

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CƯ M'GAR
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 71/2022/DS-ST
Ngày 23 – 9 – 2022
“*V/v: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CƯ M'GAR, TỈNH ĐẮK LẮK

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Việt Tuấn

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Duy Thanh, ông Nguyễn Văn Mạnh

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Trung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Cư M'gar

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cư M'gar tham gia phiên tòa: Bà
Phạm Thu Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar xét xử
sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 459/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 12 năm
2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
63/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2022 và Thông báo chuyển thời gian xét
xử ngày 08 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Bà Chu Thị V (Có mặt)

Địa chỉ: Buôn K, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

2. Ông Nguyễn Trung H (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Ông Hồ Xuân S (Có mặt)

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

*** Bị đơn:** Bà Đỗ Thị Thủy T

Địa chỉ: Số 3x đường Đ, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc B (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 1x đường B, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

1. Ông Chu Ngọc H (Có mặt)

Địa chỉ: Buôn K, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

2. Ông Trịnh S, bà Nguyễn Thị H (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Cuối đường P, xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn bà Chu Thị V trình bày:

Ngày 10/5/2021, bà và ông Nguyễn Trung H, ông Hồ Xuân S có mua chung của bà Đỗ Thị Thủy T diện tích đất 8.890m², thửa đất 12, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Bà và bà T thống nhất giá chuyển nhượng là 1.170.000.000đồng (*Một tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng*). Bà đặt cọc cho bà T số tiền 170.000.000đồng vào đúng ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 10/5/2021.

Khi ký hợp đồng thì bà T có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 488056 diện tích 8.890m², cơ quan cấp và cấp cho ai thì bà không nhớ. Do bà T môi giới đất đầu tư nên bà ký hợp đồng đặt cọc với bà T.

Trình tự tiếp theo các bên làm thủ tục công chứng, khi nào có giấy báo nộp thuế thì bà sẽ trả cho bà T số tiền còn lại là 1.000.000.000đồng (*Một tỷ đồng*).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2021 được 02 tháng thì bà T làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà phát hiện ra diện tích thực tế sau khi đo đạc lại của thửa đất là 8.597m² là thiếu gần 400m² so với ban đầu 8.890m². Do thiếu diện tích nên bà yêu cầu bà T phải bớt tiền theo giá trị là 130.000đồng/m². Bà T có nói với bà là sẽ trừ tiền mua đất khoảng từ 16.000.000đồng đến 20.000.000đồng thì bà không đồng ý. Bà T đề nghị trả lại tiền cọc cho bà thì bà không đồng ý vì trong hợp đồng quy định là không thực hiện hợp đồng nữa thì phải trả lại tiền cọc và phạt cọc tổng cộng là 340.000.000đồng.

Ngày 10/5/2021, bà trực tiếp tham gia khi ký hợp đồng đặt cọc với bà T. Đối với chữ viết trong nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2021 thì là chữ viết của bà T. Phần chữ ký và chữ viết dưới phần “ĐẠI DIỆN BÊN B” là do ông Hồ Xuân S ký thay ông Chu Ngọc H. Đối với việc nhờ ông Chu Ngọc H đứng tên trong hợp đồng vì ông Chu Ngọc H độc thân, chưa có gia đình nên nhờ ông H đứng tên để thuận tiện trong việc mua bán đất, thực chất thì ông Chu Ngọc H không tham gia mua bán với bà Đỗ Thị Thủy T.

Nay, bà yêu cầu bà Đỗ Thị Thủy T phải trả số tiền đặt cọc đã nhận là 170.000.000đồng và tiền phạt cọc 170.000.000đồng.

Quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Trung H trình bày:

Ngày 10/5/2021, ông và bà Chu Thị V, ông Hồ Xuân S có mua chung của bà Đỗ Thị Thủy T diện tích đất 8.890m², thửa đất 12, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Trong hợp đồng đặt cọc ghi vị trí đất là ở thị trấn Q là không đúng. Bà V và bà T thống nhất giá chuyển nhượng là 1.170.000.000đồng (Một tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng). Bà V đặt cọc cho bà T số tiền 170.000.000đồng vào đúng ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 10/5/2021.

Khi ký hợp đồng thì bà T có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 488056 diện tích 8.890m², cơ quan cấp và cấp cho ai thì ông không nhớ.

Trình tự tiếp theo các bên làm thủ tục công chứng, khi nào có giấy báo nộp thuế thì bà V sẽ trả cho bà T số tiền còn lại là 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2021 được 02 tháng thì bà T làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông và bà V phát hiện ra diện tích thực tế sau khi đo đạc lại của thửa đất là 8.597m² là thiếu gần 400m² so với ban đầu 8.890m². Do thiếu diện tích nên bà V yêu cầu bà T phải bớt tiền theo giá trị là 130.000đồng/m², bà V yêu cầu bà T bớt số tiền 60.000.000đồng, ông không trực tiếp làm việc bà T mà bà V trực tiếp làm việc với bà T. Bà Tiên có nói với ông là sẽ trừ tiền mua đất khoảng từ 16.000.000đồng đến 20.000.000đồng thì bà V không đồng ý. Về việc bà T đề nghị trả lại tiền cọc cho bà V thì ông không biết.

Ngày 10/5/2021, ông có chứng kiến việc khi ký hợp đồng đặt cọc giữa bà V và bà T. Đối với chữ viết trong nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2021 thì là chữ viết của bà T. Phần chữ ký và chữ viết dưới phần “ĐẠI DIỆN BÊN B” là do ông Hồ Xuân S ký thay ông Chu Ngọc H. Đối với việc nhờ ông Chu Ngọc H đứng tên trong hợp đồng vì ông Chu Ngọc H độc thân, chưa có gia đình nên nhờ ông Hiệp đứng tên để thuận tiện trong việc mua bán đất, thực chất thì ông Chu Ngọc H không tham gia mua bán với bà Đỗ Thị Thủy T.

Đối với vấn đề hợp đồng có tranh chấp chưa thống nhất về giá thì bà T phải có trách nhiệm liên hệ, bàn bạc với bên phía bà V để đi đến thống nhất, không chấp nhận việc bàn bạc qua tin nhắn.

Nay, ông xác định không có yêu cầu gì trong vụ án và đã làm đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, đối với vụ việc này thì bà V đứng ra giải quyết tại Tòa án đối với việc khởi kiện bà T.

**** Quá trình tham gia tố tụng, ông Hồ Xuân S trình bày:***

Ngày 10/5/2021, ông và bà Chu Thị V, ông Nguyễn Trung H có mua chung của bà Đỗ Thị Thủy T diện tích đất 8.890m², thửa đất 12, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Trong hợp đồng đặt cọc ghi vị trí đất là ở

thị trấn Q là không đúng. Bà V và bà T thống nhất giá chuyển nhượng là 1.170.000.000đồng (Một tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng). Bà V đặt cọc cho bà T số tiền 170.000.000đồng vào đúng ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 10/5/2021. Khi ký hợp đồng thì bà T có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà V, còn ông không được xem

Trình tự tiếp theo các bên làm thủ tục công chứng, khi nào có giấy báo nộp thuế thì bà V sẽ trả cho bà T số tiền còn lại là 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2021 được 02 tháng thì bà T làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông và bà V phát hiện ra diện tích thực tế sau khi đo đạc lại của thửa đất là 8.597m² là thiếu gần 400m² so với ban đầu 8.890m². Do thiếu diện tích nên bà V yêu cầu bà T phải bớt tiền theo giá trị là 130.000đồng/m², bà V yêu cầu bà T bớt số tiền 60.000.000đồng, ông không trực tiếp làm việc bà T mà bà V trực tiếp làm việc với bà T. Bà T có nói là sẽ trừ tiền mua đất khoảng từ 16.000.000đồng đến 20.000.000đồng thì bà V không đồng ý. Về việc bà T đề nghị trả lại tiền cọc cho bà V thì ông không trực tiếp làm việc mà bà V trực tiếp làm việc nên ông không rõ.

Ngày 10/5/2021, ký hợp đồng đặt cọc giữa bà V và bà T thì đối với chữ viết trong nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2021 thì là chữ viết của bà T. Phần chữ ký và chữ viết dưới phần “ĐẠI DIỆN BÊN B” là do ông ký thay ông Chu Ngọc H. Đối với việc nhờ ông Chu Ngọc H đứng tên trong hợp đồng vì ông Chu Ngọc H độc thân, chưa có gia đình nên nhờ ông H đứng tên để thuận tiện trong việc mua bán đất, thực chất thì ông Chu Ngọc H không tham gia mua bán với bà Đỗ Thị Thủy T.

Nay, ông xác định không có yêu cầu gì trong vụ án và rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, đối với vụ việc này thì bà V đứng ra giải quyết tại Tòa án đối với việc khởi kiện bà T.

*** Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Quốc B trình bày:**

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2021 thì bà Đỗ Thị Thủy T có đưa bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 488056 diện tích 8.890m² cho nguyên đơn bà Chu Thị V xem. Sau khi xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các bên xem xét thực địa thì các bên thống nhất ký hợp đồng đặt cọc, trên hợp đồng có ghi nhầm địa chỉ thửa đất tại thị trấn Q, địa chỉ đúng là xã Q nhưng về bản chất là không thay đổi vì các bên thống nhất chuyển nhượng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 12. Trước đó, bà Đỗ Thị Thủy T có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Trịnh S, bà Nguyễn Thị H, các bên có thỏa thuận khi ra công chứng thì bà T có quyền chỉ định người mua đất của ông S, bà H để ra ký hợp đồng công chứng. Việc bà T ký hợp đồng đặt cọc với ông Chu Ngọc H là được sự đồng ý của chủ đất là vợ chồng ông S.

Các bên thống nhất đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ chưa được cấp đổi. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì

bên mua là mẹ con bà V mới yêu cầu cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi các bên xác lập hợp đồng đặt cọc có kiểm tra thực địa nhưng không đo đạc diện tích thực tế nhưng vị trí ranh giới thửa đất, tứ cận không thay đổi từ khi bà T mua cho đến khi bán lại cho bà V. Về diện tích sau khi cấp đổi bìa là 8.597m² là nhỏ hơn 293m² so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ 8.890m².

Về chủ thể tham gia hợp đồng đặt cọc là không đúng vì thực tế ông Chu Ngọc H không tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc với bà T. Như vậy, ngay từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2021 thì hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu. Do đó các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại nếu có thiệt hại thực tế xảy ra. Từ thời điểm ký hợp đồng đặt cọc 05/10/2021 cho đến khi ký cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và thông báo cho bà V biết là 01 tháng 05 ngày chứ không phải thời gian là 02 tháng như phía bà V trình bày.

Trước khi bà T chuyển nhượng thửa đất số 12 trên cho người khác thì bà T đã trực tiếp thương lượng với mẹ con bà V về việc tiền hành xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật, bà T cũng đã thể hiện thiện chí đối với phần đất thiếu 293m², bà T đồng ý chịu thiệt là 20.000.000đồng cho bà V. Trong trường hợp không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T trả lại tiền cọc. Bà T hẹn bà V ra công chứng vào ngày 19/6/2021 và 21/6/2021 nhưng bà V không đồng ý và bảo để pháp luật xử lý. Trước khi bà T chuyển nhượng thửa đất cho người khác thì đã thông báo cho bà V biết.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc trả tiền cọc 170.000.000đồng và phạt cọc 170.000.000đồng thì phía bị đơn chỉ đồng ý trả số tiền cọc 170.000.000đồng và bồi thường thiệt hại phát sinh nếu có, không đồng ý trả tiền phạt cọc vì bà T không vi phạm hợp đồng.

*** Quá trình tham gia tố tụng, ông Chu Ngọc H trình bày:** Đối với việc giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất giữa bà Chu Thị V là mẹ của ông và bà Đỗ Thị Thủy T thì ông không biết và không tham gia, do ông độc thân nên mẹ ông nhờ đứng tên giùm để thuận tiện trong việc chuyển nhượng lại sau này. Ngày 10/5/2021 thì ông không tham gia ký hợp đồng cũng không chứng kiến sự việc. Chữ viết, chữ ký dưới phần “ĐẠI DIỆN BÊN B” trong hợp đồng không phải là chữ viết, chữ ký của ông.

*** Quá trình tham gia tố tụng, ông Trịnh S trình bày:** Ông và vợ là bà Nguyễn Thị H có 01 thửa đất tờ bản đồ số 12, xã Q, thửa số 12 diện tích là 8.890m². Vào ngày 15/6/2021, vợ chồng ông có bán cho bà Đỗ Thị Thủy T tại khối 2, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá là 1.100.000.000đồng (Một tỷ một trăm triệu đồng) hai bên đã thỏa thuận mua bán. Vào ngày 15/6/2021, vợ chồng ông đã nhận đủ số tiền 1.100.000.000đồng và giao quyền sử dụng đất cho bà T, bàn giao đất tại thực địa. Bà T nhận trách nhiệm cầm giấy tờ và thủ tục sang tên. Ông đã bàn giao đầy đủ cho bà T. Việc bà T nhận tiền cọc và chuyển nhượng đất cho ai ông không có liên quan gì. Ông có nghe nói việc bà T nhận tiền cọc và chuyển nhượng đất cho bà Chu Thị V

nhưng nội dung vụ việc thì ông không rõ và không liên quan đến ông. Đối với vụ việc tranh chấp giữa bà Chu Thị V và bà Đỗ Thị Thủy T do Tòa án đang giải quyết. Ý kiến của ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

*** Quá trình tham gia tố tụng, bà Nguyễn Thị H trình bày:** Bà và ông Trịnh S trước đây có chuyển nhượng thửa đất số 12, tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 8.900m² cho bà Đỗ Thị Thủy T. Về việc sang nhượng thì bà thống nhất với phần trình bày của chồng bà là ông Trịnh S và không có ý kiến gì khác.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, đồng thời phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về: Thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập chứng cứ, xác định tư cách của những người tham gia tố tụng đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quyền, nghĩa vụ theo quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72 và Điều 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các điểm c khoản 1 Điều 117, khoản 2 Điều 131, Điều 122, Điều 407, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2021 giữa bà Chu Thị V và bà Đỗ Thị Thủy T là vô hiệu.

- Buộc bị đơn bà Đỗ Thị Thủy T phải trả cho bà Chu Thị V số tiền 170.000.000đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc 170.000.000đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung H, ông Hồ Xuân S về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Thủy T phải trả số tiền đặt cọc 170.000.000đồng, tiền phạt cọc 170.000.000đồng và tiền công làm cỏ, đầu tư phân 02 đợt 30.000.000đồng.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị V về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Thủy T phải trả tiền công làm cỏ, đầu tư phân 02 đợt 30.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn là bà Chu Thị V, ông Nguyễn Trung H, ông Hồ Xuân S và bị đơn bà Đỗ Thị Thủy T có địa chỉ tại số 3x đường Đ, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Căn

cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 10/5/2021, giữa bà Chu Thị V và bà Đỗ Thị Thủy T có giao kết với nhau hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.890m², thửa đất 12, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, giá chuyển nhượng là 1.170.000.000đồng (*Một tỷ một trăm bảy mươi triệu đồng*). Bà Chu Thị V đã đặt cọc cho bà T số tiền 170.000.000đồng vào đúng ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 10/5/2021.

Khi ký hợp đồng thì phần chữ ký và chữ viết dưới phần “ĐẠI DIỆN BÊN B” là do ông Hồ Xuân S ký thay ông Chu Ngọc H. Nguyên đơn bà Chu Thị V trình bày việc nhờ ông Chu Ngọc H đứng tên trong hợp đồng vì ông Chu Ngọc H độc thân, chưa có gia đình nên nhờ ông H đứng tên để thuận tiện trong việc mua bán đất, thực chất thì ông Chu Ngọc H không tham gia mua bán với bà Đỗ Thị Thủy T. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2021 giữa ông Chu Ngọc H và bà Đỗ Thị Thủy T là giả tạo nhằm che giấu cho hợp đồng đặt cọc giữa bà Chu Thị V và bà Đỗ Thị Thủy T. Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 10/5/2021 giữa ông Chu Ngọc H và bà Đỗ Thị Thủy T là vô hiệu do giả tạo theo quy định tại khoản 1 Điều 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về giao dịch dân sự là hợp đồng đặt cọc giữa bà Chu Thị V và bà Đỗ Thị Thủy T về việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.890m², thửa đất 12, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 488056 ngày 03/02/2005 cho ông Trịnh S, bà Nguyễn Thị H. Theo bà Đỗ Thị Thủy T trình bày thì ông Trịnh S, bà Nguyễn Thị H đã chuyển nhượng cho bà Đỗ Thị Thủy T vào ngày 10/5/2021 và trong cùng ngày 10/5/2021 thì bà T và bà V giao kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất trên. Theo ông S trình bày thì đến ngày 15/6/2021 thì giữa ông S, bà H và bà T mới hoàn tất giao dịch, giao tiền và bàn giao đất.

Tại Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai.*”

Tại khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 thì “*Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.*”

Ngày 10/5/2021 là thời điểm bà Chu Thị V và bà Đỗ Thị Thủy T giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 8.890m², thửa đất 12, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa đất tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thì bà Đỗ Thị Thủy T chưa được cơ quan đăng ký đất đai tiến hành đăng ký vào sổ địa chính, bà Đỗ Thị Thủy T chưa có quyền sử dụng đất đối với thửa đất 12, tờ bản đồ số 12, địa chỉ thửa

đất tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. theo quy định tại Điều 194 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Việc vào ngày 10/5/2021, bà Chu Thị V và bà Đỗ Thị Thủy T biết đều bà T chưa được pháp luật công nhận quyền sử dụng thửa đất 12, tờ bản đồ số 12, đồng thời ông Trịnh S, bà Nguyễn Thị H cũng không ủy quyền cho bà T đại diện để xác lập giao dịch đặt cọc với bà Chu Thị V. Do đó hợp đồng đặt cọc giữa bà Đỗ Thị Thủy T và bà Chu Thị V là vô hiệu về mặt nội dung theo quy định tại khoản c khoản 1 Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do hợp đồng đặt cọc giữa bà Đỗ Thị Thủy T và bà Chu Thị V vô hiệu nên *“các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”* theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Bà Đỗ Thị Thủy T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Chu Thị V số tiền đã nhận là 170.000.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị V về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Thủy T phải trả số tiền đặt cọc đã nhận 170.000.000đồng là có căn cứ nên cần chấp nhận. Đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Chu Thị V về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Thủy T phải trả số tiền phạt cọc 170.000.000đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[3.1] Đối với việc nguyên đơn ông Nguyễn Trung H, ông Hồ Xuân S rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với bà Đỗ Thị Thủy T về việc phải trả số tiền đặt cọc 170.000.000đồng, tiền phạt cọc 170.000.000đồng và tiền công làm cỏ, đầu tư phân 02 đợt 30.000.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu hoàn toàn tự nguyện nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này.

[3.2] Đối với việc nguyên đơn bà Chu Thị V rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Thủy T phải trả tiền công làm cỏ, đầu tư phân 02 đợt 30.000.000đồng. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút yêu cầu hoàn toàn tự nguyện nên cần đình chỉ đối với yêu cầu này.

[4] Về tiền lãi: Nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả tiền lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí:

[5.1] Đối với nguyên đơn ông Nguyễn Trung H, ông Hồ Xuân S rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện nhưng đều xác định phần tiền tạm ứng án phí đã nộp là của bà Chu Thị V. Do đó nên không trả lại tiền án phí của ông Nguyễn Trung H và ông Hồ Xuân S.

[5.2] Do yêu cầu của nguyên đơn bà Chu Thị V được chấp nhận một phần nên bị đơn bà Đỗ Thị Thủy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[5.3] Nguyên đơn bà Chu Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 170.000.000đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 161; khoản 1 Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 117, khoản 2 Điều 131, Điều 122, Điều 194, Điều 407, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015

- Áp dụng khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị V

- Buộc bà Đỗ Thị Thủy T phải trả cho bà Chu Thị V số tiền đặt cọc 170.000.000đồng (*Một trăm bảy mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị V về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Thủy T trả tiền phạt cọc 170.000.000đồng (*Một trăm bảy mươi triệu đồng*).

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung H, ông Hồ Xuân S Đối về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Thủy T về việc phải trả số tiền đặt cọc 170.000.000đồng, tiền phạt cọc 170.000.000đồng và tiền công làm cỏ, đầu tư phân 02 đợt 30.000.000đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị V về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Thủy T phải trả tiền công làm cỏ, đầu tư phân 02 đợt 30.000.000đồng.

Hậu quả của việc đình chỉ: Đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại vụ án theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4. Về án phí:

Nguyên đơn bà Chu Thị V phải chịu 8.500.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào số tiền 9.250.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007809 ngày 25/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Bà Chu Thị V được nhận tại 750.000đồng án phí còn thừa tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà Đỗ Thị Thủy T phải chịu 8.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“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:

- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- VKSND huyện Cư M'gar;
- CCTHADS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Trần Việt Tuấn