

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ C  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 90/2022/DS-ST

Ngày: 16-12-2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ C, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Hồ Thị Hoa.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Nguyễn Kim Lý.

2. Bà Nguyễn Thị Thắm.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thắm - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Đỗ Thiện Đại - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 167/2022/TLST-DS ngày 10 tháng 6 năm 2022 về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 286/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần N, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ 9, khu phố 3, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn L, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 8, khu phố H, phường L, thị xã C, tỉnh Bình Dương. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn H, sinh năm 1968; địa chỉ: Tổ 36, khu phố 5, phường N, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

**- Người làm chứng:**

+ Ông Lê N, sinh năm 1981; địa chỉ: Số A6 109 chung cư nhà ở xã hội B, phường P, thành phố M, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

+ Bà Lê M, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu phố N, phường L, thị xã C, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo Đơn khởi kiện đề ngày 31/5/2022, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện đề ngày 27/10/2022, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần N trình bày:*

Ngày 10/4/2022, bà N và ông Nguyễn L có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 36, diện tích 95m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường L, thị xã C, tỉnh Bình Dương. Hai bên có ký tên, điểm chỉ và có người làm chứng là ông Lê N cùng ký tên và điểm chỉ.

Giá trị chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền với đất là 900.000.000 đồng, bà N đã đặt cọc trước cho ông L số tiền 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 25/5/2022 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Bà N sẽ chuyển số tiền 600.000.000 đồng cho ông L sau khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Số tiền còn lại bà và ông L thỏa thuận trong thời gian 05 tháng kể từ ngày công chứng thì bà sẽ trả cho ông L thêm 50.000.000 đồng và trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký công chứng bà N sẽ trả thêm cho ông L số tiền 150.000.000 đồng nữa là đủ 900.000.000 đồng. Sau khi trả đủ số tiền chuyển nhượng cho ông L thì ông L sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Ông L cam kết với bà N thửa đất mà ông L ký hợp đồng đặt cọc với bà N là đất của ông L và không liên quan đến người nào khác nữa và hứa sẽ lo giấy tờ đầy đủ đến ngày 25/5/2022 sẽ ra văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N.

Tuy nhiên, đến sáng ngày 25/5/2022, bà N đến Văn phòng công chứng L để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận thì ông L nói với bà N chưa hoàn thành đầy đủ giấy tờ cần thiết để ký hợp đồng. Ông L nói bà ngồi đợi ông L đi xin giấy xác nhận tình trạng bất động sản để bổ sung hồ sơ ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà ngồi đợi mãi ông L vẫn không đến sau đó bà gọi điện thoại cho ông L thì ông L nói bà cứ ngồi chờ ông L đến. Đến 11 giờ cùng ngày, ông L tới văn phòng công chứng L nhưng hết giờ làm việc nên ông L yêu cầu bà phải đi về và đầu giờ chiều sẽ lên ký hợp đồng chuyển nhượng.

Đến 13 giờ 30 phút ngày 25/5/2022, bà đến Văn phòng công chứng L, ông L cũng đến Văn phòng công chứng L nhưng ông L không đi trích lục bản vẽ để bổ sung đầy đủ hồ sơ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, ông L cũng không có làm trích lục diện tích đất nên bà cũng không thể biết đất có bị thay đổi diện tích hay không và yêu cầu ông L bổ sung đầy đủ hồ sơ và hẹn ngày hôm sau tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông L không đồng ý và nói không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà nữa. Ngoài ra, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông L đưa cho bà N xem lúc ông L gặp bà N tại Văn phòng công chứng thì bà thấy có thêm đồng sở hữu đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L không nói cho bà biết về việc ông L có đồng sở hữu khác và ngày 25/5/2022, bà cũng không thấy người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với ông L ra văn phòng công chứng.

Sau đó, bà đã liên hệ nhiều lần để yêu cầu ông L tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà nhưng ông L trả lời với bà là ông L không đồng ý chuyển nhượng cho bà và cũng không đồng ý trả tiền cọc cho bà, bà được biết hiện nay ông L đã ký hợp đồng đặt cọc thửa đất trên cho người khác.

Nhận thấy hành vi trên của ông L khi đã lừa dối thửa đất trên chỉ có ông L đứng tên mà lại có người khác đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do vậy nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/4/2022 được ký kết giữa bà và ông Nguyễn L vô hiệu và buộc ông Nguyễn L phải trả cho bà số tiền 100.000.000 đồng.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn L trình bày:*

Ông L thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022 giữa ông L và bà N. Đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 36, diện tích 95m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường L, thị xã C, tỉnh Bình Dương là thửa đất của ông L và ông Nguyễn H. Trước khi ông ký hợp đồng đặt cọc cho bà N thì ông có thông báo cho ông H được biết và ông H thống nhất để ông ký hợp đồng đặt cọc với bà N vào ngày 10/4/2022. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 25/5/2022, tuy nhiên đến ngày hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng vào văn phòng ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà N nói với ông là giấy tờ không hợp lệ và không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng, việc không ký hợp đồng chuyển nhượng được không phải do lỗi của ông. Do vậy nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tôi không đồng ý.

*Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H trình bày:*

Ông H và ông L là chủ sở hữu đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 36, diện tích 95m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường Hòa Lợi, thị xã C, tỉnh Bình Dương. Sự việc ông L và bà N thỏa thuận đặt cọc ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đối với thửa đất số 1422 ông H hoàn toàn không biết, ông L cũng không báo cho ông H được biết, ông H xác nhận có ký tên trên đơn xác nhận tình trạng bất động sản ngày 23/5/2022. Ông H không có biết bà N là ai và cũng không có nhận tiền của bà N.

*Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng ông Lê N trình bày:* Ngày 10/4/2022, tại tổng công ty B ông N và bà M có làm chứng chị Trần N có đặt cọc mua lô đất của chú L với giá 900.000.000 đồng và đặt cọc 100.000.000 đồng nhưng sau đó chị N nói trong vòng 45 ngày ra ký công chứng và đưa cho chú Lao 600.000.000 còn thiếu lại 200.000.000 đồng, trong vòng 05 tháng đưa tiếp 50.000.000 đồng còn lại 150.000.000 đồng trong vòng 12 tháng sẽ đưa đủ số tiền còn lại và chú L sẽ giao sổ và hẹn đến ngày 25/5/2022 ra công chứng tại Văn phòng công chứng L, phòng công chứng soạn đủ hồ sơ chuyển nhượng nhưng Trần N nói sao nhận cọc có mình chú L nhận sao giờ ra ký những 4 người và phòng công chứng nói là đồng sở hữu thì phải ký nhưng Trần N nói hoang mang không chịu ký và bảo về gọi người nhà nhưng lại bỏ vào Công ty gọi điện nhắn tin không nghe máy trong khi bên bán là ông L ngồi chờ đợi. Đến ngày 26/5/2022, chị N có

nhắn tin cho ông N kêu là chị N không biết gì và ông N cũng đã giải thích có 04 người ký là vì người ra đồng sở hữu. Khi đặt cọc giữa chị N và chú L có thỏa thuận bằng miệng là chị N xin vào ở trước chú L có đồng ý nhưng sau đó mấy ngày chị N nói xin cọc lại nên chú L không có giao chìa khóa vì thấy chị N không được bình thường như lúc mua ban đầu.

*Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Lê M trình bày:*

Ngày 10/4/2022, tại tổng Công ty B, bà M có làm chứng anh Lê N có hướng dẫn chị Trần N có mua thửa đất của chú L với giá 900.000.000 đồng và đã nhận cọc 100.000.000 đồng, trong vòng 45 ngày sẽ đưa tiếp 600.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng chú L nói trong vòng 5 tháng đưa thêm 50.000.000 đồng, còn lại 150.000.000 đồng trong vòng 12 tháng đưa hết số tiền còn lại. Hẹn đến ngày 25/5/2022, ra tại Văn phòng công chứng L đã soạn đủ hồ sơ chuyển nhượng nhưng chị N nói nhận cọc chỉ có 01 mình chú L ký tên sao giờ tới 04 người ký rồi nói hoang mang không chịu ký trong khi Văn phòng công chứng có giải thích mà chị N không chịu nghe rồi bỏ về và nói người nhà qua xem giấy tờ trong khi đó bên bán ngồi chờ hơn 01 tiếng nhưng chị N không tới mà nói vô Công ty làm rồi, sau đó bà M đi về và nhắn tin cho chị N nhưng chị N không trả lời, 04 ngày sau bà N gọi điện thoại lại nói với bà là không mua nữa và nói bà xin tiền cọc lại giùm. Tại ngày đặt cọc có thỏa thuận miệng là cho bà N dọn vào nhà ở trước nhưng sau đó mấy ngày sau chị N đòi xin lại tiền cọc nên chú L không giao chìa khóa nhà cho chị N.

*- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng và đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tính đến ngày Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được làm rõ tại phiên tòa, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/4/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn L và bà Trần N vô hiệu, buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng cho bà N.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn bà Trần N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà N và ông L ngày 10/4/2022 là vô hiệu và buộc bị đơn ông Nguyễn L phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 100.000.000 đồng nên quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là:

“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn đang cư trú và sinh sống tại khu phố H, phường L, thị xã C, tỉnh Bình Dương nên theo quy định điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Dương.

[3] Về sự có mặt, vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H có văn bản yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn H.

[4] Về nội dung:

[4.1 ] Về giá trị pháp lý của các hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết: Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 10/4/2022 giữa ông Nguyễn L và bà Trần N về hình thức là phù hợp với quy định tại Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Xét, việc hai bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có diện tích 95m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1422, tờ bản đồ số 36, tọa lạc tại khu phố H, phường L, thị xã C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 019673 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/4/2022 cho ông Nguyễn L (đồng sở hữu là ông Nguyễn H), tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn L và bà Trần N đều tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng, không bị ép buộc. Các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp với quy định của pháp luật. Các bên đều xác nhận đối tượng của hợp đồng là có thật. Phần đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định cho ông L và ông H, do vậy đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc không vi phạm quy định của pháp luật.

Ông L trình bày tại thời điểm thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc ông L có thông báo cho ông H được biết, hỏi ý kiến và được sự thống nhất của ông H trước khi ký hợp đồng đặt cọc với bà N tuy nhiên ông L không có chứng cứ gì để cung cấp cho Tòa án về việc ông L ký hợp đồng đặt cọc với bà N là được sự đồng ý và thống nhất của ông H. Tại bản tự khai đề ngày 20/10/2022, ông H trình bày ông H và ông L là chủ sở hữu đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 36, diện tích 95m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường Hòa Lợi, thị xã C, tỉnh Bình Dương. Sự việc ông L và bà N thỏa thuận đặt cọc ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đối với thửa đất số 1422 ông H hoàn toàn không biết, ông L cũng không báo cho ông H được biết, điều này thể hiện việc ông L trình bày có hỏi ý kiến và được sự thống nhất của ông H trước khi ký hợp đồng đặt cọc với bà N là không có thật.

Như vậy, tại thời điểm ông L và bà N giao kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 10/4/2022 đối với thửa đất số 1422 ông H hoàn toàn không biết việc ông L ký hợp đồng đặt cọc cho bà N. Việc ông L trình bày với bà N thửa đất trên là của ông L,

ông L là chủ sở hữu nên bà N tin tưởng là đất của ông L và ký hợp đồng đặt cọc với ông L vào ngày 10/4/2022 là lừa dối bà N.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022, hai bên thỏa thuận như sau: Lần 01: Ngày 10/4/2022 số tiền 100.000.000 đồng; lần 3: Trong vòng 45 ngày kể từ ngày 10/4/2022 đến ngày 25/5/2022, hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên bà N phải thanh toán số tiền 600.000.000. Ngoài ra tại điều 3 của hợp đồng hai bên thỏa thuận: Trong vòng 5 tháng bổ sung cho bên ông L 50.000.000 đồng. Còn 150.000.000 đồng trong vòng 12 tháng bên bà N sẽ giao đủ cho bên ông L, bên ông L sẽ giữ sổ cho đến khi bà N trả đủ tiền cho ông L. Quá trình làm việc và tại phiên tòa các bên đều thừa nhận ngày 10/4/2022, ông L và bà N có ký kết hợp đồng đặt cọc, bà N có giao cho ông L số tiền đặt cọc và hai bên có thoat thuận nội dung như trên. Ngoài ra tại mục cam kết chung bên ông L cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên ông L cam đoan tài sản của ông L không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào, không bị kê biên, quy hoạch, tại phiên tòa ông L thừa nhận nội dung này nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đối tượng mà các bên giao kết hợp đồng khi ký kết các hợp đồng đặt cọc là các thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 36, diện tích 95m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường Hòa Lợi, thị xã C, tỉnh Bình Dương. Quá trình làm việc và tại phiên tòa, ông L thừa nhận thửa đất trên ông đồng sở hữu với ông Nguyễn H. Tuy nhiên, tại thời điểm ông L và bà N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ông L nói với bà N thửa đất trên là của ông L làm bà N tin tưởng thửa đất trên là của ông L và ký hợp đồng đặt cọc với ông L. Ông L cũng thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông L cũng không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N xem. Do đó, việc ông L ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đối với thửa đất số 1422, tờ bản đồ số 36, diện tích 95m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường Hòa Lợi, thị xã C, tỉnh Bình Dương với bà N sẽ bị vô hiệu theo quy định tại Điều 127 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

#### [4.2] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng đặt cọc ngày 10/4/2022 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 tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Ông L đã nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc nên có nghĩa vụ hoàn trả cho bà N số tiền này.

[5] Phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân thị xã C là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự: Ông Nguyễn L phải chịu 5.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trần N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà

Trần N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005365, ngày 09/6/2022 và số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0011955, ngày 15/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Dương.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 229, 244, 271, 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 122, 127, 131, 328, 357, 407 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần N đối với bị đơn ông Nguyễn L về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10 tháng 4 năm 2022 được ký kết giữa ông Nguyễn L và bà Trần N vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn L có trách nhiệm trả cho bà Trần N số tiền 100.000.000 đồng là số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông L đã nhận của bà N.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn L phải chịu 5.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Bà Trần N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần N số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005365, ngày 09/6/2022 và số tiền 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0011955, ngày 15/8/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Dương.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết công khai.

4. 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 Bình Dương;
- VKSND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Sở tư pháp tỉnh Bình Dương;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu: HS, TA (01).

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

**Hồ Thị Hoa**