TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN Đ** **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2025/DS-ST
Ngày: 03-01-2025
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 ĐỨC TRỌNG, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà PHẠM YẾN NHƯ

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà NGUYỄN THỊ NGỌC

2. Bà NGUYỄN THỊ LAN HƯƠNG

- Thư ký phiên toà: Bà TRIỆU THẢO TRANG - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng *tham gia phiên tòa:* Bà NGUYỄN THỊ PHƯƠNG – Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 462/2023/TLST-DS ngày 23 tháng 11 năm 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 02/2024/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 04/2024/QĐ-HPT ngày 17 tháng 12 năm 2024 , giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông **Võ Quang T** - Sinh 1992; Trú tại: Số 74/1, đường P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Ông T ủy quyền cho ông Ngô Hoàng N, sinh năm 2000 ông Trần Quốc D, sinh năm 1999; Địa chỉ: Số A, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* Vợ chồng ông **Lục Văn Q**, sinh năm 1974 bà **Nguyễn Thị L** (tên gọi ở nhà là L**)**, sinh năm 1978; Trú tại: Số 92, H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn ông Ngô Hoàng N ông Trần Quốc D có mặt; Bị đơn vợ chồng ông Lục Văn Q bà Nguyễn Thị L vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn do ông Ngô Hoàng N trình bày:***

Trước đây, ông Võ Quang T có thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Lục Văn Q và bà Nguyễn Thị L một thửa đất có diện tích 102 m^2 (chiều dài 17m, chiều rộng 6m) thuộc tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại địa chỉ số 74/1 P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Sau khi bàn bạc và thống nhất, ngày 18/8/2018 ông Tvà vợ chồng ông Q, bà Lê có cùng nhau lập một *"Giấy nhận tiền đặt cọc"* để làm cơ sở cho việc thỏa thuận đặt cọc nói trên, khi đó có bà Nguyễn Thị X là mẹ vợ của ông T làm chứng. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất này là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và ông T đã đặt cọc trước cho vợ chồng ông Q, bà L số tiền **230.000.000 đồng** (hai trăm ba mươi triệu đồng).

Theo thỏa thuận, trong thời gian 05 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (tức từ ngày 18/8/2018 đến ngày 18/01/2019) thì vợ chồng ông Q, bà L phải tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông T. Tuy nhiên khi đến thời hạn ngày 18/01/2019, phía vợ chồng ông Q, bà L không thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Từ thời điểm đó đến nay, ông Tđã nhiều lần liên hệ với ông Q, bà L để yêu cầu tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không được và luôn có thái độ né tránh, không hợp tác với ông Tuấn.

Nhận thấy phía vợ chồng ông Q, bà L có hành vi trốn tránh, không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 18/8/2018 đã làm xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Võ Quang T.

Do đó, nay tôi kính đề nghị Toà án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xem xét, giải quyết những yêu cầu sau:

1. Yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 18/8/2018 được ký kết giữa ông Võ Quang T và vợ chồng ông Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất có diện tích 102 m^2, chiều dài 17m, chiều rộng 6m, tờ bản đồ số 47, thuộc một phần thửa đất tọa lạc tại 74/1 P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Yêu cầu vợ chồng ông Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông Võ Quang T số tiền đã đặt cọc là 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc nói trên.

+ Về chi phí tố tụng: 2.200.000đ. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

+ Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**** Bị đơn vợ chồng ông Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L vắng mặt không có lý do.***

Tòa án tiến hành đối chất và mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt nên không thành.

Tại phiên toà hôm nay:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện:

1. Yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 18/8/2018 được ký kết giữa ông Võ Quang T và vợ chồng ông Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất có diện tích 102 m^2, chiều dài 17m, chiều rộng 6m, tờ bản đồ số 47, thuộc một phần thửa đất tọa lạc tại 74/1 P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Yêu cầu vợ chồng ông Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho ông Võ Quang T số tiền đã đặt cọc là 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc nói trên.

Bị đơn vợ chồng ông Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L vắng mặt không có lý do.

** Đại diện Viện kiểm sát huyện Đ phát biểu:*

- *Về việc tuân theo pháp luật*: Thẩm phán chấp hành đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đúng quan hệ tranh chấp, đúng người tham gia tố tụng, thực hiện đúng các yêu cầu về trình tự thủ tục từ khai mạc phiên tòa, thủ tục xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa. Trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 68, 70, 71 BLTT dân sự.

- *Về nội dung vụ án:* Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Quang T về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 18/8/2018 được ký kết giữa ông Võ Quang T và vợ chồng ông Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất có diện tích 102 m^2, chiều dài 17m, chiều rộng 6m, tờ bản đồ số 47, thuộc một phần thửa đất tọa lạc tại 74/1 P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Buộc ông Q bà L có trách nhiệm trả lại 200.000.000đ tiền cọc cho ông Võ Quang T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng và quan hệ pháp luật:

Đây là vụ án *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* giữa nguyên đơn ông Võ Quang T với bị đơn vợ chồng ông Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Theo *Hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 18/8/2018 giữa ông Võ Quang T và vợ chồng ông Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L đối với thửa đất qua xác minh có diện tích 102 m^2 (6m x 17m) thuộc một phần thửa đất số 983(14.322m2), tờ bản đồ số 48 thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L; tọa lạc tại số 74/1 P, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng 600.000.000 đồng và tại ngày đặt cọc ông T đã đặt cọc trước cho vợ chồng ông Q, bà L số tiền **200.000.000 đồng** (hai trăm triệu đồng).

Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc thì đây là giao dịch mà pháp luật không quy định về điều kiện hình thức, tức là không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Khi ký hợp đồng thì các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và vợ chồng ông Q bà L đã nhận cọc của ông T số tiền 200.000.000 đồng.

Xét về nội dung của hợp đồng thì diện tích đất ông Q bà L nhận cọc của ông T hiện nay đã chuyển nhượng cho người khác, không còn thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông Q bà L nữa. Đối tượng của Hợp đồng không còn nên không thực hiện được.

Quá trình giải quyết phía bị đơn vắng mặt, không có thiện chí giải quyết và qua xác minh được biết vợ chồng ông Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Nguyễn Đình Hùng vào năm 2021, sau đó ông Nguyễn Đình H đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Đình C vào năm 2022 nhưng không giải quyết việc đã nhận tiền cọc của ông Võ Quang T dẫn đến tranh chấp.

Xét thấy ông T giao cọc cho vợ chồng ông Q bà L 200.000.000đ, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả 230.000.000đ mà 30.000.000đ nguyên đơn cho là giao sau nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận. Xét thấy Hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó buộc bị đơn ông Q bà L phải trả lại cho ông T số tiền đã nhận cọc là 200.000.000đ.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, qua xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Quang T: Tuyên bố *Hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/8/2018* giữa ông Võ Quang T với vợ chồng ông Q bà L là vô hiệu; Buộc vợ chồng ông Q bà L liên đới trách nhiệm trả lại cho ông Võ Quang T số tiền **200.000.000 đồng** (hai trăm triệu đồng).

[5] ***Về chi phí tố tụng*** *(xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí xác minh)*: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Q bà L phải chịu chi phí 2.200.000đ. Nguyên đơn ông T đã nộp và chi phí xong nên cần buộc bị đơn ông Q bà L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền chi phí là 2.200.000 đồng.

[6] Về án phí: Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn vợ chồng ông Q bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 200.000.000đ là 10.000.000đ. Hoàn trả tạm ứng án phí cho ông T.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Về áp dụng pháp luật :

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 220, 232, 264, 266 và Điều 267 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 275, Điều 328, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ khoản 9 Điều 12, khoản 2 Điều 49; Điều 188 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Về nội dung: Xử

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Quang T. Tuyên bố *Hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ngày 18/8/2018 giữa ông Võ Quang T với vợ chồng Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L là vô hiệu; Buộc vợ chồng ông Q bà L liên đới trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền **200.000.000 đồng** (hai trăm triệu đồng).

Căn cứ Điều 357 Bộ luật Dân sự kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

[2] Về chi phí tố tụng: Vợ chồng Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T số tiền 2.200.000 đồng chi phí tố tụng.

[3] Về án phí: Vợ chồng ông Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L phải chịu 10.000.000đ (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Võ Quang T số tiền 300.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003321 ngày 21/11/ 2024 và 5.750.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000110 ngày 18/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015 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, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2015.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo, vợ chồng ông Lục Văn Q, bà Nguyễn Thị L vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- Các đương sự.
- Tòa án nhân dân tỉnh LĐ.
- Viện kiểm sát nhân dân H.Đư, T.Lâm Đồng.
- Chi cục Thi hành án dân sự H.Đ, T.Lâm Đồng.
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Yến Như