

**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: 02/2024/DS-ST

Ngày: 19-01-2024

V/v: "Tranh chấp về 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: Ông Nguyễn Ngọc Vũ.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Hoàng.

2. Ông Cao Đình Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Văn Hoàng – 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 19 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở, Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án dân sự thụ lý số 348/2023/TLST – DS ngày 24 tháng 8 năm 2023 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 860/2024/QĐXXST – DS ngày 03 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Vợ chồng ông Lý Trung Trí D, sinh năm: 1982.

Bà Huỳnh Phương T, sinh năm: 1986.

Địa chỉ: Số 08, đường L, TT.L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

2. Bị đơn: Vợ chồng ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1972.

Bà Võ Thị L, sinh năm: 1973.

Địa chỉ: Tổ 19, thôn B, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Trần Anh V, sinh năm: 1989.

Địa chỉ: Thôn Phú Thạnh, xã H, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

(Vợ chồng ông D, bà T có mặt. Vợ chồng ông L, bà L, ông V có đơn xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và lời khai của nguyên đơn vợ chồng ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T trình bày:

Ngày 02/7/2022 vợ chồng ông bà có thực hiện hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng bất động sản là diện tích 105,92m² đất, thuộc một phần thửa đất số 409, tờ bản đồ số 41, xã H, huyện Đ của vợ chồng ông L, bà L. Giá nhận chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, vợ chồng ông bà đã đặt cọc cho vợ chồng ông L, bà L 50.000.000 đồng (ngày 02/7/2022 từ tài khoản bà T đã chuyển khoản thành công cho bà L 50.000.000 đồng). Thỏa thuận sau 75 ngày bên bán phải thực hiện hợp đồng mua bán, nếu vi phạm sẽ bồi thường số tiền gấp đôi là 100.000.000 đồng. Đến nay đã quá thời hạn nhưng bên bán vẫn không thực hiện theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông bà đã nhắc nhở về thỏa thuận này. Nay vợ chồng ông bà yêu cầu vợ chồng ông L, bà L trả cho ông, bà 50.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng (tổng cộng là 150.000.000 đồng).

** Theo bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L trình bày:*

Vợ chồng ông D có hỏi mua của vợ chồng ông bà 4m đất, có đặt cọc cho vợ chồng ông bà 50.000.000 đồng, sổ đỏ đang thế chấp tại Ngân hàng, vợ chồng ông bà có yêu cầu ông D đưa ít tiền để lấy sổ đỏ về để tách thửa nhưng ông D không chịu. Sau đó ông D không mua, có nói bán cho ai thì bán, khi nào vợ chồng ông bà bán được thì trả cho ông D 50.000.000 đồng, tiền phạt cọc Tòa giải quyết theo quy định.

** Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trần Anh V trình bày:*

Ngày 06/01/2023, ông có đặt cọc mua 01 lô đất thuộc 01 phần thửa đất số 409, tờ bản đồ số 41, xã H, huyện Đ của vợ chồng ông L, bà L, với diện tích 9m x 26,48m giáp thửa đất số 410, tờ bản đồ số 41, xã H, huyện Đ, với giá 1.200.000.000 đồng và 60.000.000 đồng phí chuyển đổi mục đích thửa đất số 409, tờ bản đồ số 41, xã H, huyện Đ với vợ chồng ông L, bà L. Nay vợ chồng ông L, bà L tranh chấp với ông D, bà T trong đó có 01 phần đất của ông. Ông không yêu cầu xem xét giải quyết trong vụ án này.

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

Tại phiên tòa hôm nay; Ông D, bà T yêu cầu vợ chồng ông L, bà L trả cho ông D, bà T 50.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng (tổng cộng là 150.000.000 đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Trọng phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán trong quá trình thụ lý vụ án và của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa là đúng pháp luật.

- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015. Căn cứ các Điều 97 của Luật Đất đai năm 2013, đề nghị Hội đồng xét xử:

Chấp nhận chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị

L trả cho vợ chồng ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T 50.000.000 đồng tiền đặt cọc. Không chấp nhận số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

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: Đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn vợ chồng ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T và bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trần Anh V. 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.

Tại phiên tòa hôm nay, bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trần Anh V có đơn xét xử vắng mặt, Do đó, Hội đồng xét xử cần áp dụng các Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Trần Anh V.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông D, bà T về việc yêu cầu vợ chồng ông L, bà L trả cho vợ chồng ông D, bà T 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng, thì thấy rằng:

[2.1] Ngày 23/7/2019, ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L Đồng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số CS 078256, đối với diện tích 518,80m² đất (Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 75m², đất trồng cây hàng năm khác 443,80m²), thuộc thửa đất số 409, tờ bản đồ số 41, xã H, huyện Đ.

[2.2] Ngày 02/7/2022, giữa vợ chồng ông L, bà L (bên A là bên chuyển nhượng) và vợ chồng ông D, bà T (bên B là bên nhận chuyển nhượng) lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản (bút lục 75, 76, 77) theo hợp đồng vợ chồng ông L, bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông D, bà T diện tích 105,92m² đất (tạm tính) loại đất trồng cây hàng năm khác, là 01 phần của thửa đất số 409, tờ bản đồ số 41, xã H, huyện Đ. Có kích thước mặt tiếp giáp đường giao thông là 4m (nam giáp đường giao thông hiện hữu), cạnh cuối đất tiếp giáp thửa 363 là 4m (bắc giáp thửa 363), hai cạnh mỗi bên có chiều dài 26,48m (đông giáp thửa 410). Thông tin khác (nếu có): Tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên hiện đang thế chấp tại Quỹ tín dụng nhân dân L, huyện Đ. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Thỏa thuận bên mua thanh toán; Đợt 1: Tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (ngày 02/7/2022 bà T đã chuyển khoản cho bà L 50.000.000 đồng). Đợt 2: Tại thời điểm 2 bên ký hợp đồng đặt cọc tại tổ chức hành nghề công chứng sẽ thanh toán tiếp 200.000.000 đồng. Đợt 3: Tại thời điểm 2 bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức hành nghề công chứng sẽ thanh toán tiếp 450.000.000 đồng. Đợt 4: Sau khi bên nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ thanh toán tiếp số tiền còn lại 100.000.000 đồng. Thời hạn để hai bên ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại tổ chức hành nghề công chứng là 75 ngày hoặc sớm hơn nhưng không quá 75 ngày. Hết thời hạn nếu Bên

A không bán thì Bên A sẽ bị phạt cọc với số tiền là 100.000.000 đồng. Nếu bên B không mua thì bên B sẽ bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc đã đưa cho bên A.

[2.3] Xét thấy, tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặc cọc chuyển nhượng bất động sản thì diện tích 518,80m² đất (Mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn 75m², đất trồng cây hàng năm khác 443,80m²), thửa đất số 409, tờ bản đồ số 41, xã H, huyện Đ đang thế tại Quỹ tín dụng nhân dân L, huyện Đ đến ngày 09/01/2023 vợ chồng ông L, bà L tất toán rút sổ đỏ số CS 078256.

Theo quy định tại Khoản 2 Điều 29 của Nghị Định 43/2014/NĐ - CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với trường hợp thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu:

“ 2. Không được công chứng, chứng thực, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và không được làm thủ tục thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với trường hợp tự chia tách thửa đất đã đăng ký, đã được cấp Giấy chứng nhận thành hai hoặc nhiều thửa đất mà trong đó có ít nhất một thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu theo quy định của Ủy ban nhân dân cấp tỉnh ”.

Theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Quyết định số 40/2021/QĐ - UB ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh Lâm Đồng quy định điều kiện tách thửa đất, điều kiện hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Lâm Đồng thì:

“ 2. Đối với thửa đất ở nông thôn (thuộc địa bàn các xã) thuộc quy hoạch sử dụng đất là đất ở nông thôn:

a) Trường hợp có quy định dạng kiến trúc nhà ở theo quy hoạch xây dựng điểm dân cư nông thôn hoặc quy hoạch chung xây dựng nông thôn mới đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt thì diện tích tách thửa theo quy định dạng kiến trúc của quy hoạch đó;

b) Trường hợp chưa có quy định dạng kiến trúc nhà ở thì diện tích tách thửa tối thiểu $\geq 72,0 \text{ m}^2$ và kích thước cạnh tiếp giáp đường $\geq 4,5 \text{ m}$.

4. Đối với thửa đất nông nghiệp thì diện tích tối thiểu tách thửa là 500 m^2 tại khu vực đô thị; 1.000 m^2 tại khu vực nông thôn. Trường hợp tiếp giáp với đường giao thông thì ngoài diện tích tối thiểu tách thửa theo quy định tại khoản này gồm cả diện tích thuộc hành lang bảo vệ công trình công cộng (nếu có) thì còn phải đảm bảo có kích thước cạnh tiếp giáp đường $\geq 10 \text{ m}$ ”.

Đối chiếu với quy định này thì diện tích 105,92m² đất, thuộc 01 phần của thửa đất số 409, tờ bản đồ số 41, xã H, huyện Đ không đủ điều kiện tách thửa theo quyết định số 40/2021/QĐ - UB ngày 01/11/2021 của UBND tỉnh Lâm Đồng.

Như vậy, về nội dung của hợp đồng là vô hiệu. Xét về lỗi, thuộc về cả 02 đều có lỗi như nhau làm cho hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 122 của Bộ luật Dân sự và hướng hướng dẫn tại điểm d Mục I Phần I Nghị quyết 01/2003 Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc ký kết hợp đồng này hai bên đều có lỗi nên không phạt

cọc. Do đó, cần buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Từ những phân tích và nhận định trên chỉ có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông D, bà T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản) vào ngày 02 tháng 7 năm 2022 giữa bên chuyển nhượng bất động sản (bên A) là ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L và bên nhận chuyển nhượng bất động sản (bên B) là ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T là vô hiệu.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản) vào ngày 02 tháng 7 năm 2022 giữa bên chuyển nhượng bất động sản (bên A) là ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L và bên nhận chuyển nhượng bất động sản (bên B) là ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T 50.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của vợ chồng ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T đối với vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L về số tiền 100.000.000 đồng phạt cọc.

[3] Đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Trần Anh V và vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L ngày 06/01/2023 các đương sự không yêu cầu Tòa án xem xét nên Hội đồng xét xử không xem xét. Trường hợp các bên có tranh chấp thì khởi kiện bằng một vụ án khác theo thủ tục chung.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 900.000 đồng cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên buộc vợ chồng ông L, bà L có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông D, bà T 900.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[5] Về án phí: Buộc vợ chồng ông L, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng (50.000.000 đồng x 5%) theo quy định của pháp luật.

Buộc vợ chồng ông D, bà T phải chịu án phí trên số tiền không được chấp nhận là 5.000.000 đồng (100.000.000 đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 217, 220, 227, 228, 232, 264, 266 và Điều 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 122, 131 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Điều 97 của Luật đất đai.

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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vợ chồng ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T về vụ việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản) vào ngày 02 tháng 7 năm 2022 giữa bên chuyển nhượng bất động sản (bên A) là ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L và bên nhận chuyển nhượng bất động sản (bên B) là ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T là vô hiệu.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng bất động sản) vào ngày 02 tháng 7 năm 2022 giữa bên chuyển nhượng bất động sản (bên A) là ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L và bên nhận chuyển nhượng bất động sản (bên B) là ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T 50.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn vợ chồng ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L về số tiền 100.000.000 đồng phạt cọc.

Về chi phí tố tụng: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T 900.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Căn cứ Điều 357 của Bộ luật Dân sự. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành còn phải chịu số tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L phải chịu 2.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc vợ chồng ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T phải nộp 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí, L phí Tòa án vợ chồng ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T đã tạm nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0002107 ngày 24/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Như vậy, vợ chồng ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T còn phải nộp 1.250.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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 2014 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 2014; 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 2014.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án vợ chồng ông Lý Trung Trí D, bà Huỳnh Phương T có quyền kháng cáo để Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm. Riêng vợ chồng ông Nguyễn Văn L, bà Võ Thị L, ông Phạm Trần Anh V có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết để Tòa án tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS nhân dân huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Ngọc Vũ