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

Bản án số: 82/2X4/DS - ST
Ngày: 27-9-2X4
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 Đ, TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị Thanh Vũ.

Các hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đình Phi

2. Ông Lê Văn Hoàng

- Thư ký phiên tòa: ông Phạm Văn Hoàng - Là 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 Bùi Thị Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2X4, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: X9/2X4/TLST - DS ngày 05 tháng 3 năm 2X4 về *"tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2X4/QĐXXST - DS ngày 09 tháng 9 năm 2X4 và Quyết định hoãn phiên tòa số X9/2X4/QĐST- DS ngày 20 tháng 9 năm 2X4, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Trần Thúc C, sinh năm 1974

Địa chỉ: 260/34 LLQ, phường X, Quận X, TP. Hồ Chí Minh

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Lê Cao T, sinh năm 1972; địa chỉ: 135 NCT, phường X, thành phố DL, tỉnh Lâm Đồng;

Bị đơn: ông Phạm Đức H, sinh năm 1984

Bà Nguyễn Thị Quỳnh G, sinh năm 1985

Địa chỉ: số X, ngõ 609 BD, phường C D, quận HK, TP. Hà Nội

(Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Cao T có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G vắng mặt không có lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Cao T trình bày: ngày 20/X/2X1, ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G lập Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) với ông Trần Thúc C để chuyển nhượng diện tích 5.296,85m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 tại xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; giá chuyển nhượng 920.000.000đồng (chín trăm hai mươi triệu đồng), tại thời điểm lập hợp đồng thì ông C đã đặt cọc cho ông H, bà G số tiền là 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng). Sau khi đặt cọc số tiền 300.000.000đồng, ông Trần Thúc C tìm hiểu thì được biết tại thời điểm nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên thì ông H, bà G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất này ông H, bà G nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Anh Mai, hiện đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; tức ông H, bà G không phải là chủ sở hữu đối với phần diện tích đất này và đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc mua bán trên là không đúng quy định của pháp luật. Đối chiếu các văn bản pháp luật hiện hành thì giao dịch trên vô hiệu ngay từ khi xác lập, các bên có nghĩa vụ giao, trả cho nhau những gì đã nhận. Sau khi đặt cọc chuyển nhượng thì ông H, bà G cũng chưa giao đất cho ông C sử dụng.

Nay ông Trần Thúc C khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 20/X/2X1 (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) giữa ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G với ông Trần Thúc C đối với diện tích 5.296,85m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 tại xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; buộc ông H, bà G trả cho ông Trần Thúc C số tiền 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng). Ngoài ra, ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Bị đơn, ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G đã được Tòa án niêm yết các thủ tục hợp lệ: thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng về thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa cùng với giấy triệu tập tham gia phiên tòa đối với ông H, bà G nhưng ông H, bà G vắng mặt không có lý do.

Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không được.

Tại phiên tòa:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Lê Cao T có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn vắng mặt không có lý do;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử, cụ thể:

-Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý và giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng trình tự phiên tòa sơ

thẩm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định chung của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều X7, X9, 500 và Điều 5X Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thúc C về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G;

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 20/X/2X1 giữa ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G và ông Trần Thúc C đối với diện tích đất 5.296,85m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu. Buộc ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thúc C 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả thẩm tra tại phiên tòa cũng như ý kiến tranh luận của các đương sự, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

[1.1] *Về quan hệ tranh chấp*: xuất phát từ việc ngày 20/X/2X1, ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G và ông Trần Thúc C lập Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 5.296,85m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 tại xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; giá chuyển nhượng 920.000.000đồng (chín trăm hai mươi triệu đồng); trong ngày 20/X/2X1, ông C đã đặt cọc cho ông H, bà G số tiền là 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng). Sau khi đặt cọc, ông Trần Thúc C tìm hiểu thì được biết tại thời điểm nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên thì ông H, bà G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay, ông Trần Thúc C khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 20/X/2X1 (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) giữa ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G với ông Trần Thúc C đối với diện tích 5.296,85m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 tại xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; buộc ông H, bà G trả cho ông Trần Thúc C số tiền 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng); nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án*: các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.3] *Về việc xét xử vắng mặt đương sự*: bị đơn ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G đã được Tòa án thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] *Về nội dung tranh chấp và yêu cầu của đương sự*:

[2.1] Qua xem xét lời khai của các đương sự, đối chiếu với tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn xuất trình, Hội đồng xét xử xét thấy: nguyên đơn khai ngày 20/X/2X1, vợ chồng ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G lập Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 5.296,85m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 tại xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; giá chuyển nhượng là 920.000.000đồng, ông C đã đặt cọc cho ông H, bà G số tiền là 300.000.000đồng; nguyên đơn cung cấp chứng cứ "Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 20/X/2X1 (bản chính) có chữ ký và chữ viết tên của ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G là bên bán. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định việc ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G có lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 5.296,85m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 tại xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và ông C đã giao đặt cọc cho ông H, bà G số tiền là 300.000.000đồng là có xảy ra trên thực tế.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành các thủ tục tống đạt, niêm yết hợp lệ: thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng về thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa cùng với giấy triệu tập tham gia phiên tòa đối với ông H, bà G nhưng ông H, bà G vẫn vắng mặt không có lý do; ông H, bà G cũng không gửi văn bản nêu ý kiến cho Tòa án, không đến Tòa án làm việc theo giấy triệu tập, thông báo của Tòa án. Xét thấy, ông H, bà G đã không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

[2.3] Xét yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn: theo Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 20/X/2X1, giữa ông H, bà G và ông C ký kết Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) đối với 5.296,85m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 tại xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; tuy nhiên diện tích đất này là ông H, bà G chuyển nhượng cho ông C là của ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị Anh Mai, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông D, bà Mai cũng như chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà G; giá chuyển nhượng là 920.000.000đồng, ông C đã đặt cọc cho ông H, bà G số tiền là 300.000.000đồng; hai bên chỉ viết giấy tay.

Việc đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) giữa ông H, bà G và ông C thực hiện bằng hình thức là hợp đồng đặt cọc được xác lập bằng giấy tay không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực theo quy định. Tại thời điểm đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất chuyển nhượng chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cả hai bên đều biết; theo Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thỏa thuận về đặt cọc là giao dịch dân sự. Do đó, việc đặt cọc chỉ có hiệu lực khi có đủ các điều kiện quy định tại Điều X7 Bộ luật dân sự năm 2015: "...nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội"; Đồng thời, khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện được thực hiện các quyền sử dụng đất chỉ khi: có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

Vì vậy, giao dịch dân sự về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H, bà G và ông C ngày 20/X/2X1 đối với diện tích 5.296,85m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng không tuân thủ về hình thức và nội dung theo quy định và hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại các Điều X7, X9, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013 nên giao dịch vô hiệu toàn bộ.

Do đó, cần tuyên bố Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 20/X/2X1 giữa ông H, bà G và ông C đối với diện tích đất 5.296,85m² thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 tại xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu; hoàn trả cho nhau những gì đã nhận có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Do hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông H, bà G và ông C lập ngày 20/X/2X1 đối với diện tích 5.296,85m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là hợp đồng vô hiệu nên 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, Toà án buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, trường hợp này, nguyên đơn ông C chưa được nhận diện tích đất này; tại thời điểm Toà án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất trên không có ai quản lý, sử dụng nên chỉ buộc bị đơn ông H, bà G hoàn trả cho ông C số tiền 300.000.000đồng đã nhận, không buộc nguyên đơn ông C hoàn trả cho bị đơn ông H, bà G diện tích đất 5.296,85m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng khi giải quyết vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

[2.5].Về việc giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự bị vô hiệu: quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chỉ yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 20/X/2X1 giữa ông H, bà G và ông C đối với diện tích đất 5.296,85m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu, yêu cầu bị đơn hoàn trả lại cho ông Trần Thúc C số tiền 300.000.000đồng (ba

trăm triệu đồng); không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mặc dù quá trình giải quyết vụ án Toà án đã giải thích và hỏi ý kiến của đương sự về việc có yêu cầu Toà án giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại khi yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng vô hiệu hay không thì nguyên đơn không yêu cầu và bị đơn cũng không có yêu cầu gì. Do các bên đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự bị vô hiệu; Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, nếu sau này các đương sự có tranh chấp sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Từ những nhận định và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông Trần Thúc C và bị đơn ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G; tuyên bố hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 20/X/2X1 giữa ông H, bà G và ông C đối với diện tích đất 5.296,85m² thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 tại xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thúc C 300.000.000đồng đã nhận do hợp đồng vô hiệu là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[3]. Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 137/2X4/QĐ-BPKCTT ngày X/7/2X4 về việc phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ quy định khoản X Điều X4 của Bộ luật tố tụng dân sự, xét cần giữ nguyên biện pháp khẩn cấp tạm thời số 137/2X4/QĐ -BPKCTT ngày X/7/2X4 về việc phong tỏa tài sản (cấm chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp, tặng cho, thừa kế…): diện tích 93,6m^2 (trong đó: 70m^2 đất ở đô thị; 23,6m^2 đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 1397, tờ bản đồ số 83 thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL486058 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/01/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Đức H ngày 12/7/2X2, để đảm bảo cho việc thi hành án.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí tống đạt trên các phương tiện thông tin đại chúng là 9.000.000đồng; do bị đơn không hợp tác, không đến Tòa án làm việc và cố tình giấu địa chỉ và do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên buộc bị đơn ông H, bà G phải chịu số tiền chi phí tống đạt nêu trên. Do ông C đã tạm ứng trước chi phí tống đạt trên các phương tiện thông tin đại chúng nên buộc bị đơn ông H, bà G phải trả lại cho ông C số tiền 9.000.000đồng;

[5] Về án phí: do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 300.000đồng + (300.000.000đồng x 5%) = 15.300.000đồng

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 203; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều X7; Điều X9; Điều 122; Điều 123; Điều 500; Điều 5X của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thúc C về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G;

Tuyên bố hợp Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 20/X/2X1 giữa ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G và ông Trần Thúc C đối với diện tích đất 5.296,85m² thuộc thửa đất số X, tờ bản đồ số X4 xã Ninh Gia, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu.

Buộc ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G có nghĩa vụ trả cho ông Trần Thúc C 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng);

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại quyết định số 137/2X4/QĐ -BPKCTT ngày X/7/2X4 về việc phong tỏa tài sản (cấm chuyển nhượng, chuyển đổi, cho thuê, thế chấp, tặng cho, thừa kế…): diện tích 93,6m^2 (trong đó: 70m^2 đất ở đô thị; 23,6m^2 đất trồng cây hàng năm khác) thuộc thửa đất số 1397, tờ bản đồ số 83 thị trấn Liên Nghĩa, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL486058 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp ngày 18/01/2018, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ cập nhật chuyển nhượng cho ông Phạm Đức H ngày 12/7/2X2. Phần tuyên về biện pháp khẩn cấp tạm thời trong bản án không bị kháng cáo, kháng nghị. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại C VIII của bộ luật tố tụng dân sự.

3. *Về chi phí tố tụng:* buộc ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G phải trả lại cho ông Trần Thúc C số tiền 9.000.000đồng (chín triệu đồng).

4. *Về án phí*: buộc ông Phạm Đức H, bà Nguyễn Thị Quỳnh G phải chịu 15.300.000đồng (mười lăm triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Thúc C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.800.000đ (bảy triệu tám trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013151 ngày 06/3/2X3 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

5. *Về quyền kháng cáo*: các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

"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 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự".

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Lâm Đồng (X);
- VKSND huyện Đ;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Lưu án văn, hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Thanh Vũ