

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CAO LÃNH
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 176/2023/DS-ST

Ngày: 14-9-2023.

V/v Tranh chấp dân sự hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trịnh Hữu Chinh**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Trần Văn Bé Hai**

2. Bà **Nguyễn Thị Phụng**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Hồ Thị Đào** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh tham gia phiên tòa:
Bà **Võ Thị Bích Phượng** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 14/9/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2023/TLST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 về việc “*Tranh chấp dân sự hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 386/2023/QĐXXST-DS ngày 24/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 465/2023/QĐST-DS ngày 21/8/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Lê Thị Hồng N**, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Số H, đường B, tổ C, ấp B, xã Phước Vĩnh A, huyện Củ C, thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của chị N là anh **Lê Thanh T**, sinh năm 1988; Địa chỉ: Khóm Mỹ T, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 10/3/2023).

Bị đơn: **Nguyễn Tây N**, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Số S, ấp H, xã Bình Hàng T, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp.

(Anh T có mặt; anh Tây N vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn chị **Lê Thị Hồng N** ủy quyền cho anh **Lê Thanh T** trình bày: Vào ngày 10/6/2022, anh

Nguyễn Tây N có chuyển nhượng cho chị N phần đất diện tích 2.116m², thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 2, xã Bình Hàng T, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp do anh N đứng tên quyền sử dụng đất với giá 350.000.000 đồng (hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng đất giấy nhận cọc ngày 10/6/2022). Anh N đã nhận số tiền 340.000.000 đồng và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để chị N đi thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, còn lại 10.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi ký kết hợp đồng tại xã sẽ giao tiếp. Tuy nhiên, đến ngày chị N giao tiếp số tiền 10.000.000 đồng thì anh N cố tình né tránh không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị N.

Nay chị Lê Thị Hồng N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa chị N với anh Nguyễn Tây N đối với đất diện tích 2.116m², thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 2, xã Bình Hàng T, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp. Trường hợp không được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị N yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 10/6/2022 (yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu), vì anh Nguyễn Tây N đã vi phạm thỏa thuận cam kết, yêu cầu anh N trả lại số tiền đã đặt cọc là 340.000.000 đồng và phạt cọc gấp đôi số tiền đặt cọc mà anh N đã nhận $340.000.000 \text{ đồng} \times 2 = 680.000.000 \text{ đồng}$. Tuy nhiên, tại phiên tòa anh Lê Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của chị N xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể là chị N không yêu cầu anh Nguyễn Tây N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.116m², thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp H, xã Bình Hàng T, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp nữa mà yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 10/6/2022 (yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu), yêu cầu anh Nguyễn Tây N trả lại số tiền đã đặt cọc 340.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc gấp đôi số tiền đặt cọc mà anh N đã nhận. Ngoài ra, chị N không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

2. Đối với bị đơn là anh Nguyễn Tây N đã được tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, thông báo hòa giải và triệu tập xét xử hợp lệ nhưng không có văn bản ý kiến, không tham gia hòa giải và không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

**** Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:***

- Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp:
 - + Hợp đồng chuyển nhượng đất giấy nhận cọc ngày 10/6/2022 (bản chính);
 - + Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất thửa 322 cấp cho Nguyễn Tây N (photo);
 - + Hợp đồng ủy quyền ngày 10/3/2023 (bản chính).
- Bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào:

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL phát biểu về việc chấp hành thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa từ khi thụ lý vụ án đến tại thời điểm trước khi Hội đồng xét

xử vào nghị án, việc chấp hành thủ tục tố tụng tại phiên tòa của Hội đồng xét xử là bảo đảm đúng trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, cũng như việc chấp hành các quy định về tố tụng dân sự và thực hiện các quyền, nghĩa vụ về tố tụng dân sự của các đương sự, người đại diện hợp pháp của đương sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án được thực hiện đúng và đầy đủ, nên Viện kiểm sát không có ý kiến, kiến nghị gì. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát có ý kiến như sau: Tại phiên tòa, anh Lê Thanh T là người đại diện theo ủy quyền của chị N đã xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, chị N không yêu cầu anh N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.116m², thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp 2, xã Bình Hàng T, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp nữa mà yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 10/6/2022 (yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu), yêu cầu anh N trả lại số tiền đã đặt cọc 340.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc gấp đôi số tiền đặt cọc mà anh N đã nhận. Xét việc xin thay đổi yêu cầu khởi kiện của chị N là tự nguyện và yêu cầu của chị N là có căn cứ phù hợp với pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị N, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giấy nhận cọc ngày 10/6/2022 bị vô hiệu (hủy hợp đồng), buộc anh Nguyễn Tây N có nghĩa vụ trả lại cho chị N số tiền cọc đã nhận là 340.000.000 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 quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Hồng N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giấy nhận cọc ngày 10/6/2022 bị vô hiệu (hủy hợp đồng), nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án giữa các đương sự là “*Tranh chấp dân sự hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định tại Điều 328 và 500 của Bộ luật dân sự.

[2] Về thẩm quyền: Việc tranh chấp giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, địa chỉ của bị đơn và tài sản đang tranh chấp tọa lạc tại xã Bình Hàng T, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về tố tụng: Đối với bị đơn là anh Nguyễn Tây N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa, nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Mặt khác, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của chị N xác định trong vụ án này chị N chỉ tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 10/6/2022, không tranh chấp về diện tích đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc ngày

10/6/2022; không yêu cầu xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đối với phần đất thuộc thửa 322. Đồng thời, đại diện theo ủy quyền của chị N cũng xác định trong vụ án này chỉ liên quan đến các đương sự có tên trên, không liên quan đến đương sự nào khác.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào ngày 10/6/2022, đến nay nguyên đơn khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Hồng N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa chị N với anh Nguyễn Tây N đối với đất diện tích 2.116m², thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp H, xã Bình Hàng T, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp. Trường hợp không được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị N yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 10/6/2022 (yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu), vì anh Nguyễn Tây N đã vi phạm thỏa thuận cam kết, yêu cầu anh N trả lại số tiền đã đặt cọc là 340.000.000 đồng và phạt cọc gấp đôi số tiền đặt cọc mà anh N đã nhận 340.000.000 đồng x 2 = 680.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của chị N xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể là chị N không yêu cầu anh Nguyễn Tây N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 2.116m², thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp H, xã Bình Hàng T, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp nữa mà yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất ngày 10/6/2022 (yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu), yêu cầu anh Nguyễn Tây N trả lại số tiền đã đặt cọc 340.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc gấp đôi số tiền đặt cọc mà anh N đã nhận. Xét thấy, việc xin thay đổi yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Hồng N là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên chấp nhận.

Còn đối với yêu cầu của chị Lê Thị Hồng N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giấy nhận cọc ngày 10/6/2022 bị vô hiệu (yêu cầu hủy hợp đồng), yêu cầu anh Nguyễn Tây N trả lại số tiền cọc đã nhận 340.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc là hoàn toàn có căn cứ, bởi lẽ: Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của chị N thừa nhận vào ngày 10/6/2023 chị N và anh N có làm hợp đồng chuyển nhượng đất giấy nhận cọc với giá 350.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích đất 2.116m², thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp H, xã Bình Hàng T, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp do anh Nguyễn Tây N đứng tên quyền sử dụng đất, chị N đã giao cho anh N số tiền 340.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng chưa giao và anh N cũng chưa giao diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cho chị N. Đồng thời, đại diện theo ủy quyền của chị N cũng xác định diện đất 2.116m², thuộc thửa 322, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc tại ấp H, xã Bình Hàng T, huyện CL, tỉnh Đồng Tháp do anh Nguyễn Tây N đứng tên quyền sử dụng đất hiện nay đã bị cơ quan Thi hành án dân sự huyện CL ra quyết định về việc cưỡng chế kê biên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Vì vậy, việc chị Lê Thị Hồng N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giấy nhận cọc ngày 10/6/2022 bị vô hiệu (yêu cầu hủy hợp đồng) và yêu cầu anh Nguyễn Tây N trả lại số tiền cọc đã nhận 340.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc là có căn cứ nên chấp

nhận. Do hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2022 bị vô hiệu, 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 phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự, nên anh Nguyễn Tây N phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 340.000.000 đồng cho chị Lê Thị Hồng N.

Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện CL là có căn cứ để chấp nhận (như đã phân tích ở trên).

Tại phiên tòa, các đương sự đều xác định ngoài lời trình bày và các chứng cứ đã nộp cho Tòa án ra, thì các đương sự không còn chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu của mình và cũng không yêu cầu Tòa án thu thập thêm chứng cứ nào khác.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận yêu cầu của chị Lê Thị Hồng N nên anh Nguyễn Tây N phải chịu 17.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Lê Thị Hồng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000113 ngày 07 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 116, 117, 122, 131, 328, 429, 500 của Bộ luật dân sự; các Điều 26, 39, 147, 227, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Hồng N.
- Hợp đồng đặt cọc (hợp đồng chuyển nhượng đất giấy nhận cọc) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2022 bị vô hiệu (hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2022).
- Anh Nguyễn Tây N phải có nghĩa vụ trả lại cho chị Lê Thị Hồng N số tiền đặt cọc đã nhận 340.000.000 đồng (Ba trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

- Về án phí:

+ Anh Nguyễn Tây N phải chịu 17.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Chị Lê Thị Hồng N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0000113

ngày 07 tháng 02 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày Bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS HCL;
- CCTHADS HCL;
- Toà án Tỉnh;
- Lưu.

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

Đã ký

Trịnh Hữu Chính