồng chuyển nhượng, đặt cọc và giao cho bên bà giữ - hợp đồng này do NLC1 viết), nhưng sau khi xem kỹ lại trong hợp đồng này thì bà T ghi đất của bà giáp lộ Phônôcambôth là không đúng nên bà không ký hợp đồng đặt cọc trên với ông Dũng, vì thực tế đất của bà không có giáp lộ dal Phônôcambôth mà cách một phần đất của người khác khoảng 05 tầm rồi mới tới lộ Phônôcambôth. Nay bà T không nhận chuyển nhượng đất của bà là lỗi hoàn toàn của bà T và theo hợp đồng đặt cọc thì bà T bị mất cọc 300.000.000 đồng, vì vậy bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Tại đơn đề nghị không T4 hành hoà giải, công khai chứng cứ và đơn trả lời thông báo của Toà án đề ngày 5-12-2023 và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn D có người đại diện hợp pháp trình bày cho rằng ông D là chồng của bà Bùi Thị T, số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng ông bà, nhưng ông không trực tiếp tham gia hợp đồng đặt cọc với bà T3, nên việc thoả thuận giao dịch đặt cọc giữa hai bên thì ông không biết chi tiết, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc với bà T3 thì bà T có thông báo cho ông biết, nay ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc bà T3 trả lại số tiền cọc trên cho bà T.

Tại phiên toà, người làm chứng NLC1 trình bày cho rằng ông cùng bà T được bà T3 dẫn đi xem quyền sử dụng đất, khi đó bà T3 chỉ đất giáp với lộ dal

Phônôcambóth, sau đó tất cả cùng về nhà bà T3 lập hợp đồng đặt cọc thì bà T có nhờ ông viết giùm Hợp đồng đặt cọc ngày 27-6-2022 và bà T3, bà T cùng ông ký tên vô hợp đồng trên, ông thấy bà T giao tiền cho bà T3, còn lại việc thoả thuận đặt cọc giữa họ với nhau như thế nào ông không biết rõ.

Tại phiên toà, người làm chứng NLC2 trình bày cho rằng hôm đó ông là người dẫn bà T, NLC1 đi coi đất, ông có chỉ phần đất của bà T3, bà N là cách lộ dal Phonôcambóth tầm 15m, sau đó tất cả về nhà bà T3 để làm hợp đồng đặt cọc, sự việc thoả thuận đặt cọc giữa bà T với bà T3, bà N như thế nào thì ông không biết rõ.

Tại phiên toà, người làm chứng NLC3 trình bày cho rằng hôm đó ông đi thu tiền điện tại nhà của bà N, nhưng do bà N đi chợ không có ở nhà nên ông ngồi đợi và nói chuyện với Thanh, sau đó tầm 30 phút thì bên mua đất của bà N là bà T đến, ông ngồi cách chỗ mọi người thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng đất tầm 7m-8m nên cũng không biết rõ mọi người thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng đất như thế nào.

Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và rút lại yêu cầu về tiền lãi; các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân huyện M phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người tham gia tố tụng là nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã chấp hành các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 27-6-2022 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng; tuyên án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Yêu cầu khởi kiện của bà T là tranh chấp dân sự về “hợp đồng đặt cọc” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật Dân sự; bị đơn bà T3 cư trú ấp P, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng nên Tòa án nhân dân huyện M thụ lý, xét xử sơ thẩm theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên toà, nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông D, ông T4 vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia phiên toà, căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút lại yêu cầu về bồi thường thiệt hại số tiền lãi 30.000.000 đồng là tự nguyện, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút trên theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; đồng thời, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu cá nhân bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận

300.000.000 đồng cho nguyên đơn là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận ngày 27-6-2022 giữa nguyên đơn với bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc nhằm để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 27-6-2022 giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu toàn bộ. Thấy rằng, Hợp đồng đặt cọc ngày 27-6-2022 ghi nhận thỏa thuận về tài sản đặt cọc: “[...] Bên A đồng ý bán cho bên B nhà – đất tại: Thửa đất ..... Tờ bản đồ ..... Địa chỉ thửa đất: Tổng diện tích trên đường Phônôcambôth là 15.000m<sup>2</sup> [...]” mà không thể hiện chi tiết về diện tích đất, vị trí đất (thửa đất, tờ bản đồ...), nay nguyên đơn cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 15.000m<sup>2</sup> vị trí giáp mặt tiền đường lộ dal ấp P, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, nhưng sau khi nguyên đơn được xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thực tế đất của bị đơn không giáp với lộ dal Phônôcambôth là không đúng về vị trí thỏa thuận nhận chuyển nhượng ban đầu. Còn phía bị đơn thì cho rằng thực tế bị đơn không có đất cặp với lộ dal ấp Phônôcambôth (mà cách lộ dal Phônôcambôth qua đất của người khác khoảng 5 tầm), là nguyên đơn đã tự đi coi vị trí đất này, tự nguyên đặt cọc cho bị đơn, nay nguyên đơn không muốn nhận chuyển nhượng đất của bị đơn là lỗi của nguyên đơn và theo hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn bị mất tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Nhận thấy, hợp đồng đặt cọc trên thỏa thuận không rõ ràng về vị trí đất chuyển nhượng, trong khi những người làm chứng cũng không trực tiếp chứng kiến việc hai bên thỏa thuận nội dung của hợp đồng; do đó, bên cạnh việc dựa vào ngôn từ của hợp đồng thì còn phải căn cứ vào ý chí của các bên trong quá trình trước, tại thời điểm xác lập, thực hiện hợp đồng đặt cọc. Cụ thể, ý chí của của nguyên đơn thể hiện muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 15.000m<sup>2</sup> vị trí giáp mặt tiền đường lộ dal ấp P, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng với giá 2.550.000.000 đồng nên đã đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng cho bị đơn và lập hợp đồng đặt cọc nội dung như trên; còn ý chí của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N thể hiện muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích khoảng 15.000m<sup>2</sup> tọa lạc ấp P, xã Đ, huyện M, tỉnh Sóc Trăng cho nguyên đơn, nhưng thực tế quyền sử dụng đất trên của bị đơn không giáp với lộ dal và bị đơn cũng thừa nhận nguyên đơn tự đi xem đất mà không có bị đơn đi cùng, khi gặp nhau thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất thì hai bên chỉ nói về giá chuyển nhượng mà cũng không nói chi tiết về hiện trạng, vị trí đất, lúc giao dịch đặt cọc thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn đã thế chấp cho Ngân hàng nên nguyên đơn không xem được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chồng của bị đơn là ông Lâm Văn T4 không cùng tham gia giao dịch... Từ những căn cứ trên, đủ cơ sở xác định khi giao kết hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn đã có sự nhầm lẫn về đối tượng giao dịch là vị trí quyền sử dụng đất như trên, làm cho hai bên không đạt được mục đích của việc xác lập hợp đồng đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho

đến nay các bên không thể khắc phục được sự nhầm lẫn này. Xét nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27-6-2022 trên vô hiệu toàn bộ là có cơ sở chấp nhận theo quy định tại Điều 126 Bộ luật Dân sự.

[5] Về hậu quả hợp đồng vô hiệu, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng. Thấy rằng, Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: *“giao dịch dân sự vô hiệu [...] các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường [...]”*. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận 300.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, như phân tích ở đoạn [4] thì lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc ngày 27-6-2022 trên vô hiệu là do cả nguyên đơn và bị đơn thoả thuận hợp đồng đặt cọc không rõ ràng, dẫn đến việc giao dịch hợp đồng đặt cọc nhầm lẫn về đối tượng làm cho hai bên không đạt được mục đích của việc xác lập hợp đồng, nên cả hai bên phải cùng chịu các thiệt hại phát sinh. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã rút lại yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền lãi 30.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử đã đình chỉ như đã phân tích ở đoạn [2]; đồng thời, cho đến nay quyền sử dụng đất của bị đơn vẫn do bị đơn quản lý, sử dụng và chưa phát sinh thiệt hại gì khác, nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N cho rằng bà là người đứng ra giao dịch hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn nhưng qua tài liệu, chứng cứ nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N cung cấp thể hiện người đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn là bị đơn chứ không phải bà N. Và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn khẳng định yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ với nguyên đơn và có căn cứ đã được Hội đồng xét xử chấp nhận như đã phân tích ở đoạn [4], [5] trên. Còn việc giao nhận tiền đặt cọc trên giữa bà T3 với bà N do hai người tự thực hiện, nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định pháp luật.

[7] Từ những phân tích như đã nêu trên, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có cơ sở chấp nhận.

[9] Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 126, Điều 328, Điều 404 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T đối với bà Trịnh Thị Xuân T3 về yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền lãi 30.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị T đối với bà Trịnh Thị Xuân T3:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) đề ngày 27-6-2022 giữa bà Trịnh Thị Xuân T3 và bà Bùi Thị T là vô hiệu toàn bộ.

Về xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc bà Trịnh Thị Xuân T3 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Bùi Thị T số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng (bằng chữ: Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Trịnh Thị Xuân T3 có nghĩa vụ chịu 15.000.000 đồng (bằng chữ: Mười lăm triệu đồng).

Bà Bùi Thị T không phải chịu, hoàn trả lại cho bà Bùi Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.550.000 đồng (bằng chữ: Tám triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010261 ngày 27-7-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

4. Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được thông đạt hợp lệ.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 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.*

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

**Trần Thị Kim Nhân**