

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN KRÔNG ANA  
TỈNH ĐẮK LẮK

Bản án số: 19/2024/DS-ST  
Ngày 19 tháng 8 năm 2024  
“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 ANA, TỈNH ĐẮK LẮK

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đình Tuyên.

*Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phạm Thế Chiến và ông Đặng Văn Sơn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phương Dung - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Krông Ana.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Mạnh Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 8 năm 2024, tại Hội trường Tòa án nhân dân huyện Krông Ana xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 166/2023/TLST-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Nghi X, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Thôn D, xã D, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- **Bị đơn:** Anh Lê Duy T, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số A, thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- **Người làm chứng:** Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/10/2023, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thị Nghi X trình bày:**

Năm 2021 chị X có nhu cầu mua đất ở thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk để đầu tư, chị nhờ chị Nguyễn Thị T1, trú tại thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cũng làm môi giới bất động sản tìm khách hàng giúp. Sau đó, chị T1 giới thiệu chị gặp anh Lê Duy T, sinh năm 1992, trú tại thôn Q, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, anh T có thửa đất tại thôn Q, xã E, huyện K muốn sang nhượng. Anh T dẫn chị đi xem thửa đất, chị có hỏi anh T về chủ sử dụng của thửa đất và yêu cầu xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) thì anh T nói thửa đất trên của anh T đang làm thủ tục cấp

đổi sổ mới, GCNQSDĐ anh T đã nộp ở UBND xã để làm hồ sơ và chỉ chụp một mặt bìa đỏ cho chị xem số của GCNQSDĐ là M852483, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32, diện tích 970m<sup>2</sup>. Anh T nói thửa đất trên GCNQSDĐ là số 97 nhưng thực tế là thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32 và anh T đang làm thủ tục để cấp đổi lại GCNQSDĐ, nếu đồng ý mua thì hai bên làm hợp đồng đặt cọc nhưng ghi trong hợp đồng là thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32, thì chị X đồng ý.

Vào ngày 08/12/2021, hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, chị X đặt cọc cho anh T 100.000.000 đồng. Một thời gian sau, anh T liên hệ với chị X nói đang cần tiền và đề nghị chị đặt cọc thêm 200.000.000 đồng thì chị đồng ý, sau khi chuyển tiền cho anh T xong thì hai bên ký lại hợp đồng đặt cọc với số tiền 300.000.000 đồng vào ngày 21/01/2022 đồng thời thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng đã ký kết trước đây vào ngày 08/12/2021. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2022, diện tích đất anh T chuyển nhượng cho chị là 1.036m<sup>2</sup> (26 x 40)m, thổ cư 400m<sup>2</sup>, thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32, địa chỉ thửa đất: Thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thuộc GCNQSDĐ số M852483, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Chị X đặt cọc cho anh T số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại 500.000.000 đồng sẽ thanh toán khi hai bên thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời hai bên thỏa thuận từ ngày 20/02/2022 trở lên, khi nào anh T làm xong giấy tờ sẽ báo trước 05 ngày để ra công chứng, nếu quá thời hạn thỏa thuận trên anh T không chuyển nhượng thửa đất này cho chị X, thì anh T phải bồi thường cho chị X gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc là 600.000.000 đồng, nếu chị X không mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Đến giữa tháng 7 năm 2022, chị và anh T có gặp nhau và trao đổi, anh T có hẹn cho anh T thêm thời gian từ 01-02 tháng. Tuy nhiên đến cuối năm 2022 anh T vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho chị X mặc dù chị đã nhiều lần đề nghị anh T phải thực hiện, nhưng anh T tránh né và không thực hiện. Qua tìm hiểu thì chị phát hiện GCNQSDĐ số M852483 không đứng tên anh T là chủ sử dụng. Ngày 10/01/2023, chị đã có Thông báo “Về việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/01/2022” gửi cho anh T.

Nay chị X yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc “Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 21/01/2022 giữa chị X và anh Lê Duy T vô hiệu, đồng thời buộc anh T phải trả lại cho chị X số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng. Chị X xin rút yêu cầu khởi kiện về phần tiền phạt cọc là 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng).

**\*Bị đơn anh Lê Duy T:** Đã được triệu tập họp lệ nhiều nhưng không đến Tòa án tham gia tố tụng và trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tòa án nhân dân huyện Krông Ana đã tiến hành thu thập chứng cứ, tài liệu tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện K, tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2023 anh T khai:

Khoảng giữa năm 2021, vợ chồng anh mua thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32, GCNQSDĐ số M852483 tọa lạc tại thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Sau khi mua anh đã làm được thủ tục sang tên đổi chủ thửa đất trên cho vợ chồng anh đứng tên. Khoảng 2-3 tháng sau khi mua thửa đất trên, anh thế chấp thửa đất số 97 này để vay vốn tại Ngân hàng A - chi nhánh huyện K. Đến cuối năm 2021, chị Nguyễn Thị Nghi

X có nhu cầu mua lại thửa đất trên để đầu tư, trước khi bán cho chị X, anh đã nói rõ là GCNQSDĐ vợ chồng anh đang thế chấp để vay vốn tại Ngân hàng, lúc này X kiểm tra thì phát hiện sổ thửa đất ở bì a đồ bị sai, trong bì a là thửa đất số 97, nhưng thực tế phải là thửa đất số 99. Anh và chị X có trao đổi nếu chị X đồng ý thì làm hợp đồng đặt cọc, trong hợp đồng để số thửa đất là số 99 để đúng thực tế và anh sẽ làm thủ tục để cấp đổi lại thửa, xong thì anh mới rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ra để làm thủ tục sang nhượng cho chị X, thì chị X đồng ý. Ngày 08/12/2021, anh và chị X ký hợp đồng đặt cọc mua thửa đất trên, chị X đặt cọc cho anh T 100.000.000 đồng. Sau đó, anh yêu cầu chị X đặt cọc thêm 200.000.000 đồng để làm thủ tục, hồ sơ thì chị X đồng ý, hai bên ký lại hợp đồng đặt cọc vào ngày 21/01/2022 và hủy hợp đồng đã ký vào ngày 08/12/2021. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2022 thì “Từ ngày 20/02/2022 trở lên. Khi nào bên A (tức bên anh T) làm xong giấy tờ sẽ báo trước cho bên B (tức bên chị X) 05 ngày để ra công chứng”, theo hợp đồng thì không hẹn ngày cụ thể. Sau đó, anh liên hệ bộ phận một cửa thuộc Ủy ban nhân dân huyện K để làm thủ tục cấp đổi lại thửa để đúng thực tế và theo hợp đồng đã ký. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa làm được hồ sơ, vì bộ phận một cửa trả lời là chủ của thửa đất bị lộn với thửa của anh không có mặt tại địa phương nên chưa thể làm các thủ tục cần thiết để cấp đổi lại thửa. Việc này anh cũng đã liên hệ, trao đổi với chị X, nhưng do thời gian lâu vẫn chưa làm xong được các thủ tục để sang tên đổi chủ cho chị X nên chị X nghi ngờ anh cố tình không làm và trốn tránh trách nhiệm, vi phạm hợp đồng nên X đã làm đơn tố cáo. Nhưng thực tế thì anh đã làm hồ sơ nhưng chưa nhận được kết quả trả lời từ cơ quan chức năng.

\* Tại bản tự khai ngày 12/4/2024 người làm chứng chị Nguyễn Thị T1 trình bày: Chị là bạn của chị X và anh T, ngày 08/12/2021 anh T2 và chị X có nhờ chị chứng kiến việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32 tại thôn Q, xã E, huyện K, hai bên thỏa thuận giá cả và số tiền đặt cọc cụ thể như thế nào thì chị không rõ, chị chỉ nhớ là 100.000.000 đồng, X có giao đủ tiền cho T còn giao bằng hình thức nào thì chị không nhớ. Tại thời điểm ký kết đặt cọc chị được biết là anh T đã nhận chuyển nhượng thửa đất nói trên từ người khác. Còn anh T có làm thủ tục sang tên đổi chủ trên bì a đồ hay chưa thì chị không biết. Sau đó một thời gian thì anh T có gọi điện cho chị trao đổi việc anh T và chị X có ký một hợp đồng đặt cọc khác đồng thời hủy hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 và cũng nói việc hai bên phát sinh mâu thuẫn về việc làm bì a. Sau đó, chị X có nhờ chị tác động để T trả tiền cọc cho chị X thì chị cũng gọi trao đổi với anh T, anh T hứa sẽ trả tiền cọc cho chị X và tìm phương án giải quyết.

**\* Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk:**

- Về tố tụng:

+ Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của đương sự: Nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của đương sự. Bị đơn thực hiện chưa đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của đương sự.

+ Về thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tư cách tham gia tố tụng của đương sự, thông báo về việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, thời hạn chuẩn bị xét xử, quyết định đưa vụ án ra xét xử và tổng đạt các văn bản tố tụng của Tòa án cho đương sự đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Xét Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/01/2022 giữa bên bán anh Lê Duy T với bên mua chị Nguyễn Thị Nghi X đã tự nguyện thỏa thuận, ký kết. Tuy nhiên, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, anh Lê Duy T chưa được cơ quan có thẩm quyền xác nhận việc anh T có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99 (theo bì là thửa 97) tờ bản đồ số 32, diện tích 970 m<sup>2</sup>, tọa lạc tại thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Căn cứ Điều 117, 328 BLDS năm 2015; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013, xét giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên được thực hiện khi bị đơn không phải là chủ sử dụng đất. Do đó, nội dung thỏa thuận của các bên là vi phạm điều cấm của Luật đất đai năm 2013 nên Hợp đồng này không có giá trị pháp luật ngay từ thời điểm ký kết. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/01/2022 là vô hiệu, buộc anh Lê Duy T hoàn trả 300.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thị Nghi X.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện phạt cọc, việc rút yêu cầu này là tự nguyện, đề nghị hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí giám định: Kết quả giám định chứng minh yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên bị đơn phải chịu chi phí giám định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Nghi X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/01/2022 vô hiệu, buộc anh Lê Duy T trả lại số tiền đã nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn ông Lê Duy T đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Nghi X yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/01/2022 vô hiệu và buộc anh Lê Duy T trả lại số tiền cọc đã nhận. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn chị Nguyễn Thị Nghi X giao nộp bản gốc Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký kết ngày 21/01/2022, theo đó anh Lê Duy T có nhận đặt cọc của chị X số tiền 300.000.000 đồng để chuyển nhượng cho chị X thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.036m<sup>2</sup> (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 97, tờ bản đồ số 32, diện tích 970m<sup>2</sup>) tại thôn Q, xã E, huyện K, Đắk Lắk, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M852483 với giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn anh Lê Duy T vắng mặt nên không tiến hành lấy lời khai, hòa giải được.

Để có căn cứ giải quyết vụ án, chị X đã yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định chữ viết, chữ ký của anh Lê Duy T trong “Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất” ngày 21/01/2022. Tại kết luận giám định số 506/KL-KTHS ngày 16/4/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh Đ kết luận: Chữ viết, chữ ký họ tên Lê Duy T, chữ viết nội dung “đã nhận đủ tiền” dưới mục đại diện bên A trên mẫu cần giám định ký hiệu A1 so với chữ viết, chữ ký trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M2, là do cùng một người ký và viết ra.

[3.2] Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/02/2023 tại Cơ quan cảnh sát điều tra anh Lê Duy T thừa nhận anh có ký hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, để chuyển nhượng cho chị X thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32, diện tích 1.036m<sup>2</sup> (trong đó thổ cư 400m<sup>2</sup>), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M852483, đã nhận tiền cọc của chị X là 300.000.000 đồng, nhưng do lô đất bị sai thửa với chủ sử dụng đất khác, anh đã liên hệ với Cơ quan nhà nước để đính chính lại nhưng vẫn chưa thực hiện được.

[3.3] Từ những căn cứ nói trên, có cơ sở để kết luận giữa chị X và anh T có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/01/2022, theo đó anh T đã nhận tiền cọc của chị X là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) là có thật.

[4] Xét hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 21/01/2022 giữa các bên, căn cứ chứng cứ do nguyên đơn giao nộp, lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K, Chi nhánh Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn huyện K cho thấy tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2022, thửa đất số 97, tờ bản đồ số 32, diện tích 970m<sup>2</sup> (mà các bên cho rằng bị sai thửa nên hợp đồng đặt cọc ghi là thửa 99) tọa lạc tại thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk được UBND huyện K cấp cho hộ ông Đỗ Văn K, đến ngày 04/11/2021, ông Đỗ Văn T3 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K cập nhật thay đổi chủ sử dụng đất cho ông T3 tại trang 4 của GCQSDĐ số M852483, đến ngày 22/3/2022 xác nhận chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị L, đến ngày 28/3/2022, thì anh Lê Duy T và chị Nguyễn Thị L thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N chi nhánh huyện K.

[4.1] Như vậy, tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, thì anh T không phải là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 32, diện tích: 1.036m<sup>2</sup> (theo giấy chứng nhận QSD đất là thửa 97, tờ bản đồ số 32, diện tích 970m<sup>2</sup>) địa chỉ thửa đất: thôn Q, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk nên không có quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật, không có quyền định đoạt tài sản theo quy định tại Điều 194 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận...*”.

Điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

*a) Có giấy chứng nhận...*”.

[4.2] Từ những căn cứ, nhận định nói trên, có cơ sở để kết luận hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Nghi X và anh Lê Duy T ký kết ngày 21/01/2022 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 122, điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Nghi X, tuyên bố hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất giữa chị Nguyễn Thị Nghi X và anh Lê Duy T ký kết ngày 21/01/2022 là vô hiệu; Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc anh Lê Duy T có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Nghi X số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng.

[5] Đối với yêu cầu phạt cọc: Tại phiên tòa chị X rút yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng, việc rút yêu cầu của chị X là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, cần chấp nhận yêu cầu của chị X và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu phạt cọc là phù hợp.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Krông Ana tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Về chi phí giám định: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, cần buộc bị đơn anh Lê Duy T phải chịu chi phí là 5.040.000 đồng, nguyên đơn chị X được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp 5.040.000 đồng, khi Chi cục thi hành án dân sự thu được tiền chi phí của anh T.

[8] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Buộc anh Lê Duy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng.

- Nguyên đơn chị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.000.000 đồng tại Biên lai thu số 15663 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Ana ngày 06/11/2023.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 161, Điều 162; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, khoản 3 Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, khoản 1, khoản 2 Điều 131, Điều 194, Điều 328, Điều 407 của Bộ luật Dân sự;

Khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013;

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.

[2] Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Nghi X.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ký kết ngày 21/01/2022 giữa anh Lê Duy T và chị Nguyễn Thị Nghi X là vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc anh Lê Duy T phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Nghi X số tiền là 300.000.000 đồng (*Ba trăm 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 nêu trên, 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 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của chị Nguyễn Thị Nghi X về phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng đối với anh Lê Duy T.

[3] Về chi phí giám định: Anh Lê Duy T phải chịu chi phí giám định là 5.040.000 đồng; chị Nguyễn Thị Nghi X được nhận lại số tiền tạm ứng chi phí giám định đã nộp 5.040.000 đồng, khi Chi cục thi hành án dân sự thu được tiền chi phí của anh T.

[4] Về án phí: Anh Lê Duy T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*).

Hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Nghi X số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.000.000đ (*Mười bốn triệu đồng*) tại Biên lai thu số 15663 ngày 06/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Ana.

Nguyên đơn có mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Bị đơn vắng mặt, có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

*Trường hợp bản án, quyết định 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 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 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;
- VKS huyện, VKS tỉnh;
- Chi cục THADS Krông Ana;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Đình Tuyên**



