

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

Bản án số: 108/2022/DS-ST

Ngày 29/9/2022

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 PẮC**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Hiền.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Nguyễn Văn Hải.

2. Ông Ngô Văn Tuyển.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Nhị – Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thùy Nguyên – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2022 tại phòng xử án, Trụ sở Toà án nhân dân huyện Krông Pắc xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 227/2021/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 150/2022/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

+ Nguyên đơn: Ông Thái Văn H, bà Trần Thị L (vắng mặt)

Địa chỉ: Địa chỉ: Thôn xx, xã E, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Tạ Thị Nh, sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn xx, xã Ea, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk.(có mặt)

+ Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim V, sinh năm 1962.(có mặt)

Ông Đoàn Văn M, sinh năm 1957.(vắng mặt - có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn xx, xã E, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Tạ Thị Nh, sinh năm 1965

Địa chỉ: Thôn xx, xã E, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk.(có mặt)

+ Người làm chứng: Bà Lương Thị Thùy Nh; sinh năm 1973.

Địa chỉ: Thôn xx, xã E, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt - có đơn xin vắng mặt)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*\* Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/10/2021 của ông Thái Văn H, bà Trần Thị L và quá trình tham gia tố tụng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Tạ Thị Nh trình bày:*

Tôi (Nh) là mẹ đẻ của anh Thái Văn H và là mẹ chồng của chị Trần Thị L. Vào năm 2010 do có nhu cầu mua nhà cho anh H, chị L ở riêng. Nên sau khi biết bà Nguyễn Thị Kim V, ông Đoàn Văn M có căn nhà muốn bán. Sau khi thỏa thuận hai bên thống nhất: Bà V, ông M bán cho tôi căn nhà tại thôn xx, xã E, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk với số tiền 550.000.000đ (Năm trăm năm mươi triệu đồng). Căn nhà tôi định mua của ông M, bà V diện tích bao nhiêu, thuộc thửa đất nào, tờ bản đồ số bao nhiêu kết cấu như thế nào tôi không biết. Ngày 22/6/2010 tôi trực tiếp cầm số tiền 50.000.000đ đến nhà ông M đặt cọc số tiền trên cho ông M, bà V. Do tôi mua nhà cho anh H, chị L nên khi đặt cọc tiền cho ông M, bà V, trong Giấy mua bán nhà ghi tên người mua là Trần Thị L và Thái Văn H. Khi nhận tiền cọc thì ông M là người trực tiếp viết giấy bán nhà. Theo đó hai bên thỏa thuận bên bán (ông V, bà M) có trách Nhiệm làm bìa đỏ sang tên đổi chủ cho bên mua. Ngoài ra hai bên cũng thỏa thuận nếu bên bán không bán thì sẽ phải chịu phạt gấp ba lần số tiền đã nhận cọc, nếu bên mua không mua thì sẽ bị mất tiền cọc. Khi đặt cọc số tiền trên thì ông M, bà V nói với tôi là từ từ chồng tiền để khi nào làm được bìa đỏ thì chồng tiền. Khi tôi đến đặt cọc tiền cho bà L ông M thì có chị Lương Thị Thùy Nh chứng kiến việc đặt cọc nói trên. Sau một thời gian không thấy bà V, ông M sang tên đất cho anh H, chị L, nên tôi đã Nhiều lần đến hỏi bà V, ông M về thủ tục sang tên nhà đất cho anh H, chị L, thì bà V, ông M bảo với tôi đất đang tranh chấp nên không làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, rồi ông M bà V cãi nhau um xùm lên. Đến ngày 20/8/2011 tôi đem số tiền 500.000.000đ đến nhà bà V để chồng tiền cho bà V, ông M. Bà V, ông M vẫn nói với tôi đất tranh chấp nên không làm được bìa nên tôi bảo với bà V, ông M nếu không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giao Quyết định cấp đất để tôi tự làm và tôi vẫn giao đủ tiền cho ông bà, nhưng ông M bà V nói đất đang tranh chấp không làm được bìa nên bà V, ông M nhưng họ không chịu nhận tiền của tôi.

Sau đó tôi nhiều lần đến đòi lại tiền cọc nhưng bà V, ông M cứ khất hết lần này đến lần khác. Đến khoảng năm 2013 hay 2014 gì đó tôi có nghe thông tin bà V, ông M định bán nhà cho người khác thì tôi có làm viết đơn gửi lên Phòng công chứng số 2 để nhằm ngăn chặn việc sang nhượng nhà của bà V, ông M.

Đến nay, bà V, ông M cũng không chịu sang tên nhà cho chị L, anh H, cũng không trả lại tiền cọc cho bên mua. Do vậy, anh H, chị L nộp đơn khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu Tòa án buộc ông M, bà V phải trả lại cho anh H, chị L số tiền đã đặt cọc là 50.000.000đ, ngoài ra yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000đ. Tổng cộng là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng)

*\* Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị Kim V và ông Đoàn Văn M trình bày:*

Vào ngày 22/6/2010 vợ chồng tôi<sub>2</sub>(M, V) có thỏa thuận chuyển nhượng

cho vợ chồng anh Thái Văn H và chị Trần Thị L, căn nhà xây cấp 4 tọa lạc tại thôn xx, xã E, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk với giá 550.000.000đ. Vợ chồng anh H, chị L đặt cọc trước cho vợ chồng tôi 50.000.000đ (bà Nh là người trực tiếp giao tiền cọc cho chúng tôi). Việc thỏa thuận mua bán nhà và đặt cọc tiền được lập thành văn bản, vợ chồng tôi cùng ký, ghi rõ họ và tên. Thực tế, việc mua bán này do bà Nh (mẹ anh H) thỏa thuận mua bán với vợ chồng tôi chứ không phải vợ chồng anh H, chị L thỏa thuận với chúng tôi. Lý do viết giấy bán nhà cho người mua là anh Thái Văn H và chị Trần Thị L là do bà Nh yêu cầu tôi viết là bán cho anh H, chị L. Thời điểm chúng tôi thỏa thuận mua bán thì chỉ có vợ chồng tôi (M – V) và bà Nh thỏa thuận mua bán với nhau, không có sự chứng kiến của người thứ 5 là bà Lương Thị Thùy Nh như trong giấy bán nhà ghi. Tôi không biết bà Lương Thị Thùy Nh ký người làm chứng vào thời điểm nào. Giấy bán nhà do tôi (Đoàn Văn M) viết. Vợ chồng tôi (Đoàn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim V) cùng ký tên, ghi rõ họ và tên.

Khi bán nhà thì chúng tôi thỏa thuận miệng sang năm giao nhà, giao tiền. Tuy nhiên, từ ngày đó đến nay bà Nh không hề xuống nhà tôi để giao tiền như đã hẹn. Vợ chồng tôi thấy bà Nh không đến thực hiện hợp đồng nên chúng tôi đã nhắc nhở bà Nh rất nhiều lần để bà Nh giao tiền mua nhà nhưng không được. Việc chúng tôi thỏa thuận là sang năm nhưng không nói rõ với nhau là hẹn ngày tháng năm nào mà chỉ nói là sang năm bà Nh tới giao tiền đủ thì vợ chồng tôi sẽ giao nhà.

Vợ chồng tôi thấy đến hẹn mà bà Nh không đến chong tiền, tức là từ bỏ việc mua nhà của chúng tôi nên vợ chồng tôi thực hiện theo đúng thỏa thuận là bà Nh bị mất cọc và vợ chồng tôi cũng không tiếp tục bán nhà cho bà Nh nữa. Việc này đã được chúng tôi thỏa thuận rõ ràng trong giấy mua bán. Khi chúng tôi nhắc bà Nh thì được bà Nh trả lời rằng đã mua nhà trên thị trấn Ph, nên không mua nhà của chúng tôi nữa. Mãi sau này bà Nh có xuống nhà đòi vợ chồng tôi trả tiền cọc nhưng chúng tôi không trả do chúng tôi thấy đã quá thời hạn thỏa thuận nhưng bà Nh không thực hiện theo thỏa thuận nên vợ chồng tôi không trả tiền cọc nữa.

Nay anh Thái Văn H và chị Trần Thị L khởi kiện vợ chồng tôi yêu cầu phạt cọc với tổng số tiền là 150.000.000đ thì tôi không đồng ý. Vì bên mua vi phạm thỏa thuận trước, không chong tiền cho vợ chồng tôi như đã hẹn nên việc thỏa thuận mua bán nhà đã không còn.

+ *Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Nh trình bày:* Tôi thống nhất với nội dung đơn khởi kiện của anh Thái Văn H và chị Trần Thị L. Cụ thể: Ngày 22/6/2010 tôi là người trực tiếp cầm số tiền 50.000.000đ đến nhà ông M để đặt cọc số tiền trên cho ông M, bà V. Do tôi mua nhà cho anh H, chị L nên khi đặt cọc tiền cho ông M bà V, trong Giấy mua bán nhà ghi tên người mua là Trần Thị L và Thái Văn H. Khi nhận tiền cọc thì ông M là người trực tiếp viết giấy bán nhà. Theo đó hai bên thỏa thuận bên bán (ông V, bà M) có trách nhiệm làm bì đỏ sang tên đôi chủ cho bên mua. Ngoài ra hai bên cũng thỏa thuận nếu bên bán không bán thì sẽ phải chịu phạt gấp ba lần số tiền đã nhận cọc, nếu bên mua không mua thì sẽ bị mất tiền cọc. Khi đặt cọc số tiền

trên thì ông M, bà V nói với tôi là từ từ chồng tiền để khi nào làm được bìa đỏ thì chồng tiền. Khi tôi đến đặt cọc tiền cho bà V, ông M thì có chị Lương Thị Thùy Nh chứng kiến việc đặt cọc nói trên. Sau một thời gian không thấy bà V, ông M sang tên đất cho anh H, chị L, nên tôi đã nhiều lần đến hỏi bà V, ông M về thủ tục sang tên nhà đất cho anh H, chị L, thì bà V, ông M bảo với tôi đất đang tranh chấp nên không làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, rồi ông M, bà V cãi nhau um xùm lên. Đến ngày 20/8/2011 tôi đã đem số tiền 500.000.000đ đến nhà bà V để chồng tiền cho bà V ông M, tôi bảo với bà V, ông M nếu không làm được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì giao Quyết định cấp đất để tôi tự làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tôi vẫn giao đủ tiền cho ông bà, nhưng ông M, bà V nói đất đang tranh chấp không làm được bìa nên bà V, ông M nhưng họ không chịu nhận tiền của tôi.

Sau đó tôi nhiều lần đến đòi lại tiền cọc nhưng bà V ông M cứ khất hết lần này đến lần khác. Đến khoảng năm 2013 hay 2014 gì đó tôi có nghe thông tin bà V ông M định bán nhà cho người khác thì tôi có làm viết đơn gửi lên Phòng công chứng số 2 để nhằm ngăn chặn việc sang nhượng nhà của bà V ông M.

Đến nay, bà V, ông M cũng không chịu sang tên nhà cho chị L, anh H, cũng không trả lại tiền cọc cho bên mua. Do vậy, anh H, chị L nộp đơn khởi kiện đến Tòa án để yêu cầu Tòa án buộc ông M, bà V phải trả lại cho anh H chị L số tiền đã đặt cọc là 50.000.000đ, ngoài ra yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000đ. Tổng cộng là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Quan điểm của tôi là: Mặc dù số tiền trên là do tôi đã bỏ ra để đặt cọc cho ông M, bà V. Tuy nhiên, do tôi mua nhà là để cho anh H và chị L sử dụng. Nay do bà V, ông M không chịu sang tên căn nhà cho anh H, chị L nên tôi đề nghị Tòa án buộc ông M, bà V phải trả lại cho anh H, chị L số tiền đã đặt cọc là 50.000.000đ và phạt cọc 100.000.000đ

*Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng chị Lương Thị Thùy Nh trình bày:* Tôi với bà V, ông M là người cùng thôn với nhau, còn bà Nh, anh H, chị L thì tôi chỉ biết nhau do người cùng xã chứ không thân nhau. Giữa chúng tôi từ trước đến nay không hề có mâu thuẫn gì với nhau cả. Vào một ngày tháng 6/2010 (tôi không nhớ ngày) tôi có đến nhà ông M, bà V để ăn sáng thì bà V, ông M có gọi tôi vô nhà nhờ ký tên làm chứng để chứng kiến việc mua bán nhà đất giữa ông M, bà V với con của bà Tạ Thị Nh. Khi tôi vào nhà bà V thì thấy bà Nh đang giao cho ông M, bà V số tiền 50.000.000đ để đặt cọc mua căn nhà của bà V ông M và tôi được biết bà Nh mua căn nhà trên cho anh H và chị L. Khi ông M viết xong giấy bán nhà cho bà Nh thì ông M còn bảo tôi đọc xong rồi ký chỗ người làm chứng. Sau khi tôi ký xong bà V, ông M đếm tiền thì tôi đi ra ngoài còn sự việc sau đó như thế nào thì tôi không biết.

#### **\* Tại phiên tòa:**

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tạ Thị Nh đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn ông Đoàn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim V là vô hiệu, đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông Đoàn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim V trả lại số tiền

50.000.000 đồng đã đặt cọc, đồng thời bà Nh xin rút yêu cầu đối với số tiền 100.000.000 đồng phạt cọc.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim V cho rằng, tuy quá trình giải quyết vụ án bà cho rằng sau khi đặt cọc thì anh H, chị L không chịu đến nhà bà để thanh toán nốt số tiền còn lại để làm thủ tục sang tên căn nhà mà chị L, anh H đã thỏa thuận mua của ông bà. Tuy nhiên, trên thực tế thì sau khi đặt cọc số tiền 50.000.000đ thì khoảng tháng 8/2011 bà Nh có đem tiền đến nhà tôi để thanh toán tiền mua nhà nhưng do thời gian từ khi bà Nh đặt cọc đến khi bà Nh đem tiền đến trả đã quá lâu, số tiền 500.000.000đ không phù hợp với giá thực tế nên chúng tôi không nhận. Nay anh H, chị L khởi kiện bà và ông M thì bà chấp nhận trả lại số tiền 50.000.000đ như yêu cầu khởi kiện của anh H, chị L.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tham gia phiên tòa phát biểu:**

+ Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký, đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thành phần Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đúng theo quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 358 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng các Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

**Đề nghị HĐXX tuyên xử:**

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Văn H, bà Trần Thị L.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc bán nhà ngày 22/6/2010 giữa ông Thái Văn H, bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị Kim V và ông Đoàn Văn M vô hiệu.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim V và ông Đoàn Văn M trả lại cho ông Thái Văn H, bà Trần Thị L số tiền 50.000.000 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Văn H, bà Trần Thị L đối với số tiền 100.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung vụ án như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền:

+ Về quan hệ tranh chấp: Căn cứ đơn khởi kiện của ông Thái Văn H và bà Trần Thị L lập ngày 23/10/2021, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS đảm bảo đúng quy định pháp luật.

+ Về thẩm quyền: Tại thời điểm ông Thái Văn H và bà Trần Thị L khởi kiện, bị đơn ông Đoàn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim V cư trú tại thôn xx, xã E, huyện Kr, tỉnh Đắk Lắk. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Krông Pắc, tỉnh Đắk Lắk căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[3] Về nội dung: Xét đơn khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc ông M, bà V phải trả lại cho anh H, chị L số tiền đã đặt cọc là 50.000.000đ, ngoài ra yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000đ. Tổng cộng là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn ông Đoàn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim V là vô hiệu, đề nghị Tòa án buộc bị đơn ông Đoàn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim V trả lại số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc.

Hội đồng xét xử nhận định như sau: Ngày 22 tháng 6 năm 2010 ông Đoàn Văn M, bà Nguyễn Thị Kim V với ông Thái Văn H, bà Trần Thị L đã lập giấy bán nhà viết tay, theo nội dung giấy bán nhà thì ông Đoàn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim V bán căn nhà đang ở cho ông Thái Văn H và bà Trần Thị L với số tiền 550.000.000 đồng (Năm trăm năm mươi triệu đồng). Cùng ngày thì ông Đoàn Văn M đặt cọc là để bà V, ông M cam kết bán cho bà L ông H. Đồng thời các bên thỏa thuận nếu ông Đoàn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim V không bán nữa thì đền cọc gấp 3 lần, ngược lại ông Thái Văn H và bà Trần Thị L không mua thì bị mất số tiền cọc. Các bên đương sự tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, việc ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất.

Tuy nhiên, trong giấy đặt cọc bán nhà các bên không ấn định thời gian đặt cọc để thực hiện việc ký kết hợp đồng bán nhà và cũng không thể hiện các bên bán ngôi nhà diện tích bao nhiêu, kết cấu như thế nào, thửa đất số bao nhiêu, tờ bản đồ số mấy, tọa lạc ở đâu, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa. Như vậy, nội dung của hợp đồng nói trên không rõ ràng, không xác định được bà V, ông M chỉ bán căn nhà cho chị L, anh H, hay là bán cả nhà và đất. Mặt khác, tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc (bán nhà) ngày ngày 22 tháng 6 năm 2010 được ký kết giữa ông Thái Văn H, bà Trần Thị L với ông Đoàn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim V vô hiệu và yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 nên Hội đồng xét xử cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 100.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc, Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện rút phần yêu cầu đối với số tiền phạt cọc 100.000.000đ. Xét thấy việc rút yêu cầu này là hoàn toàn tự nguyện, nên Hội đồng xét xử cần đình chỉ đối với yêu cầu này là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim V và ông Đoàn Văn M phải chịu án phí 5% của số tiền 50.000.000 đồng là 2.500.000 đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào Giấy chứng minh nhân dân số 241120xxx do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/9/2006 cho bà Nguyễn Thị Kim V và Giấy chứng minh nhân dân số 241120xxx do Công an tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 20/9/2006 cho ông Đoàn Văn M thì hiện nay ông M, bà V đã trên sáu mươi tuổi. Nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2015/NQ-UBTVQH 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 Đoàn Văn M và bà Nguyễn Thị Kim V được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

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

[5] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Pắc tại phiên tòa là hoàn toàn phù hợp nên HĐXX chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên:

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 241, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 358 Bộ luật dân sự 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Áp dụng Điều 106 Luật đất đai năm 2003;

- Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Văn H, bà Trần Thị L.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc bán nhà ngày 22/6/2010 giữa ông Thái Văn H, bà Trần Thị L và bà Nguyễn Thị Kim V và ông Đoàn Văn M vô hiệu.

- Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim V và ông Đoàn Văn M trả lại cho ông Thái Văn H, bà Trần Thị L số tiền 50.000.000 đồng (Năm 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; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015”.*

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Văn H, bà Trần Thị L đối với số tiền 100.000.000 đồng. (Một trăm triệu đồng)

3. Về án phí: Ông Đoàn Văn M và và Nguyễn Thị Kim V được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Thái Văn H và bà Trần Thị L được nhận lại số tiền 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Phạm Thị Thanh Huyền đã nộp thay cho ông H, bà L theo biên lai số 60AA/2021/0006638, ngày 17/11/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Kr.

Nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn (bà V), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn luật định 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn ông Đoàn Văn M vắng mặt tại phiên toà được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết hợp lệ.

*“Trong trường hợp bản án 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 thoả 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”.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Krông Pắc;
- Chi cục THADS huyện Kr;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

(Đã ký)

**Nguyễn Thị Thu Hiền**