

Bản án số: 44/2025/DS- ST

Ngày: 19-9-2025

Về việc “ *Tranh chấp tuyên bố hợp đồng
đặt cọc vô hiệu*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1- QUẢNG NGÃI

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Hội thẩm: Bà Nguyễn Thị Thanh

Bà Nguyễn Thị Bình

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên toà: Bà Bùi Thị Thư - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 1- Quảng Ngãi

Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân khu vực 1- Quảng Ngãi tham gia phiên toà: Bà Huỳnh Thị Thanh Tài- Kiểm sát viên.

Trong ngày 08 và ngày 19 tháng 9 năm 2025, tại Toà án nhân dân khu vực 1 – Quảng Ngãi xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 205/2023/TLST-DS, ngày 05 tháng 10 năm 2023 về việc “ *Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2025/QĐXXST - DS ngày 14/7/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 28/2025/QDDST-DS ngày 05/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2025/QDDST-DS ngày 22/8/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 15/2025/QĐST-DS ngày 08/9/2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quảng L, sinh năm 2000; Địa chỉ: Đường Trần Hưng Đạo, phường Cẩm T, tỉnh Quảng Ngãi (Trước khi sáp nhập: đường Trần Hưng Đạo, phường Nguyễn N, thành phố Quảng N, tỉnh Quảng Ngãi).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Võ Thị Hoàng O, sinh năm 1970; địa chỉ: Trần Hưng Đạo, Tổ 1, phường Cẩm T, tỉnh Quảng Ngãi (theo giấy ủy quyền được công chứng ngày 26/02/2024, số 1064, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD).

* *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ánh G, sinh năm 1979; Địa chỉ: thôn Độc Lập 1, phường Trương Quang T, tỉnh Quảng Ngãi (trước khi sáp nhập: thôn Độc Lập, xã Tịnh Ấn T, thành phố Quảng N, tỉnh Quảng Ngãi).

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

- Ông Nguyễn Trọng Đ, sinh năm 1986 và bà Lê Thị Mỹ D, sinh năm 1986; cùng địa chỉ liên hệ: Phạm Văn Đồng, phường Cẩm T, tỉnh Quảng Ngãi (trước khi sáp nhập: Phường Nguyễn N, thành phố Quảng N, tỉnh Quảng Ngãi). Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Mỹ D: Ông Nguyễn Trọng Đ (theo giấy ủy quyền được công chứng ngày 06/9/2025, số 4984, quyển số 01/2025/CCGD).

** Người làm chứng:*

- Ông Trần Văn N, sinh năm 1976; địa chỉ: đường Nguyễn Nghiêm, phường Cẩm T, tỉnh Quảng Ngãi (trước khi sáp nhập: đường Nguyễn Nghiêm, phường Nguyễn N, thành phố Quảng N, tỉnh Quảng Ngãi).

- Bà Hồ Thị H, sinh năm 1972; nơi cư trú: thôn Cộng Hòa 2, phường Trương Quang T, tỉnh Quảng Ngãi (trước khi sáp nhập: thôn Cộng Hòa 2, xã Tịnh Ấn T, thành phố Quảng N, tỉnh Quảng Ngãi).

- Ông Từ Văn H, sinh năm 1964; địa chỉ: thôn Độc Lập 1, phường Trương Quang T, tỉnh Quảng Ngãi, (trước khi sáp nhập: thôn Độc Lập, xã Tịnh Ấn T, thành phố Quảng N, tỉnh Quảng Ngãi).

- Ông Lê Xuân Q, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn Độc Lập, phường Trương Quang T, tỉnh Quảng Ngãi (trước khi sáp nhập: Thôn Độc Lập, xã Tịnh Ấn T, thành phố Quảng N, tỉnh Quảng Ngãi).

Tại phiên tòa ngày 08/9/2025 bà O, bà G, ông Đ, ông Q có mặt tại phiên tòa; ông N, bà H, ông H vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

Tại phiên tòa ngày 19/9/2025 bà O, bà G có mặt tại phiên tòa; ông Đ, bà D, ông Q, ông N, bà H, ông H vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, văn bản trình bày của nguyên đơn, của người đại diện cho nguyên đơn và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O trình bày:

Bà Võ Thị Hoàng O là mẹ đẻ của nguyên đơn ông Nguyễn Quảng L. Bà Hồ Thị H là bạn của bà O, khi bà O và ông L nói muốn mua đất nông nghiệp ở khu vực đường dẫn cầu Thạch Bích để làm vườn trồng cây cảnh thì bà H nói là bà Nguyễn Thị Ánh G (là người ở gần nhà bà H) có đất nông nghiệp cần chuyển nhượng. Vào ngày 12/7/2023, bà H và ông L đến gặp bà G thì bà G dẫn bà H, ông L đến khu vực đường dẫn cầu Thạch Bích, cùng đi còn có một người đàn ông nữa cũng đi xem đất, (sau này đã xác định là ông Trần Văn N). Vì lúc đó công trình đường dẫn cầu Thạch Bích đang thi công nên mọi người không xuống tận nơi vị trí thửa đất, mà cùng đứng trên đường (mặt đường cao hơn khu vực đất nông nghiệp) ở từ xa bà G chỉ khu vực đất trồng cây mì cho ông L và bà H thấy. Bà G nói thửa đất có diện tích hơn một sào và giá chuyển nhượng là 420.000.000đồng.

Sau khi xem đất xong thì mọi người về nhà bà G để xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại đây, bà G đưa cho ông L xem bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất, ông L kiểm tra thấy tại trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi tên bà Nguyễn Thị Ánh G, vì tin tưởng bà G và bà H nên ông L không yêu cầu cung cấp bản sao của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L có yêu cầu bà G giảm giá thì bà G nói bà cần tiền nên sẽ bán với giá 380.000.000 đồng. Đến tối cùng ngày 12/7/2023, ông L điện cho bà H nói nếu thửa đất đó bà G bán giá 300.000.000 đồng thì ông L mua và bà G đồng ý chuyển nhượng thửa đất ở khu vực đường dẫn cầu Thạch Bích với giá 300.000.000 đồng, vì vậy ông L nói với bà Huệ là đến 10 giờ ngày 13/7/2023 sẽ đến đặt cọc cho bà G số tiền 50.000.000 đồng. Theo như đã hẹn, bà O, ông L, bà H đến nhà bà G để làm thủ tục đặt cọc, lúc này bà G có nói bà là chính chủ thửa đất, bà G đã đưa ra 1 tập giấy mẫu Hợp đồng đặt cọc, trong đó nội dung Hợp đồng đặt cọc bà G đã tự viết sẵn từ trước, tờ Hợp đồng đầu tiên bà G viết bằng bút bi mực màu xanh (liên 1), hai tờ sau (liên 2 và liên 3) bà G kê giấy cacbon (giấy than) để viết. Khi bà G đưa Hợp đồng đặt cọc thì bà O và ông L có đọc nội dung Hợp đồng đặt cọc và sau đó ông L ký tên vào Hợp đồng đặt cọc rồi chuyển tiền đặt cọc cho bà G. Ông L giữ bản gốc, bà G giữ bản liên 2 và bà H giữ bản liên 3. Ông L tin tưởng bà H nên không yêu cầu kiểm tra lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đối chiếu với Hợp đồng đặt cọc.

Bà G không đưa cho ông L bản gốc hoặc bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo Hợp đồng đặt cọc. Lúc đó không đọc công khai nội dung Hợp đồng đặt cọc, nhưng bà O có nghe bà G nói là trong thời gian 1 tháng, đến ngày 13/8/2023 sẽ làm thủ tục công chứng, nhưng 2 bên không thỏa thuận sẽ thực hiện thủ tục công chứng tại đâu, còn về phạt cọc (bồi thường) là do bà Giáo đã tự ghi trước vào Hợp đồng, bà O và ông L thấy bà G đã ghi nên cũng không có ý kiến gì. Ông L không nhớ số thửa, chỉ nhớ khi xem bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà G đưa thì có tên bà Nguyễn Thị Ánh G ở trang 3 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 02/8/2023, ông L nhờ bà H thuê người đem trụ bê tông đến chôn cọc mốc giới của thửa đất đã nhận chuyển nhượng từ bà G, để chuẩn bị làm thủ tục công chứng, thì bà G đã nhờ chồng là ông Q đưa bà H đi xác định mốc giới, nhưng chồng của bà G đã đưa bà H đến thửa đất khác mà không phải là thửa đất bà G đã chỉ cho ông L, bà H. Vì vậy bà H không đồng ý chôn cọc mốc tại thửa đất và điện thoại cho ông L, cho bà G để trao đổi sự việc.

Sau đó ông L đến nhà bà G để trao đổi việc chỉ đất không đúng, thì bà Giáo đưa giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sổ đỏ) của thửa đất số 176 tờ bản đồ số 7 cho ông L xem, ông L nói không phải là sổ mà bà đã đưa cho ông L xem ngày 12/7/2023, vì ông Long thấy L ở trang 3 không có tên bà Nguyễn Thị Ánh G. Lúc này bà G đã cho ông L xem giấy chứng nhận của thửa đất số 1180

tờ bản đồ số 6, tại trang 3 của giấy chứng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có tên bà Nguyễn Thị Ánh G, đúng là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà G đã đưa cho ông L xem ngày 12/7/2023. Bà G nói rằng thửa đất số 1180 có giá 520.000.000 đồng, nếu ông L mua thì bà chỉ bớt 20.000.000 đồng. Ngoài ra, bà G đưa ông L xem 02 giấy chứng nhận của hai thửa đất khác nữa, tất cả các thửa đều có diện tích gần giống nhau là hơn 500m². Ông L đưa ra phương án là sẽ mua (nhận chuyển nhượng quyền sử dụng) thửa đất số 1180, nhưng với giá 400.000.000đ ồng, còn nếu không thì yêu cầu bà G trả lại 50.000.000đồng tiền cọc, bà G không đồng ý mà nói là để bà cân nhắc, trả lời ông L sau.

Đến ngày 10/8/2023 ông L, bà O, bà H đến nhà bà G để nói về việc chuyển nhượng đất thì bà G nói là đã chỉ đúng đất và bà không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông L bà G nói muốn xin lại cọc thì liên hệ ông Nguyễn Trọng Đ là chủ thửa đất, vì bà nhận cọc của ông L xong đã chuyển tòa bộ tiền cọc cho ông Đ. Ông L, bà H, bà O không ai biết ông Nguyễn Trọng Đ chủ sử dụng của thửa đất số 176, tờ bản đồ số 7 ghi trong Hợp đồng đặt cọc, vì ông L đã xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên chủ sử dụng tại trang 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Ánh G nên nghĩ là đất chính chủ của bà G và ông L đã chuyển khoản tiền đặt cọc cho bà G. Đến khi ông L viết đơn yêu cầu công an xã Tịnh Ấn Tây giải quyết thì ông L mới biết chủ sử dụng thửa đất số 176, tờ bản đồ số 7 ghi trong Hợp đồng đặt cọc là ông Nguyễn Trọng Đ chứ không phải bà G. Họ không ai biết việc ông Nguyễn Trọng Đ uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị Ánh G “viết và nhận tiền hợp đồng cọc tiền đất” đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 7 nêu trên và cũng không được bà G cho xem hợp đồng uỷ quyền của ông Đ cho bà G.

Ông L đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng cho bà G bằng phương thức chuyển vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Ánh G vào lúc 10 giờ 28 phút ngày 13/7/2023 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà G, không phải đặt cọc để nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Trọng Đ. Bà Giáo đã lừa dối ông L vì khi bà G đưa ông L và bà H đi xem đất thì bà G đã chỉ thửa đất ở sát đường dẫn cầu Thạch Bích, nhưng trong Hợp đồng đặt cọc bà G lại tự ghi số thửa khác và khi bà H đến yêu cầu xác định mốc giới để chôn cọc mốc giới giúp cho ông L thì bà G lại bảo chồng của bà G dẫn bà H đến thửa đất khác. Thửa đất số 176 tờ bản đồ số 7 xã Tịnh Ấn Tây ghi trong Hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2023 là thửa đất của vợ chồng ông Nguyễn Trọng Đ chứ không phải của bà G. Như vậy Hợp đồng đặt cọc do bà Nguyễn Thị Ánh G và ông Nguyễn Quảng L được ký kết ngày 13/7/2023 là do bị lừa dối.

Tại đơn khởi kiện, ông L yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Ánh G và ông Nguyễn Quảng L vô hiệu.

Vì Hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2023 vô hiệu nên ông L yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh G phải trả các khoản tiền sau:

- Hoàn trả cho ông L số tiền cọc đã nhận là 50.000.000đồng;

- Bồi thường (hay còn gọi phạt cọc) cho ông L 100.000.000 đồng;

Tại phiên tòa ngày 08/9/2025, người đại diện cho nguyên đơn bà Võ Thị Hoàng O trình bày: Nếu bà Nguyễn Thị Ánh G hoàn trả lại cho ông L 50.000.000 đồng tiền đặt cọc thì ông L không yêu cầu bà G phải bồi thường 100.000.000 đồng, không yêu cầu bà G phải trả khoản tiền lãi của số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng theo mức lãi suất 1%/tháng, thời gian tính tiền lãi kể từ ngày 13/8/2023 cho đến khi bà G hoàn trả tiền cho ông L. Bà yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để bà và ông L thỏa thuận, hòa giải với bà G.

Tuy nhiên, đến nay các bên không tự thỏa thuận với nhau được, vì vậy tại phiên tòa hôm nay bà O vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2023 giữa ông Nguyễn Quảng L và bà Nguyễn Thị Ánh G vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu là: Buộc bà Nguyễn Thị Ánh G hoàn trả lại 50.000.000 đồng tiền đã đặt cọc cho ông Nguyễn Quảng L; buộc bà G bồi thường số tiền 100.000.000 đồng tiền phạt cọc cho ông Nguyễn Quảng L và yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh G phải trả cho ông L khoản tiền lãi của số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng theo mức lãi suất 1%/tháng, thời gian tính tiền lãi kể từ ngày 13/8/2023 cho đến ngày hôm nay 19/9/2025 là 12.600.000 đồng.

-Theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 20/03/2025 và tại phiên tòa bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh G trình bày:

Trước ngày đặt cọc khoảng 1 tuần (cụ thể ngày nào bà không nhớ rõ) bà Hồ Thị H và một người đàn ông (bà không rõ tên, nhưng không phải ông L) có đến nhà bà hỏi mua đất và hỏi bà có bán những miếng đất nào, thì bà nói có 3 thửa đất: Thửa số 176, tờ bản đồ số 7 diện tích 559,8m²; thửa đất số 1180, tờ bản đồ số 6, diện tích 559,0m²; thửa đất số 425 tờ bản đồ số 6, diện tích 1049m². Thửa số 176, tờ bản đồ số 7 dưới đường Thạch Bích cách khoảng 50-70m, địa chỉ: Xóm 2, Thôn Độc Lập, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, còn thửa 1180, tờ bản đồ số 6 nằm trong xóm 9, Thôn Độc Lập, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi. Họ vào nhà bà xem sổ đỏ trước (Chỉ xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 176, tờ bản đồ số 7, số sổ CK 234862, số vào sổ cấp GCN: CS11531) không coi hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất còn lại. Sau đó bà dẫn bà H và người đàn ông đó đi coi hai thửa đất số 1180, tờ bản đồ số 6, diện tích 559,0m² và thửa đất số 425 tờ bản đồ số 6, diện tích 1049m² trước, nhưng bà H chê vì đất ở trong xóm không gần cầu Thạch Bích. Sau đó bà đưa bà H và người đàn ông ra thửa đất số 176, tờ bản đồ số 7 dưới đường dẫn cầu Thạch Bích, lúc đó 2 giờ chiều, bà H bảo trời nắng, nên chúng tôi chỉ đứng trên đường Thạch Bích cách thửa đất số 176 tầm 50-70m, bà G chỉ vào thửa đất và nói với bà H và người đàn ông kia là thửa đất số 176 là chỗ đám mì cao nhất (lúc đó đang trồng mì cao khoảng 1,5m) bà H và người kia thống nhất chốt mua thửa đất số 176 theo sổ chứ không ra coi cụ thể ranh mốc giới mà nói biết vị trí và mua theo sổ đỏ là được rồi, nhưng hai bên chưa thống nhất giá. Ngày

đi coi đất trước ngày đặt cọc 13/7/2023 một tuần chứ không phải ngày 12/7/2023 và không có mặt ông L hay bà O mẹ ông L.

Ngày ông L đặt cọc là ngày 13/7/2023 như trong hợp đồng đặt cọc, gồm có bà G, bà H, ông L và mẹ ông L. Khi đó ông Long, bà H, bà O xem lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng của thửa đất số 176, tờ bản đồ số 7, họ không có ý kiến gì về việc ông Nguyễn Trọng Đ là chủ sở hữu thửa đất 176 và ủy quyền lại cho bà G (theo giấy ủy quyền ngày 11/7/2023) và đồng ý giá hai bên thỏa thuận mua bán thửa đất 176, tờ bản đồ số 7, diện tích 559,8m² giá 300.000.000 đồng, ngay hôm đó bên ông L đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, ông L chuyển khoản vào số tài khoản của bà G. Hai bên chỉ thỏa thuận giá, coi sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) chứ không đi kiểm tra thực địa. Trước ngày 13/7/2023, ông L chưa từng tới nhà bà, chỉ có bà H và người đàn ông (bà không rõ tên) đến một lần khi chốt mua thửa đất. Ông L tin tưởng bà H nên trước ngày chốt cọc mua đất chưa từng đến nhà bà G hay đi xem đất, kiểm tra đất.

Hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2023 do bà G viết tại nhà bà G trước sự chứng kiến của ông L, bà O, bà H, ngoài ra không còn ai khác. Nội dung hai bên thỏa thuận cụ thể như trong hợp đồng, bên bán (bên A) là bà Giáo, bên mua (bên B) là ông L, bà H làm chứng là bên C. Các bên đã đọc và biết rõ nội dung trong hợp đồng cọc mới đồng ý ký tên và không ai có ý kiến gì.

Sau ngày đặt cọc hơn 20 ngày thì bà Huệ điện thoại bà G nói rằng bà H cùng ông Từ Văn H (là người do bà H thuê) đã đến thửa đất số 176 để chôn cọc xác định ranh giới thửa đất 176, nên bà G có bảo chồng bà là ông Lê Xuân Q đến thửa đất số 176 để chỉ ranh giới thửa đất cho bà Huệ, vì thửa đất 176 lúc đó đang trồng cây mì, có bờ xung quanh nên không sợ nhầm lẫn ranh giới. Sau đó bà H gọi chửi bà G nói bà lừa đảo, chỉ sai vị trí đất; bà H và ông L đăng bài lên mạng xã hội Facebook nói bà G lừa đảo. Ông L và mẹ ông L không trao đổi trực tiếp với bà G mà chỉ làm việc thông qua bà H. Còn việc sau đó bà H và ông H có chôn trụ mốc giới hay không thì bà G không rõ.

Khi gần hết thời gian 30 ngày theo hợp đồng đặt cọc, bà Giáo có gọi điện thoại cho bà H để yêu cầu thực hiện việc chuyển tiền cho bà G để hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H nói bà G chỉ sai vị trí đất nên không mua nữa. Ban đầu ông L nói bây giờ muốn thương lượng muốn đổi lại không mua thửa đất số 176, tờ bản đồ số 7 diện tích 559,8m² mà chuyển sang mua thửa đất số 1180, tờ bản đồ số 6, diện tích 559,0m² nằm trong xóm 9, địa chỉ: Thôn Độc Lập, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi, tuy nhiên hai bên không thỏa thuận được giá cả vì bà G yêu cầu giá 500.000.000 đồng nhưng ông L chỉ trả 400.000.000 đồng. Sau đó ông L không mua nữa nên yêu cầu bà G trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng, bà G trả lời là bà nhận cọc thay ông Đ, do đó bà G cho ông L số điện thoại của ông Đ để ông L liên lạc với ông Đ chứ bà không có quyền quyết định vì đó là đất của ông Đ. Sau khi bà nhận cọc bà đã rút tiền mặt số tiền

cọc đưa cho ông Đ rồi nên bà không quyết định được. Bà H nói ông L muốn được hoàn trả lại cọc, nhưng bà G nói bà chỉ nhận tiền cọc thay cho em trai là ông Đ nên không có quyền quyết định. Bà G cho bà H số điện thoại của ông Đ để bà H trao đổi với ông Đ, nhưng bà H không liên lạc gì.

Tại Bản tự khai, Biên bản hòa giải, bà G không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L, cụ thể: Không đồng ý trả tiền đặt cọc, bồi thường cọc và tiền lãi theo yêu cầu của ông L, vì bà đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, bà đã dẫn bà H và người đàn ông không biết tên đi kiểm tra thửa đất và cho bà H và người đàn ông không biết tên xem đầy đủ giấy tờ của thửa đất 176, tờ bản đồ số 7, ông L đã xem kỹ, đọc và đồng ý với hợp đồng đặt cọc và chốt mua thửa đất 176 nên hai bên mới ký hợp đồng đặt cọc. Việc ông L không thực hiện hợp đồng nên bị mất tiền cọc là lỗi do bên ông L không đi xem đất thực tế mà tin tưởng bà H dẫn xem sai vị trí, không liên quan đến bà.

Tại phiên tòa ngày 08/9/2025, bà G đồng ý cùng với ông Đ hoàn trả cho ông Nguyễn Quảng L số tiền ông L đã đặt cọc là 50.000.000 đồng. Bà không chấp nhận bồi thường số tiền 100.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu của ông L. Bà yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để bà và ông L và ông Đ thỏa thuận, hòa giải.

Tuy nhiên, các bên không tự thỏa thuận được với nhau nên tại phiên tòa hôm nay bà không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

-Theo bản tự khai và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng Đ và là người đại diện theo ủy quyền cho bà Lê Thị Mỹ D trình bày:

Ông Đ đồng ý với trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh G về nội dung và diễn biến vụ việc nêu trên. Đối với yêu cầu của ông Nguyễn Quảng L ông Đ không đồng ý chấp nhận trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, số tiền bồi thường đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu của ông Nguyễn Quảng L.

Tại phiên tòa ngày 08/9/2025, ông Đ đồng ý cùng với bà G hoàn trả cho ông Nguyễn Quảng L số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng và yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để bà G, ông và ông L thỏa thuận, hòa giải.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/03/2024 người làm chứng ông Trần Văn N trình bày:

Ông có nhờ bà Hồ Thị H tìm mua đất BHK. Vào buổi chiều một ngày khoảng đầu tháng 7 năm 2023 dương lịch bà H điện thoại bảo ông đi xem đất ở khu vực xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi. Đi xem đất cùng ông và bà H còn có một người thanh niên trẻ tuổi, người “hơi đậm người” đi cùng, nhưng ông không biết họ tên và một người phụ nữ, bà H giới thiệu người phụ nữ này là bà G chủ đất cần bán.

Bà G đưa các ông, bà đi xem 3 thửa đất mà bà muốn bán, thửa thứ nhất ở chỗ sâu, ông nghe giới thiệu là gần nhà cha của bà H, thửa thứ 2 ở đối diện nhà trẻ gần nhà bà G, thửa đất này bà G nói diện tích hơn 500m² và giá 650.000.000 đồng, thửa thứ 3 ở khu vực đường dẫn cầu Thạch Bích. Khi đến xem đất ở khu vực đường dẫn cầu Thạch Bích vì lý do đang làm đường nên các ông, bà không đi đến tận thửa đất để xem được nên các ông, bà cùng đứng ở bìa đường bên này phía nhà bà G đi sang và bà G chỉ sang phía bìa đường bên kia nơi có thửa đất sát bìa đường đang trồng cây mì hay còn gọi là cây sắn và nói là bà muốn bán thửa đất có trồng cây mì, ông có hỏi diện tích và giá cả thì bà G nói diện tích hơn 500m² và giá 420.000.000 đồng, ông có hỏi lại bà G tại sao thửa đất này sát đường mà giá lại rẻ hơn thửa đất ở trong hẻm mà lúc này bà G đưa đi xem thì bà G nói thửa đất trong hẻm đất là do khi bà mua của người ta đất nên bán lại đất. Bà G còn nói thửa đất trồng mì này nằm cạnh quy hoạch khu dân cư nên bà có nhờ người kiểm tra thông tin thì biết là sẽ bị lấy vào 50m.

Khi cùng xem đất thì chưa ai chốt bàn việc mua bán. Sau khi xem đất xong thì bà G có đưa mọi người về nhà bà G để xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà G đưa ra khoảng 3 đến 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông xem qua thì thấy có tên chủ đất là bà G và đều có diện tích khoảng hơn 500m². Ông thấy người thanh niên kia cũng có xem các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà G đưa ra, ông có nói là có gì ông sẽ trả lời sau, rồi ông và bà H cùng người thanh niên kia đi về.

Ông không chứng kiến và không biết việc đặt cọc nhận chuyển nhượng đất của ông L và bà G.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 14/03/2024 người làm chứng bà Hồ Thị H trình bày:

Ông L có nhờ bà tìm giới thiệu cho ông L một thửa đất để làm vườn trồng cây kiểng với yêu cầu đất ở khu vực đường dẫn cầu Thạch Bích và thửa đất phải sát đường đi để còn vận chuyển cây kiểng.

Bà H có đưa ông L và một người khách nữa tên N cũng muốn đi xem đất để mua đi chung với bà cùng đến quán café của bà G, bà G đưa bà và ông N, ông L đi xem đất ở 2 nơi trước thì không vừa ý, bà G đưa các ông, bà đến thửa đất thứ 3 ở đường dẫn cầu Thạch Bích, sát đường đi và bà G chỉ đây là thửa đất của bà, sau đó bà G đưa các ông, bà về nhà của bà G để xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ).

Bà G đã đưa cho bà và ông L, ông N xem 1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà thấy có tên người sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Ánh G ở trang bìa của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà không xem nội dung bên trong của giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L và ông N có xem nội dung bên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, sau đó bà và ông N, ông L đi về.

Đến khoảng 10 giờ ngày 13/7/2023, bà cùng ông L, bà O đến nhà bà G để đặt cọc. Khi nói chuyện, bà G nói bà là chính chủ của thửa đất này, khi bà nói để bà viết hợp đồng đặt cọc thì bà G không cho, mà bà G đưa ra 1 tập mẫu hợp đồng đặt cọc trong đó có nội dung Hợp đồng đặt cọc bà G đã tự viết sẵn từ trước, tờ Hợp đồng đầu tiên bà G viết bằng bút bi mực màu xanh (liên 1), hai tờ sau (liên 2 và liên 3) bà G kê giấy cacbon (giấy than) để viết. Khi bà G đưa Hợp đồng đặt cọc thì bà H, ông L, bà O đều có đọc nội dung Hợp đồng đặt cọc và ông L ký tên vào Hợp đồng đặt cọc rồi chuyển tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị Ánh G, bà H ký tên người làm chứng. Bà G xé 3 tờ Hợp đồng đặt cọc đã ghi và ký tên ra khỏi tập giấy mẫu và đưa cho ông L giữ bản gốc, bà G giữ bản liên 2 và liên 3, bà không giữ liên nào.

Khoảng mười mấy ngày sau thì ông L nhờ bà và bà G mua trụ bê tông và thuê người đem trụ bê tông đến chôn cọc mốc giới phần đất nhận chuyển nhượng của bà G, để chuẩn bị làm thủ tục công chứng. Bà H đã nhờ ông Từ Văn H chở 06 trụ bê tông đến thửa đất sát đường mà bà G đã chỉ trước đó để chuẩn bị chôn trụ, ông H đứng chờ ở tại thửa đất đó, còn bà đã điện thoại cho bà G đến chỉ mốc giới thửa đất để chôn cọc bê tông theo yêu cầu của ông L, bà G nói bạn nên nhờ chồng của bà G đến chỉ cho ông H đem trụ bê tông đến chôn ở thửa đất khác mà không phải là thửa đất bà G đã chỉ cho bà và ông L, ông N trước đó, ông H đã điện thoại nói với bà H là sao bà H biểu ông chở trụ đến bỏ ở thửa đất sát đường nhưng chồng bà G lại chỉ biểu ông H đem trụ đến chôn ở thửa đất khác. Khi ông H đã chôn được 3 trụ bê tông theo như chồng của bà G chỉ thì bà H mới đi tới thửa đất, thấy không phải là thửa đất mà bà G đã chỉ cho bà và ông L nên bà không đồng ý cho ông H tiếp tục chôn cọc mốc, bà H có điện thoại biểu bà G ra chỉ đất thì bà nói bà bận, còn chồng của bà G bỏ đi về. Ngay lúc đó bà H điện thoại cho ông L kể lại sự việc. Bà H và ông H đi về, các trụ bê tông còn bỏ tại thửa đất mà chồng bà G chỉ, không đem về. Tiền mua cây trụ bê tông và tiền thuê ông H đi chôn trụ bà H là người chi trả.

Sau đó bà H có đến gặp bà G hỏi tại sao chỉ đất không đúng, thì bà G nói bà có chỉ thửa đất ở phía kia, tức là đúng ở thửa đất sát đường nhưng chỉ thửa đất ở xa đường, bà H có nói lại tại sao bà G không dắt tới tận nơi thửa đất mà lại đứng chỗ này chỉ đất chỗ kia thì bà G có nói thôi để bà bán cho thửa đất khác, sau đó bà G chỉ thửa đất khác do bà chính chủ với giá 520.000.000 đồng.

Bà H và ông L có đến gặp bà G để giải quyết việc chuyển nhượng thửa đất, nhưng hai bên không thoả thuận được giá do bà G đưa giá rất cao so với thị trường, ông L trả giá 400.000.000 đồng nhưng bà G không đồng ý, bà G nói nếu không lấy thửa đất này thì bà sẽ không trả cọc.

Bà H có nhắn tin trách bà G về việc làm sai trái của bà G. Sau đó sáng ngày 10/8/2023, ông L cùng bà H và bà O đến nhà bà G để nói về việc chuyển nhượng đất thì bà G nói là bà đã chỉ đúng đất và bà không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông L. Chiều cùng ngày 10/8/2023 bà G nhắn tin cho bà H số điện thoại của ông Đ và bà nói là bà đã chuyển tiền cọc cho Đ, biểu bà H tự liên hệ với Đ, nhưng vì bà không biết ông Đ là ai nên bà có nhắn tin trả lời bà G là bà không biết ai, bà chỉ biết bà G.

- *Tại bản tự khai ngày 25/03/2024 người làm chứng ông Từ Văn H trình bày:* Bà Hồ Thị H thuê ông đem trụ bê tông đến chôn cọc mốc giới tại thửa đất ở gần đường dẫn cầu Thạch Bích và ông Lê Văn Q chồng bà G là người chỉ chỗ cho ông chở trụ bê tông đến bỏ tại thửa đất trồng mì cách xa đường rãnh cầu Thạch Bích, Khi thấy ông Q chỉ thửa đất ở xa đường rãnh thì bà H có nói lại là bữa đi coi bà G chỉ đất ở gần nhưng nay sao lại xuống dưới này, ông Q không nói gì, bà H bỏ đi về. Do không ai nói gì nên ông H vẫn tiếp tục đi chôn trụ tại thửa đất ông Q chỉ. Khi ông H chở trụ đến và chôn trụ thì không có ông Q, bà H, bà G. Chiều cùng ngày bà H bảo ông H nhờ trụ đem về nhưng ông H không nhờ. Bà H có trả tiền công cho ông H.

- *Người làm chứng ông Lê Xuân Q không có văn bản trình bày nhưng ông thống nhất sự việc diễn ra theo trình bày của bà Nguyễn Thị Ánh G tại biên bản lấy lời khai ngày 20/03/2025.*

- *Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1- Quảng Ngãi phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ được quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng chưa thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ được quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về giải quyết nội dung vụ án: Căn cứ các Điều 26,35, 91 và Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 127,, 134, 138, 328, 385 và Điều 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, đề nghị Hội đồng xét xử:

- Tuyên bố không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quảng L về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2023 vô hiệu; yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh G phải hoàn trả cho ông L số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng, khoản tiền bồi thường (hay gọi là phạt cọc) là 100.000.000 đồng, lãi phát sinh tính từ ngày 13/8/2023 mức 1%/tháng của khoản tiền cọc 50.000.000 đồng.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đây là vụ án “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”, bị đơn và bất động sản liên quan đến tranh chấp có địa chỉ tại khu vực phường Trương Quang Trọng, tỉnh Quảng Ngãi, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1- Quảng Ngãi theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Tại phiên toà ngày 05/8/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Võ Thị Hoàng O có đơn xin hoãn phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mỹ D vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên toà. Tại phiên toà ngày 22/8/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trọng Đ có đơn đề nghị hoãn phiên toà, căn cứ khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định hoãn phiên toà.

Tại phiên toà ngày 08/9/2025, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên toà để thoả thuận hoàn trả số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, nhưng nay các đương sự không thỏa thuận với nhau được, vì vậy Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu Toà án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Ánh G và ông Nguyễn Quảng L là vô hiệu; Yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh G phải hoàn trả cho ông L số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng; Yêu cầu bà G bồi thường cho ông L 100.000.000 đồng; Yêu cầu bà G phải trả cho ông L khoản tiền lãi của số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng theo mức lãi suất 1%/tháng, thời gian tính tiền lãi kể từ ngày 13/8/2023 cho đến ngày hôm nay 19/9/2025 là 12.600.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Ông Nguyễn Quảng L trực tiếp đi xem đất, bà G đã đưa ông L đến khu vực có thửa đất cần chuyển nhượng (bán) để chỉ cho ông L, nhưng ông L không yêu cầu bà G đưa đến tận nơi vị trí thửa đất cần nhận chuyển nhượng (mua), chưa xác định chính xác thửa đất cần nhận chuyển nhượng ở vị trí nào mà đã quyết định mua là có một phần lỗi của ông L. Bà G cũng có một phần lỗi khi không đưa ông L đến ngay vị trí thửa đất cần chuyển nhượng để chỉ, mà đứng từ xa chỉ, nên đã gây việc nhầm lẫn cho ông L.

Trước ngày ký hợp đồng đặt cọc ông L đã trực tiếp xem nội dung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà Nguyễn Thị Ánh G cũng đã đưa Hợp đồng đặt cọc cho ông Nguyễn Quảng L và bà Võ Thị Hoàng O đọc kiểm tra nội dung hợp đồng đặt cọc, trong hợp đồng có ghi thửa đất số 176 tờ bản đồ số 7, diện tích 559,8 m², tại thôn Độc Lập, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi, nhưng ông L và bà O không ai có ý kiến gì, không yêu cầu bà G cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đối chiếu, kiểm tra, mà ông L đã đồng ý ký tên vào hợp đồng đặt cọc và chuyển số tiền 50.000.000 đồng để đặt cọc

cho bà G, như vậy là ông L cũng đã nhận chuyển nhượng thửa đất trên, nhưng sau đó ông L không tiếp tục thực hiện nhận chuyển nhượng đối với thửa đất trên là có một phần lỗi của ông L.

Thửa đất số 176 tờ bản đồ số 7, diện tích 559,8 m², tại thôn Độc Lập, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi có tên chủ sử dụng là ông Nguyễn Trọng Đ, nhưng tại Hợp đồng đặt cọc ở mục “Bên bán (Bên A)” có ghi tên người bán là bà Nguyễn Thị Ánh G; Tại mục “Cam kết chung” có ghi “Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình” làm cho bên ông L, bà O nhầm lẫn cứ tưởng là đất chính chủ.

Thửa đất số 176 hình thành trong thời kỳ hôn nhân của ông Nguyễn Trọng Đ nên thuộc quyền định đoạt của ông Nguyễn Trọng Đ và vợ là bà Lê Thị Mỹ D, vào ngày 11/7/2023 ông Nguyễn Trọng Đ có viết giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Ánh G với nội dung ủy quyền cho bà G viết và nhận tiền hợp đồng đặt cọc tiền đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thửa số 176, tờ bản đồ số 7. Giấy ủy quyền này không có sự ủy quyền của bà Lê Thị Mỹ D (không có chứng thực, công chứng), nhưng bà Nguyễn Thị Ánh G đã đứng tên người bán trong hợp đồng đặt cọc, việc này đã tạo nên sự nhầm lẫn làm cho các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch.

[2.2] Bà Nguyễn Thị Ánh G đứng tên ở mục người bán tại Hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Quảng L đặt cọc trực tiếp số tiền 50.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Ánh G, do đó người chịu trách nhiệm đối với số tiền 50.000.000 đồng này là bà Nguyễn Thị Ánh G, chứ không phải là ông Nguyễn Trọng Đ.

[2.3] Từ những phân tích ở mục [2.1], Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ căn cứ tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2023 giữa bên bán: bà Nguyễn Thị Ánh G và bên mua Nguyễn Quảng L, đối với thửa đất Thửa đất số 176 tờ bản đồ số 7, diện tích 559,8 m², tại thôn Độc Lập, xã Tịnh Ấn Tây, thành phố Quảng Ngãi là vô hiệu, theo quy định tại Điều 122, Điều 123, Điều 126 của Bộ luật Dân sự.

[3] Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Như đã phân tích ở mục [2], vì Hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Ánh G và ông Nguyễn Quảng L vô hiệu do bị nhầm lẫn, ông L và bà G đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2023 không thực hiện được. Do đó, theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự, 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, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà Nguyễn Thị Ánh G đã nhận của ông Nguyễn Quảng L số tiền 50.000.000 đồng tiền cọc nên bà Nguyễn Thị Ánh G phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quảng L số tiền 50.000.000 đồng này.

Như đã phân tích ở mục [2], vì Hợp đồng đặt cọc ngày 13/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị Ánh G và ông Nguyễn Quảng L vô hiệu, có một phần lỗi của ông L. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của ông L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh G bồi thường cho ông Long 100.000.000 đồng và khoản tiền lãi của số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng theo mức lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 13/8/2023 cho đến nay 19/9/2025 là 12.600.000 đồng.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi về việc giải quyết vụ án không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Quảng L phải chịu án phí đối với phần không được Tòa án chấp nhận là $(100.000.000 \text{ đồng tiền phạt cọc} + 12.600.000 \text{ đồng tiền lãi}) \times 5\% = 5.630.000 \text{ đồng}$ theo quy định tại Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội được khấu trừ vào số tiền 3.757.000 đồng mà ông L đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006941 ngày 26/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Quảng Ngãi), do đó ông Nguyễn Quảng L còn phải nộp 1.873.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm của phần được Tòa án chấp nhận cho nguyên đơn theo quy định của pháp luật tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, cụ thể tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải nộp $(50.000.000 \text{ đồng} \times 5\%) = 2.500.000 \text{ đồng}$.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 144, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 123, Điều 126, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, **tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quảng Long.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ghi ngày 13 tháng 07 năm 2023 giữa ông Nguyễn Quảng L và bà Nguyễn Thị Ánh G vô hiệu.

1.2. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh G phải hoàn trả cho ông Nguyễn Quảng L số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng);

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Quảng L về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Ánh G phải trả cho ông Nguyễn Quảng L số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và khoản tiền lãi của số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng theo mức lãi suất 1%/tháng, thời gian tính tiền lãi kể từ ngày 13/8/2023 cho đến hôm nay 19/9/2025 là 12.600.000 đồng (mười hai triệu sáu trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác;

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Quảng L phải chịu 5.630.000 đồng tiền án phí nhưng được khấu trừ vào số tiền 3.757.000 đồng mà ông L đã nộp tạm ứng tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006941 ngày 26/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Quảng Ngãi), do đó ông Nguyễn Quảng L còn phải nộp 1.873.000 đồng (một triệu tám trăm bảy mươi ba nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng).

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 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 của 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.

4. Đương sự, người đại diện có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự, người đại diện vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Ngãi;
- VKSND khu vực 1-Quảng Ngãi;
- THADS tỉnh Quảng Ngãi;
- Đương sự; người đại diện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Nguyễn Văn Thu

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thanh

Nguyễn Thị Bình

Nguyễn Văn Thu

