

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN T
TỈNH PHÚ THỌ**

Bản án số: 04/2023/DS – ST

Ngày 06 tháng 4 năm 2023

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 T TỈNH PHÚ THỌ

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Mai;
Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đức Nghị và ông Hà Đức Trường;
- **Thư ký phiên tòa:** Ông Tân Khải Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:** Ông Đinh Xuân Tiệp - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 4 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2022/TLST- DS ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 08/2023/QĐXX - DS ngày 27/3/2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Kim M, sinh năm 1986;

Địa chỉ: khu Thù 2, xã T, huyện T, tỉnh Phú Thọ (có mặt);

Bị đơn: Ông Đinh Liên H (tức Đinh Văn H), sinh năm 1942;

Địa chỉ: khu Đ, xã L, huyện T, tỉnh Phú Thọ (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn: ông Lã Thành C – Trợ giúp viên thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Phú Thọ (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Hà Thị Hồng Th, sinh năm 1948;

Đại chỉ: khu Đ, xã L, huyện T, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

+ Chị Đinh Thị L1, sinh năm 1986;

Địa chỉ: khu Đ, xã L, huyện T, tỉnh Phú Thọ (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho ông H, bà Th: Chị Đinh Thị L1, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: khu Đ, xã L, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Th, chị L1: ông Bùi Đức D – Trợ giúp viên thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Phú Thọ (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/12/2022, những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, và tại phiên tòa Nguyên đơn trình bày:

Do biết được gia đình ông H muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ngày 13/7/2022 và ngày 14/7/2022 anh M đến nhà ông H tìm hiểu để mua. Ông H cho anh xem 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số P 373798 ngày 15/12/1999 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00392 QSDĐ/0276, thể hiện hộ ông H được UBND huyện Th (nay là huyện T) giao quyền sử dụng 2462m² đất tại xóm Đ, xã L, huyện T trong đó có 400m² đất ở còn lại là đất Lúa. Năm 2012, UBND huyện đã thu hồi 113,5m² đất ở, gia đình ông H còn được sử dụng 286,5m² đất ở và 2062m² đất lúa.

Ngày 14/7/2022, anh M thỏa thuận mua của ông H phần diện tích đất chiều mặt đường khoảng 15m, chiều sâu hết đất là 60m, tổng diện tích khoảng 900m² trong đó có 200m² đất thổ cư; trên đất có nhà cấp 4 và cây cối trên đất với giá là 430.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng, anh M thỏa thuận đặt cọc trước cho ông H số tiền 230.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên thống nhất trừ 30.000.000 đồng (giá trị của 1m đất có cống đi qua). Anh M đã chuyển cho ông H số tiền 200.000.000 đồng để đặt cọc. Ông H cam kết có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, chịu thuế và các chi phí khác để sang tên cho anh M trong thời hạn 60 ngày (kể từ ngày 14/7/2022) và anh M sẽ thanh toán nốt cho ông H số tiền còn lại là 200.000.000 đồng.

Lần 2, ngày 18/7/2022 anh M tiếp tục thỏa thuận mua của ông H phần diện tích đất có chiều mặt đường là 27m, chiều sâu 35m (hết đất), tổng diện tích khoảng 1000m² trong đó có 120m² đất thổ cư, vị trí cách tường ngôi nhà chính (hiện con gái ông H là chị Đình Thị L1) đang ở với giá 300.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng, anh đã đặt cọc trước cho ông H số tiền 200.000.000 đồng. Anh M là người có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thanh toán nốt cho ông H số tiền còn lại 100.000.000 đồng.

Toàn bộ các phần diện tích đất trên, đều thuộc quyền sử dụng đất đứng tên ông Đình Văn H với tổng diện tích 2462m² đất tại xóm Đ, xã L, huyện T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 373798 ngày 15/12/1999 vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00392 QSDĐ/0276.

Tuy nhiên, khi anh M đến hỏi chính quyền địa phương về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì được biết ông H không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận với anh. Anh đã nói lại với ông H về việc không sang tên bìa đỏ được, nên ông H hoàn trả cho anh số tiền 100.000.000 đồng và hẹn trong thời gian sớm nhất sẽ trả lại cho anh số tiền đã đặt cọc còn lại là 300.000.000 đồng. Đến nay, ông H chưa trả lại tiền cho anh, ông H cũng trả lời anh là không thể làm thủ tục để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh. Do đó, anh M yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên vô hiệu 02 (hai) hợp đồng đặt cọc nói trên giữa anh M với ông H, bà Th và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; yêu cầu ông H bà Th trả lại số tiền 300.000.000 đồng anh đã đặt cọc cho ông H, anh sẽ có trách nhiệm trả lại cho ông H bà Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà anh đang giữ.

[2]. Phía Bị đơn, Người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đặt cọc như nội dung trình bày của Nguyên đơn là đúng. Phía anh M đã thỏa thuận đặt cọc trước cho Bị đơn số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) cho 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, sau khi Nguyên đơn chuyển cho Bị đơn 400.000.000 đồng, thì Nguyên đơn yêu cầu bị đơn chuyển trả lại 100.000.000 đồng, vì số tiền cọc quá lớn. Do đó, Bị đơn đã chuyển trả lại cho Nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng, hai bên thống nhất đặt cọc chính thức là số tiền 300.000.000 đồng cho cả hai hợp đồng. Số tiền đặt cọc này để đảm bảo Bị đơn sẽ ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất theo các hợp đồng đặt cọc cho Nguyên đơn.

Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng thứ 2, anh M thỏa thuận là người đứng ra làm thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho cả hai hợp đồng. Nhiều tháng sau, anh M nói với Bị đơn là không làm được thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay, Bị đơn xác định không làm được thủ tục để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh M. Ông H đồng ý Tòa án tuyên vô hiệu 02 (hai) hợp đồng đặt cọc giữa ông với anh M và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, yêu cầu anh H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông, ông có trách nhiệm trả lại 300.000.000 đồng đã nhận của anh M. Tuy nhiên, do điều kiện gia đình khó khăn nên ông H chưa có tiền để trả ngay cho anh M, khi nào có tiền ông có trách nhiệm trả cho anh M.

[3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Th, chị L1: Nhất trí với quan điểm của ông H.

[4]. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn phát biểu quan điểm:

Nhất trí với quan điểm của ông H, đề nghị anh M cho gia đình ông H thêm thời gian để thu xếp trả lại số tiền trên cho anh M.

[5]. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Th, chị L1 phát biểu quan điểm: Nhất trí với quan điểm của bà Th, chị L1, đề nghị anh M cho gia đình thêm thời gian để thu xếp trả lại tiền cho anh M.

[6]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

- *Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 166, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; Điều 116, điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, khoản 1, 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 của 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.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc giữa anh Nguyễn Kim M với ông Đinh Liên H. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua đất được ký kết ngày 14/7/2022 giữa anh Nguyễn Kim M với ông Đinh Liên H và bà Hà Thị Hồng Th và Hợp đồng đặt cọc mua đất được ký kết ngày 18/7/2022 giữa anh Nguyễn Kim M và bà Hà Thị Hồng Th vô hiệu.

Ông Đinh Liên H và bà Hà Thị Hồng Th có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Kim M số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và anh M có đơn yêu cầu thi hành án mà vợ chồng ông Đinh Liên H, bà Hà Thị Hồng Th chưa thi hành án thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Anh Nguyễn Kim M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đinh Liên H 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P373798 do UBND huyện Thanh Sơn (nay là huyện T), tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/12/1999 đứng tên Đinh Văn H (tức Đinh Liên H).

Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đinh Liên H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các 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:

[1]. Về pháp luật tố tụng: Anh Nguyễn Kim M có đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ giải quyết tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*” với ông Đinh Liên H có địa chỉ tại khu Đ, xã L, huyện T, tỉnh Phú Thọ, hợp đồng được ký kết tại nơi cư trú của Bị đơn. 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 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Phú Thọ.

[2]. Về nội dung vụ án:

2.1. Về quyền sử dụng đất hợp pháp của hộ ông Đinh Liên H:

Ngày 15/12/1999, hộ ông Đinh Văn H (tức Đinh Liên H) được UBND huyện Th (nay là huyện T), tỉnh Phú Thọ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P373798 với diện tích 2462m², tại xóm Đ, xã L, huyện T, tỉnh Phú Thọ, trong đó có 400m² đất ở, được sử dụng lâu dài, còn lại là 2062m² đất trồng lúa, thời hạn sử dụng đến năm 2013.

Tại Quyết định số 451/QĐ – UBND ngày 12/3/2008, UBND huyện T, tỉnh Phú Thọ đã thu hồi 113,5m² đất ở của hộ ông H để xây dựng công trình giao thông đến các xã đặc biệt khó khăn. Sau khi thu hồi, hộ ông H còn được quyền sử dụng diện tích đất ở là **286,5m²**. Ngày 10/10/2012, Phòng tài Nguyên và Môi trường huyện T đã xác nhận những thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận cho hộ ông H trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, căn cứ vào Điều 166, khoản 1 Điều 167 và khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013, hộ ông H được quyền sử dụng đất hợp pháp với diện tích 286,5m² đất ở tại khu Đs, xã L, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Do đó, ngoài những quyền chung của người sử dụng đất thì khi chuyển nhượng đất cho người khác, hộ ông H chỉ được quyền chuyển nhượng 286,5m² đất ở.

2.2. Xét yêu cầu khởi kiện của anh M về tuyên vô hiệu 02 (hai) hợp đồng đặt cọc thấy rằng:

a. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022:

Ngày 14/7/2022, anh M thỏa thuận mua của hộ ông H phần diện tích đất có chiều mặt đường khoảng 15m, chiều sâu hết đất là 60m, tổng diện tích khoảng 900m², trong đó có 200m² đất thổ cư; tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà cấp IV cùng một số cây trồng khác, giá chuyển nhượng là 430.000.000 đồng. Tuy nhiên, hai bên thống nhất trừ 30.000.000 đồng (giá trị của 1m đất có cống đi qua). Để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận ở trên, anh M đã đặt cọc cho ông H số tiền 200.000.000 đồng. Ông H nhận đủ tiền và cam kết sau có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa, chịu thuế và các chi phí khác

để sang tên cho anh M trong thời hạn 60 ngày (kể từ ngày 14/7/2022), anh M sẽ thanh toán nốt cho ông H số tiền 200.000.000 đồng còn lại.

Việc này, Nguyên đơn, Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận. Như vậy, đây là những sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về mặt hình thức: Hợp đồng đặt cọc giữa anh M và ông H được xác lập bằng văn bản, thể hiện đầy đủ ý chí của bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc, đã đảm bảo tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại Điều 119 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Nội dung Hợp đồng: Tại mục 2.1 của bản án đã xác định, hộ ông H chỉ có quyền chuyển nhượng 286,5m² đất ở. Tuy nhiên, trong Hợp đồng đặt cọc các bên đã thống nhất khoản tiền đặt cọc là để bảo đảm cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng khoảng 900m² đất giữa anh M với ông H, bà Th. Anh M và ông H đều xác nhận, trước khi giao kết hợp đồng, anh M đã được xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết rõ phần đất ở còn lại của hộ ông H sau khi bị thu hồi. Do vậy, có căn cứ để xác định cả anh M và ông H, bà Th đều biết trong 900m² đất được đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có phần lớn là đất ông H, bà Th chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến nay, anh M và ông H, bà Th đều xác định không thể ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tách thửa và đề nghị cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh M như nội dung Hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết.

Tại Biên bản xác minh ngày 17/3/2023, UBND xã L cung cấp: Khoảng cuối năm 2022, anh M đến hỏi thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa giúp cho hộ ông H tại UBND xã L, Ban địa chính xã đã giải thích và hướng dẫn thủ tục theo quy định nhưng đến nay anh M và hộ ông H không nộp hồ sơ liên quan đến đất đai tại Ban địa chính xã.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 và khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013 quy định về quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất thì ông H chỉ được thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với 286,5m² đất ở; hộ ông H không được quyền chuyển nhượng 900m² đất cho anh M. Do đó, thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 900m² đất giữa anh M với ông H, bà Th là trái với quy định của pháp luật. Ông H, bà Th đều xác định không thể thực hiện được hợp đồng đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng khoảng 900m² đất cho anh H; đồng ý với yêu cầu của

anh H về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022 giữ anh M với ông H, bà Th.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc nêu trên chỉ có hiệu lực ràng buộc, đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích 286,5m² đất ở là phần hộ ông H được quyền chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P373798 do UBND huyện Thanh Sơn (nay là huyện T) cấp ngày 15/12/1999. Tuy nhiên, cả anh M và ông H, bà Th đều biết và thừa nhận tổng số tiền anh M bỏ ra đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với toàn bộ thửa đất có diện tích khoảng 900m². Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022 giữa anh M và ông H đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật dân sự.

b. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 18/7/2022.

Ngày 18/7/2022 anh M tiếp tục thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông H phần diện tích đất có chiều mặt đường 27m, chiều sâu hết đất là 35m, tổng diện tích khoảng 1000m² trong đó có 120m² đất thổ cư, vị trí cách tường ngôi nhà chính (hiện con gái ông H là chị Đinh Thị L1) đang ở với giá 300.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, anh M đã đặt cọc trước cho ông H số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó, do số tiền anh M đặt cọc quá lớn, nên hai bên thống nhất ông H trả lại cho anh M 100.000.000 đồng. Anh M là người có trách nhiệm làm thủ tách bìa, khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thanh toán nốt cho ông H số tiền còn lại 200.000.000 đồng.

Việc này, Nguyên đơn, Bị đơn, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận. Như vậy, đây là những sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tương tự như Hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2022, Hợp đồng đặt cọc ngày 18/7/2022 anh M và ông H đều đặt cọc và nhận cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất có diện tích khoảng 1000m², nhưng phần đất này ông H, bà Th chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với giao dịch này tại mục 2.1 và điểm a của bản án đã nhận định rõ đây là giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật, do đó căn cứ vào điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015 cần xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 18/7/2022 giữa anh Nguyễn Kim M và ông Đinh Liên H, bà Hà Thị Hồng Th là vô hiệu.

c. Về yêu cầu khi giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Anh M yêu cầu ông H và bà Th có trách nhiệm hoàn trả cho anh số tiền đã nhận đặt cọc của 02 (hai) hợp đồng đặt cọc (ngày 14/7/2022 và ngày 18/7/2022) là 300.000.000 đồng, anh M có trách nhiệm trả lại cho ông H bà Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H, bà Th đồng ý với quan điểm của anh M, xong do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông H, bà Th xin được trả dần số tiền trên cho anh M.

Xét thấy, theo quy định tại Điều 116 của Bộ luật dân sự thì thỏa thuận về đặt cọc là một giao dịch dân sự; do đó, việc đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều 117 của Bộ luật dân sự. Như đã nhận định ở trên, cả hai hợp đồng đặt cọc để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh M và ông H, bà Th đều vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Do đó, theo quy định tại khoản 1, 2, 4 Điều 131 của Bộ luật dân sự về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu thì:

“1. Giao dịch dân sự vô hiệu 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.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả

...

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.”

Xét yêu cầu của anh M, ông H, bà Th về hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với khoản 1, 2 của Điều 131 của Bộ luật dân sự nên được chấp nhận. Do đó, cần buộc ông H, bà Th phải hoàn trả cho anh M số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) đã nhận của 02 (hai) hợp đồng đặt cọc (ngày 14/7/2022 và ngày 18/7/2022), anh M có trách nhiệm trả lại cho ông H, bà Th Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: P373798 do UBND huyện Thanh Sơn (nay là huyện T) cấp ngày 15/12/1999 tại xóm Đồng, xã L, huyện T, tỉnh Phú Thọ là phù hợp.

Về nghĩa vụ chậm trả: Cùng với số tiền mà ông H, bà Th phải trả cho anh M, thì ông H, bà Th còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành án. Mức lãi suất được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Xét về lỗi của các bên tham gia ký kết hợp đồng thì thấy: Trong 02 (hai) Hợp đồng đặt cọc nêu trên, cả Nguyên đơn và Bị đơn cùng có lỗi, cả hai đều biết tài sản chưa được phép giao dịch nhưng vẫn ký các Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng những tài sản này. Nay anh M và ông H đều không yêu cầu về phạt cọc, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

2.3. *Về án phí:* Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết 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, ông Đinh Liên H phải chịu án phí sơ thẩm do yêu cầu của anh M được chấp nhận. Tuy nhiên, tại phiên tòa ông H có đơn xin miễn nộp tiền án phí do là người cao tuổi. Vì vậy, Hội đồng xét xử miễn nộp tiền án phí cho ông H là phù hợp điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 của 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.

[3]. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

[4]. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp, hội đồng xét xử chấp nhận. Phát biểu của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Bị đơn, của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 166, khoản 1 Điều 167, khoản 1 Điều 168 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 116, điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, khoản 1, 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 của 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc giữa anh Nguyễn Kim M với ông Đinh Liên H.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua đất được ký kết ngày 14/7/2022 giữa anh Nguyễn Kim M với ông Đinh Liên H và bà Hà Thị Hồng Th và Hợp đồng đặt cọc mua đất được ký kết ngày 18/7/2022 giữa anh Nguyễn Kim M và bà Hà Thị Hồng Th vô hiệu.

Ông Đinh Liên H và bà Hà Thị Hồng Th có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Kim M số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và anh M có đơn yêu cầu thi hành án mà vợ chồng ông Đinh Liên H, bà Hà Thị Hồng Th chưa thi hành án thì còn phải

chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Anh Nguyễn Kim M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Đinh Liên H 01 (một) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) số: P373798 do UBND huyện Thanh Sơn (nay là huyện T), tỉnh Phú Thọ cấp ngày 15/12/1999 đứng tên Đinh Văn H (tức Đinh Liên H).

2. Về án phí: Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đinh Liên H.

3. Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm.

4. Trong 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND huyện T;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

(đã ký)

Nguyễn Thị Hồng Mai

