

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: 10/2025/DS - ST
Ngày: 20-01-2025
V/v: trA chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

NHÂN DA
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 ThA Vũ.

Các hội thẩm nhân dân:

- Ông Cao Đình Nhân
- Bà Nguyễn Thị Lan Hương

- **Thư ký phiên tòa:** ông Vũ Đức Huy - 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 20 tháng 01 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 252/2024/TB-TLVA ngày 10 tháng 6 năm 2024 về “trA chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 78/2024/QĐXXST - DS ngày 09 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 252/2024/QĐST- DS ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Đỗ Thị H, sinh năm: 1985; địa chỉ: thôn DS, xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Bị đơn: ông Đặng Hoàng S, sinh năm: 1980 và bà Phùng Thị TR, sinh năm: 1992; địa chỉ: xóm 4, thôn ĐN, xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng;

Ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR uỷ quyền cho bà Đặng Thị Phương A, sinh năm: 2002; địa chỉ: 17 TRC, thị trấn LN, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng tham gia tố tụng theo văn bản uỷ quyền ngày 06/12/2024);

- **Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

Ông Phạm Quang Đ, sinh năm: 1989; địa chỉ: thôn ĐN, xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng

(Tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn có mặt; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn trình bày: tháng 03/2022, bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR diện tích 492m² (chiều ngang 12m, chiều dài 41m) thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2013), tổng diện tích 607,1m² tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thuộc quyền chủ sử dụng là ông S, bà TR và đang trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông S, bà TR đưa bà đi xem phân diện tích đất bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng. Tại đây, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng thỏa thuận là 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng) và bà sẽ đặt cọc với số tiền là 300.000.000đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng. Ngày 27/3/2022, hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc viết tay có chữ ký và lấn tay của những người gồm: ông S, bà TR, bà và người làm chứng ông Phạm Quang Đ. Cùng ngày, bà thA toán số tiền đặt cọc 300.000.000đồng cho ông S, bà Trang bằng hình thức giao tiền mặt. Hai bên thỏa thuận ông S, bà TR sẽ giao lại thông tin thửa đất và giấy tờ để bà đi làm thủ tục cấp sổ, sau khi cấp sổ ra tên vợ chồng ông S thì vợ chồng ông S sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà, bà sẽ giao đủ số tiền còn lại. Thời gian thỏa thuận là 75 ngày, từ ngày 27/3/2022 đến ngày 11/6/2022, do bên bán nhờ bà đi làm sổ nên đồng ý bớt cho bà số tiền 100.000.000đồng, hai bên thỏa thuận nếu không thực hiện được thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thống nhất ông bà S TR sẽ trả lại tiền cọc cho bà. Trong thời gian này, bà có liên hệ tới cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm các thủ tục liên quan tới việc cấp sổ. Tuy nhiên, đến tháng 6/2022 vẫn chưa có kết quả nên các bên đã gặp nhau gia hạn thêm thời gian là 03 tháng để thực hiện thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 08/7/2022 thì bà nhận được thông báo số 69/TB- UBND của xã NG về việc không thực hiện được thủ tục cấp sổ (nội dung theo Thông báo đính kèm). Do đó, bà đã yêu cầu vợ chồng ông S trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng) vì không hoàn tất được thủ tục giấy tờ để chuyển nhượng. Tại thời điểm này ông bà S – TR có đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho bà vì hiểu rõ tình trạng pháp lý của thửa đất, nhưng ông bà xin thêm thời gian và kéo dài thời gian rất nhiều lần về việc giải quyết, sau đó liên tục khất lãn, lấy nhiều lý do để trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc.

Đến nay đã quá thời hạn hợp đồng, các bên không thể tự thương lượng thỏa thuận với nhau về việc giải quyết trA chấp và để đảm bảo quyền lợi của mình, bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đ: tuyên hủy hợp đồng đặt cọc viết tay lập ngày 27/3/2022 giữa bên đặt cọc là bà Đỗ Thị H và bên nhận đặt cọc là ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR đối với diện tích 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Buộc ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR phải trả cho bà số tiền đặt cọc là 240.000.000đồng.

Bị đơn trình bày: bị đơn đồng ý nội dung trình bày của nguyên đơn bà H; theo yêu cầu khởi kiện của nguyên thì bị đơn đồng ý tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc viết tay lập ngày 27/3/2022 giữa bên đặt cọc Đỗ Thị H và bên nhận đặt cọc là ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR, đối với diện tích 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Đồng ý trả lại cho bà H 240.000.000đồng; tuy nhiên hiện nay vợ chồng ông S đang tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi nào xong sổ thì sẽ chuyển nhượng cho người khác để lấy tiền trả cho bà H.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang Đ vắng mặt,* có văn bản trình bày như sau: ông có góp tiền với bà H để nhận chuyển nhượng thửa đất như bà H khai; nay yêu cầu ông S bà TR trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng 300.000.000đồng; ông Đ không cung cấp tài liệu chứng cứ gì về việc góp tiền chung để nhận chuyển nhượng đất và không có yêu cầu gì về việc góp tiền chung để nhận chuyển nhượng đất này.

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:

Nguyên đơn, bà Đỗ Thị H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc viết tay lập ngày 27/3/2022 giữa bên đặt cọc là bà Đỗ Thị H và bên nhận đặt cọc là ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR đối với diện tích 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Buộc ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR phải trả cho bà số tiền đặt cọc là 240.000.000đồng

Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

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 117, 119, 500 và Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị H về việc “trả chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR;

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2022 giữa ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR và bà Đỗ Thị H đối với diện tích đất 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng là vô hiệu. Buộc ông Đặng Hoàng S, bà

Phùng Thị TR có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị H 240.000.000đồng (hai trăm bốn mươi 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 trA 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 trA chấp*: xuất phát từ việc ngày 27/3/2022, ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR và bà Đỗ Thị H lập Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; giá chuyển nhượng 3.000.000.000đồng (ba tỷ đồng); trong ngày 27/3/2022, bà H đã đặt cọc cho ông S, bà TR số tiền là 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng). Tại thời điểm hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thì thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng thuộc quyền chủ sử dụng là ông S, bà TR và đang trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận ông S, bà TR sẽ giao lại thông tin thửa đất và giấy tờ để bà H đi làm thủ tục cấp sổ, sau khi cấp sổ ra tên vợ chồng ông S thì vợ chồng ông S sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H nhưng khi bà H tiến hành liên hệ cơ quan chức năng để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nhận được thông báo của Ủy ban nhân dân xã NG là không cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này; bà H yêu cầu ông S bà TR trả lại tiền đặt cọc nhưng ông S bà TR không thực hiện, nay bà khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc viết tay lập ngày 27/3/2022 giữa bên đặt cọc là bà Đỗ Thị H và bên nhận đặt cọc là ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR đối với diện tích 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Buộc ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR phải trả cho bà số tiền đặt cọc là 240.000.000đồng; nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự, xác định quan hệ trA chấp của vụ án là “trA 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 NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và bị đơn ông S bà H cư trú tại xã NG, huyện Đ 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: người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng 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 đương sự theo thủ tục chung là phù hợp.

[2] Về nội dung trA 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 27/3/2022, ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR và bà Đỗ Thị H lập Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; giá chuyển nhượng 3.000.000.000đồng, bà H đã đặt cọc cho ông S, bà TR số tiền là 300.000.000đồng; nguyên đơn, bà H cung cấp chứng cứ Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2022 (bản chính) có chữ ký và chữ viết tên của ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR là bên bán. Như vậy, có đủ cơ sở để khẳng định việc ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR có lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng và bà H đã giao đặt cọc cho ông S bà TR số tiền là 300.000.000đồng là có xảy ra trên thực tế.

[2.2] Bị đơn ông S, bà TR cũng thừa nhận việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng ngày 27/3/2022; nay bà H khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc viết tay lập ngày 27/3/2022 giữa bên đặt cọc là bà Đỗ Thị H và bên nhận đặt cọc là ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR đối với diện tích 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng. Buộc ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR phải trả cho bà số tiền đặt cọc là 240.000.000đồng thì ông S, bà TR đồng ý.

[2.3] Xét yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn: theo đồng đặt cọc lập ngày 27/3/2022 giữa bên đặt cọc là bà Đỗ Thị H và bên nhận đặt cọc là ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR; tuy nhiên diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, bà TR và đang trong quá trình làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hai bên chỉ viết giấy tay.

Việc đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/3/2022 giữa ông S, bà TR và bà H 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 thoả 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 117 Bộ luật dân sự năm 2015: “...nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái Đ 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 trA 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 S, bà TR và bà H ngày 27/3/2022 đối với diện tích 5492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, 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 117, 119, 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 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng ngày 27/3/2022 là vô hiệu; hoàn trả cho nhau những gì đã nhận có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.4] Do hợp Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng ngày 27/3/2022 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, Tòa 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 bà H chưa được nhận diện tích đất này; tại thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ thì diện tích đất trên ông S, bà TR vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng nên chỉ buộc bị đơn ông S bà TR hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận, không buộc nguyên đơn bà H hoàn trả cho bị đơn diện tích đất 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng khi giải quyết vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đối với số tiền đặt cọc, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại cho bà 240.000.000đồng và bị đơn cũng đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 240.000.000đồng, nên cần ghi nhận sự thoả thuận giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 240.000.000đồng.

[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 không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu mặc dù quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã giải thích và hỏi ý kiến của đương sự về việc có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề bồi thường thiệt hại khi yêu cầu Tòa 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 trA 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 “trA chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Đỗ Thị H và bị đơn ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR; tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng ngày 27/3/2022 là vô hiệu. Buộc vợ chồng ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR có nghĩa vụ trả cho

bà Đỗ Thị H 240.000.000đồng đã nhận do hợp đồng vô hiệu là có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[4] Về chi phí tố tụng: chi phí tố tụng là cần thiết cho việc giải quyết vụ án, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 3.000.000đồng (ba triệu đồng). Nguyên đơn, bà Đỗ Thị H là người tạm ứng và đã trả toán xong số tiền này nên buộc ông S, bà Thủy phải trả lại cho bà H số tiền này.

[5] Về án phí: do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR 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 $300.000\text{đồng} + (240.000.000\text{đồng} \times 5\%) = 12.300.000\text{đồng}$.

[6] Trong vụ án này, nguyên đơn bà Đỗ Thị H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang Đ không có yêu cầu Tòa án giải quyết về việc góp tiền chung để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết; nếu sau này giữa ông Phạm Quang Đ và bà Đỗ Thị H có trả chấp về việc góp tiền chung để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này thì có thể khởi kiện yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

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 117; Điều 119; Điều 122; Điều 123; Điều 500; Điều 502 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 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị H về việc “trả chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR;

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 492m² thuộc một phần thửa đất số 16, tờ bản đồ số 58 (2023) tại xã NG, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng ngày 27/3/2022 giữa ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR và bà Đỗ Thị H là vô hiệu.

Buộc ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Thị H 240.000.000đồng (hai trăm bốn mươi 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. *Về chi phí tố tụng*: buộc ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR phải trả lại cho bà Đỗ Thị H số tiền 3.000.000đồng (ba triệu đồng).

3. *Về án phí*: buộc ông Đặng Hoàng S, bà Phùng Thị TR phải chịu 12.300.000đồng (mười hai triệu ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.800.000đồng (bảy triệu tám trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003948 ngày 29/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

4. *Về quyền kháng cáo*: các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (20/01/2025) để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quang Đ vắng mặt 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 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 (02);
- 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 ThA Vũ