

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 69/2025/DS-ST

Ngày: 16-5-2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tuấn Nam

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lệ Mỹ;

2. Ông Hồ Đắc Minh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đinh Thị Yến – Kiểm sát viên.

Ngày 16/5/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 435/2023/TLST-DS ngày 06/10/2023 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 75/2025/QĐXXST-DS, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1985; HKTT: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương. Đại diện hợp pháp: Ông Vũ Tiến N, sinh năm 1970; HKTT: Khu phố D, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương, là đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 11/11/2023).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Hồ Văn T, sinh năm 1962, HKTT: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương;

2.2. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1964; HKTT: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương;

2.3. Ông Hồ Thanh C, sinh năm 1985; HKTT: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương;

2.4. Ông Hồ Văn C1, sinh năm 1989; HKTT: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương;

2.5. Bà Hồ Thị Như H, sinh năm 1982; HKTT: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương;

2.6. Bà Hồ Thị D, sinh năm 1989; HKTT: Ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương;

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1948; HKTT: Ấp T, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Đại diện nguyên đơn, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa. Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 26/9/2023, quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn là ông N trình bày:***

Bà L biết được ông Hồ Văn T có nhu cầu bán đất nên có đến tìm gặp ông T. Qua trao đổi, ông T đồng ý chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 867, tờ bản đồ số 35 có chiều ngang 10 mét, chiều dài hết đất, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01103, UBND huyện D cấp ngày 22/05/2001 cho ông Hồ Văn T. Giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng). Hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất và bà L đã trả đủ số tiền 700.000.000 đồng cho gia đình ông T vào ngày 07/03/2023. Mọi thủ tục, giấy tờ, các chi phí sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà L là do gia đình ông T chịu trách nhiệm.

Tuy nhiên, từ tháng 3/2023 đến nay, ông T không làm thủ tục công chứng nên bà L khởi kiện yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ký ngày 07/3/2013 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Hồ Văn T đối với phần đất thuộc thửa 867 tờ bản đồ 35 tọa lạc tại xã M, huyện D, Bình Dương. Đồng thời yêu cầu ông T trả lại số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc 700.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu ông T thanh toán là 1.400.000.000 đồng.

Ngày 08/3/2024, bà L thay đổi và bổ sung yêu cầu khởi kiện, cụ thể là yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ký ngày 07/3/2013 giữa bà Nguyễn Thị L và hộ gia đình ông Hồ Văn T đối với phần đất thuộc thửa 867 tờ bản đồ 35 tọa lạc tại xã M, huyện D, Bình Dương. Đồng thời yêu cầu ông T, bà L1, bà D, ông C2, ông C1, bà H liên đới trả lại số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc 700.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bà L trình bày hộ ông Hồ Văn T gồm các thành viên trong hộ là ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Hồ Thanh C, ông Hồ Thị D, Hồ Văn C1, bà Hồ Thị Như H. Bà H không ký tên tại buổi đặt cọc nên không biết sự việc. Đồng thời, khi tiếp cận chứng cứ tại Tòa án và thông tin công an cung cấp, bà L phát hiện thửa số 867, tờ bản đồ 35 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01103 do sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/5/2001 là không có thật. Thửa đất gia đình ông T chuyển nhượng cho bà L là thửa 78 tờ bản đồ 35 theo 35 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01103 do UBND huyện D cấp ngày 22/5/2001. Bà D là người viết nội dung hợp đồng nhưng thông tin không chính xác làm ảnh hưởng quyền lợi của bà L.

Tại phiên tòa, bà L không yêu cầu bà H thanh toán và rút yêu cầu phạt cọc 700.000.000 đồng. Bà L yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ngày 07/3/2023 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Hồ Thanh C, bà Hồ Thị D, ông Hồ Văn C1; yêu cầu ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Hồ Thanh C, bà Hồ Thị D, ông Hồ Văn C1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị L số tiền nhận cọc là 700.000.000 đồng.

Đối với Quyết định không khởi tố vụ án của công an huyện D đối với gia đình ông T thì bà L đồng ý, không có ý kiến gì.

- *Chứng cứ nguyên đơn cung cấp*: Đơn khởi kiện ngày 26/9/2023; bản tự khai ngày 26/9/2023; giấy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 07/3/2023; đơn khởi kiện bổ sung và thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 08/3/2024;

*** Quá trình điều tra của công an huyện D, bị đơn ông T, bà L1, ông C, ông C1 trình bày:**

Thừa nhận hợp đồng đặt cọc ngày 7/3/2023 là do bà D ghi nội dung. Sau khi bà D lập giấy tờ xong thì bà D gọi ba mẹ và các anh chị em trong nhà lên ký tên. Chữ ký trong hợp đồng đặt cọc là của ông Hồ Văn T, Nguyễn Thị Kim L1, Hồ Thanh C, Hồ Thị D, Hồ Văn C1. Riêng bà Hồ Thị H không biết nên không ký tên. Cùng thống nhất đất chuyển nhượng thực tế là thửa 78 (*thửa 78 giáp thửa 867 đã bán cho bà M*) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01103 do UBND huyện D cấp ngày 22/05/2001 cho ông Hồ Văn T và điều trình bày chưa nhận tiền từ bà L. Do tin tưởng nên ký trước nhận tiền sau. Về thông tin thửa đất 867 và cơ quan cấp giấy thì các bị đơn không để ý nên không rõ việc hợp đồng ghi sai thông tin thửa đất, sai cơ quan cấp giấy chứng nhận. Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà L thì ông Hồ Văn T, Nguyễn Thị Kim L1, Hồ Thanh C, Hồ Thị D, Hồ Văn C1 không đồng ý.

- **Ý kiến của bị đơn bà H**: Bà H không biết sự việc bán đất giữa nguyên đơn và gia đình bà H cho đến khi Tòa án thụ lý vụ án nên bà không có trách nhiệm gì.

- **Ý kiến của người liên quan bà M tại đơn vắng mặt ngày 22/5/2024** : Bà M không biết sự việc bán đất giữa gia đình bị đơn và nguyên đơn. Bà trình bày không có liên quan và không trách nhiệm gì trong vụ án này.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng (ông T1) có ý kiến:***

Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã thực hiện việc thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải và mở phiên tòa đúng quy định. Tại phiên tòa, nguyên đơn có mặt. Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt. Đề nghị căn cứ quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự trên. Không kiến nghị khắc phục, bổ sung thủ tục tố tụng. Quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Về nội dung vụ án: Ngày 07/3/2023 giữa nguyên đơn bà L và các bị đơn ông T, bà L1, ông C, bà D, ông C1 có ký kết hợp đồng đặt cọc đối với phần đất thuộc thửa 867 tờ bản đồ 35 tọa lạc tại xã M, huyện D, Bình Dương, giá chuyển nhượng 700.000.000 đồng, đã đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng. Theo hồ sơ Tòa án thu thập chứng cứ nhận thấy: Phần đất theo hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 07/3/2023 là thửa số 867, tờ bản đồ 35 với diện tích rộng 10m, dài hết đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01103 do sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 22/5/2001. Tuy nhiên, căn cứ vào bản sao hồ sơ cấp đất do Phòng tài nguyên Môi trường huyện D cung cấp cho Tòa án thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01103 là do UBND huyện D cấp chứ không phải do Sở tài nguyên Môi trường tỉnh B. Đồng thời tại hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 07/3/2023 là thửa số 867, tờ bản đồ 35 nhưng thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01103 là do UBND huyện D cấp cho ông T không có thửa 867. Ngày 25/12/2020, bị đơn ông T đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị M với giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, hợp đồng được Ủy ban nhân dân xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương chứng thực. Đến ngày 17/6/2022 bà Nguyễn Thị M được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp GCN CS05943 đối với phần đất trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không hợp tác, không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án nên không thu thập được ý kiến.

Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa số 867, tờ bản đồ 35 với diện tích rộng 10m, dài hết đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01103 thì thửa đất này không thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bị đơn, năm 2020 thửa đất số 867, tờ bản đồ 35 được gia đình bị đơn tách từ thửa đất số 78, tờ bản đồ 35 để chuyển nhượng QSDĐ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà M. Do đó, ngày 07/3/2023, các bị đơn ông T, bà L1, ông C, bà D, ông C1 tiếp tục thực hiện việc ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa số 867, tờ bản đồ 35 cho nguyên đơn bà L là hành vi cố ý lừa dối nên hợp đồng đặt cọc mua bán đất ký ngày 07/3/2023 giữa nguyên đơn bà L và bị đơn ông T, bà L1, ông C, bà D, ông C1 đối với phần đất thuộc thửa 867 tờ bản đồ 35 bị vô hiệu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà H, xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng. Việc rút này là hoàn toàn tự nguyện nên đề nghị HĐXX căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, tòa án thu thập và quy định định của pháp luật tại Điều 116, 117, 127, 131, 328 Bộ luật dân sự 2015, các Điều 166, 167, 168 Luật đất đai năm 2013 chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà L.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn có mặt tại phiên tòa Bị đơn vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn xin giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 26/9/2023 cũng như tại phiên tòa, bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ký ngày 07/3/2023 giữa bà Nguyễn Thị L và hộ gia đình ông Hồ Văn T đối với phần đất thuộc thửa 78 tờ bản đồ 35 tọa lạc tại xã M, huyện D, Bình Dương. Đồng thời yêu cầu ông T, bà L1, bà D, ông C2, ông C1 liên đới trả lại số tiền cọc đã nhận là 700.000.000 đồng. Xét thấy, bị đơn có hộ khẩu thường trú tại ấp H, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương, đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Dầu Tiếng theo quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Các đương sự không thể thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

[3] *Xem xét yêu cầu khởi kiện của bà L:*

[3.1] Ngày 07/3/2023, giữa bà L và gia đình ông T, bà L1, ông C1, ông C, bà D thỏa thuận với nhau về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực tế đã ký kết “hợp đồng đặt cọc mua bán đất” lập ngày 07/3/2023, theo đó: Gia đình ông T đồng ý chuyển nhượng cho bà L phần đất với tổng trị giá là 700.000.000 đồng. Bà L đã thanh toán toàn bộ số tiền 700.000.000 đồng. Phần đất thỏa thuận chuyển nhượng có chiều ngang 10, dài hết đất thuộc thửa 78 (trên giấy tờ là thửa 867) tờ bản đồ 35 tọa lạc tại xã M, huyện D, Bình Dương.

[3.2] Căn cứ bà L khởi kiện: Bà Lượng toán đủ số tiền 700.000.000 đồng cho gia đình ông T, có chữ ký của các thành viên trong hộ (trừ bà H). Gia đình ông T sau khi nhận tiền đã không làm thủ tục sang tên theo thỏa thuận nên bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng, trả lại tiền cọc.

[3.3] Ý kiến của gia đình ông T, bà L1, ông C1, ông C: Thừa nhận hợp đồng đặt cọc ngày 7/3/2023 là do bà D ghi nội dung. Đối tượng chuyển nhượng là thửa đất 78 tờ bản đồ 35, còn thửa đất trên giấy tờ là thửa 867 tờ bản đồ 35 là không chính xác. Sau khi bà D lập giấy tờ xong thì bà D ông Hồ Văn T, Nguyễn Thị Kim L1, Hồ Thanh C, Hồ Thị D, Hồ Văn C1 cùng ký tên vào mục bên nhận cọc. Riêng bà Hồ Thị H không biết nên không ký tên. Tuy nhiên, gia đình ông T chưa nhận tiền của bà L.

[4] *Xét yêu cầu hủy hợp đồng*: Qua tranh tụng công khai, xem xét toàn bộ tài liệu, chứng cứ các bên cung cấp và Tòa án thu thập được thấy rằng: Theo Giấy xác nhận số 965/GXNHK-CAH ngày 02/11/2023 của Công an huyện D thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01103 do UBND huyện D cấp ngày 22/05/2001 cho hộ ông Hồ Văn T gồm các thành viên ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Hồ Thanh C, ông Hồ Thị D, Hồ Văn C1, bà Hồ Thị Như H. Tại biên bản lấy lời khai ngày 24/11/2024 của công an huyện D, bà H trình bày không biết sự việc mua bán đất giữa gia đình với bà L. Khi Tòa án thụ lý bà H mới biết. Như vậy, thành viên cấp giấy chứng nhận là 05 người nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng năm 2023 không có ý kiến của bà H là không đầy đủ về mặt chủ thể. Về mặt hình thức khi giao dịch đối với tài có giá trị lớn phải có ý kiến của tất cả các thành viên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Điều 212 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, theo quy định tại Điều 117, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thỏa thuận chuyển nhượng theo “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ngày 07/3/2013 là giao dịch bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[5] Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 07/3/2023 do bà D ghi thông tin. Bà D là người có đủ năng lực hành vi dân sự, biết đọc biết viết nhưng lại ghi sai thông tin số thửa đất không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ghi không đúng cơ quan cấp giấy là cố ý lừa dối bên mua. Hiện nay bà D đã bỏ trốn nên không lấy được ý kiến. Do đó, hợp đồng đặt cọc còn bị vô hiệu do lừa dối theo quy định tại Điều 117, 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[6] *Xét yêu cầu đòi lại tiền cọc*: Ý kiến của gia đình ông T, bà L1, ông C3, ông C: Thừa nhận hợp đồng đặt cọc ngày 7/3/2023 là do bà D viết nội dung. Bà D lập giấy tờ xong thì bà D ông Hồ Văn T, Nguyễn Thị Kim L1, Hồ Thanh C, Hồ Thị D, Hồ Văn C1 cùng ký tên vào mục bên nhận cọc nhưng chưa nhận tiền của bà L. Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/11/2024 của công an huyện D bà L1, ông T sẽ đồng ý trả 700.000.000 đồng nếu bà D xác nhận có cầm tiền của bà L. Còn hiện tại bà D đi đâu không rõ nên ông bà không đồng ý thanh toán. Tuy nhiên, gia đình ông T không có chứng cứ chứng minh là chưa nhận tiền. Nguyên đơn bà L cung cấp bản gốc giấy đặt cọc có thể hiện đã thanh toán đủ 700.000.000 đồng là cơ sở pháp lý thể hiện nguyên đơn có đưa tiền cho bị đơn. Do đó, những người ký tên trong hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 07/3/2023 phải có trách nhiệm thanh toán cho bà L 700.000.000 đồng.

[7] Do thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng ngày 07/3/2023 bị vô hiệu nên căn cứ theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên phải

khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bên bà L không tìm hiểu rõ thông tin thửa đất, cơ quan cấp giấy để xảy ra tình trạng đất ghi không đúng số thửa, cơ quan cấp giấy, thành viên trong hộ chưa ký đầy đủ đã giao tiền. Còn bị đơn bà D đã lừa dối khi ghi sai thông tin số thửa, cơ quan cấp giấy nên cả hai bên cùng có lỗi nên không phát sinh việc bồi thường thiệt hại.

[8] Tại phiên tòa bà L rút yêu cầu đối với phạt cọc 700.000.000 đồng và không yêu cầu bà H liên đới thanh toán 700.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của bà L nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[9] Các vấn đề khác: Ông Trần Văn L2, sinh năm 1984 là chồng bà L. Ông L2 không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Tiền mua đất là tiền của cá nhân bà L, không liên quan đến ông L2 nên Tòa án không đưa ông L2 tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Nguyên đơn bà L thống với quyết định không khởi tố vụ án mà đề nghị Tòa án giải quyết dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[10] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần các thủ tục tố tụng, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp, ý kiến về nội dung vụ án là phù hợp với quy định của pháp luật.

[11] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu trả lại tiền cọc.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 123, 127, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 5, 26, 166, 168, 203 của Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của bà Nguyễn Thị L đối với ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Hồ Thanh C, bà Hồ Thị D, ông Hồ Văn C1.

1.1. Tuyên bố hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ngày 07/3/2023 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Hồ Thanh C, bà Hồ Thị D, ông Hồ Văn C1 là vô hiệu.

1.2. Ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Hồ Thanh C, bà Hồ Thị D, ông Hồ Văn C1 có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Nguyễn Thị L số tiền là 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*).

Sau khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Hồ Thanh C, bà Hồ Thị D, ông Hồ Văn C1 không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng ông T, bà L1, ông C, bà D, ông C1 còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

1.3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu bà Hồ Thị Như H liên đới thanh toán 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*).

1.4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị L về việc yêu cầu ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Hồ Thanh C, bà Hồ Thị D, ông Hồ Văn C1, bà Hồ Thị Như H liên đới thanh toán số tiền bồi thường phạt cọc 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Hồ Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Hồ Thanh C, bà Hồ Thị D, ông Hồ Văn C1 phải chịu số tiền án phí là 300.000 đồng (*ba trăm ngàn đồng*).

2.2. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền là 16.300.000 đồng (*mười sáu triệu ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0009469 ngày 03/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

3. Quyền kháng cáo và yêu cầu thi hành án.

3.1. Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

3.2. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật.

3.3. Trường hợp Bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CC THA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Nguyễn Tuấn Nam