

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN ĐẮK MIL  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 64/2023/DS-ST  
Ngày: 28-12-2023.  
V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc*”

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK MIL, TỈNH ĐẮK NÔNG**

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
- **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Huệ.
- **Các Hội thẩm nhân dân:** Ông Phan Sỹ Phác và ông Vũ Hoàng Huy.
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Mil tham gia phiên tòa:** Bà Lê Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 98/2023/TLST-DS, ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2023/QĐXXST-DS ngày 15/11/2023 và quyết định hoãn phiên toàn số: 78/2023/QĐST-DS, ngày 15/12/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Phúc Ch, sinh năm 1977 – Có mặt.  
Địa chỉ: Thôn C, xã Đắc N’D, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông
- Bị đơn: Ông Lý Văn B, sinh năm 1985 - Có mặt.  
Địa chỉ: Thôn C, xã Đắc N’D, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông.
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà, sinh năm 1980 - Có mặt.  
Địa chỉ: Thôn C, xã Đắc N’D, huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Tại đơn khởi kiện nhận ngày 04/5/2023 của nguyên đơn ông Hoàng Phúc Ch, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Ngày 16/3/2017, ông Hoàng Phúc Ch có thỏa thuận nhận chuyển nhượng một mảnh đất của ông Lý Văn B tại khu vực thôn 5, xã Quảng Trực, huyện Tuy Đức, diện tích là 4ha, giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Ông Ch đã đặt cọc trước cho ông B số tiền là 100.000.000đồng (*Một trăm triệu đồng*), số tiền còn lại hẹn đến tháng 3 năm 2018 sẽ thanh toán. Các bên có lập giấy sang nhượng đất

rẫy viết tay. Ông B đã giao đất cho ông Ch sử dụng. Đến tháng 10 năm 2017, ông Ch phát hiện thửa đất mà ông B chuyển nhượng là đất của Công ty Lâm nghiệp Nam Tây Nguyên vì vậy ông Ch đã trả lại đất cho ông B và yêu cầu ông B trả lại tiền cọc. Ông B đồng ý và hứa hẹn nhiều lần nhưng không trả. Đến tháng 4 năm 2022, ông Ch khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil. Tại Tòa án, ông B cam kết sẽ thanh toán số tiền đặt cọc đã nhận vào ngày 31/3/2023 thì ông Ch đồng ý và rút đơn khởi kiện. Số tiền đặt cọc là tiền chung của vợ chồng ông Ch và bà Lý Thị T. Do ông B không hoàn trả số tiền đặt cọc theo giấy hẹn nên ông Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Hoàng Phúc Ch và ông Lý Văn B theo giấy sang nhượng đất lập ngày 16/3/2017 và buộc ông Lý Văn B hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hoàng Phúc Ch giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

*- Lời khai của bị đơn trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Lý Văn B trình bày:*

Khoảng tháng 3 năm 2017, ông Lý Văn B và ông Hoàng Phúc Ch có thỏa thuận cùng nhau mua đất của ông Điều Khôi tại khu vực thôn 5, xã Quảng Trục, huyện Tuy Đức nhưng thống nhất để ông B đứng ra mua, sau đó ông B sẽ chuyển nhượng lại cho ông Ch phần đất có diện tích là 4ha, giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Ông Ch đã đặt cọc trước cho ông B số tiền là 100.000.000đồng (*Một trăm triệu đồng*), số tiền còn lại hẹn đến tháng 3 năm 2018 sẽ thanh toán. Các bên có lập giấy sang nhượng đất rẫy viết tay. Ông Ch đã nhận đất để sử dụng được một thời gian ngắn thì bị Công ty Lâm nghiệp Nam Tây Nguyên lập biên bản nên ông Ch không tiếp tục sử dụng phần đất đã nhận chuyển nhượng. Đến năm 2018, do ông Ch không thanh toán số tiền còn lại như đã thỏa thuận nên ông B không có đủ tiền để trả cho ông Điều Khôi nên ông B đã trả lại toàn bộ diện tích đất nhận chuyển nhượng bao gồm cả phần mà ông B chuyển nhượng cho ông Ch lại cho ông Điều Khôi và yêu cầu ông Điều Khôi trả lại tiền đặt cọc, nhưng đến nay ông Khôi chưa thanh toán lại cho ông B nên ông B không có tiền để trả lại cho ông Ch. Đến tháng 4 năm 2022 tại Tòa án nhân dân huyện Đăk Mil, ông B cam kết sẽ thanh toán số tiền cọc đã nhận là 100.000.000 đồng cho ông Ch vào ngày 31/3/2023 nhưng đến nay ông B vẫn chưa thanh toán số tiền trên.

Tại phiên tòa, ông B đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Hoàng Phúc Ch và ông Lý Văn B theo giấy sang nhượng đất lập ngày 16/3/2017 và đồng ý trả cho ông Hoàng Phúc Ch, bà Lý Thị T số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng nhưng việc trả tiền phải chờ khi nào ông B nhận lại tiền đặt cọc từ ông Điều Khôi hoặc khi nào ông B bán được đất mới thanh toán

*- Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bà Lý Thị T trình bày:*

Ngày 16/3/2017, vợ chồng bà T, ông Ch có thỏa thuận nhận chuyển nhượng một mảnh đất của ông Lý Văn B tại khu vực thôn 5, xã Quảng Trục, huyện Tuy Đức, diện tích là 4ha, giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Vợ chồng bà T, ông Ch đã đặt cọc trước cho ông B số tiền là 100.000.000đồng, số tiền còn lại hẹn đến

tháng 3 năm 2018 sẽ thanh toán nốt. Các bên có lập giấy sang nhượng đất rẫy viết tay. Ông B đã giao đất cho gia đình bà T sử dụng. Đến tháng 10 năm 2017, gia đình bà T phát hiện thửa đất mà ông B chuyển nhượng là đất của Công ty Lâm nghiệp Nam Tây Nguyên vì vậy ông Ch, bà T đã trả lại đất cho ông B và yêu cầu ông B trả lại tiền cọc. Ông B đồng ý và hứa hẹn nhiều lần nhưng không trả. Đến tháng 4 năm 2022, khi ông Ch khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil thì ông B cam kết sẽ thanh toán cho số tiền đặt cọc đã nhận vào ngày 31/3/2023 vì vậy nên ông Ch đồng ý và rút đơn khởi kiện. Số tiền ông Ch đã đặt cọc cho ông B là tiền chung của vợ chồng bà T và ông Ch nhưng do ông Ch đứng ra giao tiền và ký giấy với ông B.

Tại phiên tòa, bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Hoàng Phúc Ch và ông Lý Văn B theo giấy sang nhượng đất lập ngày 16/3/2017 và buộc ông B trả lại số tiền đặt cọc cho vợ chồng bà T, ông Ch.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil phát biểu ý kiến:

- Về người tham gia tố tụng và thu thập chứng cứ: Toà án xác định đúng người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ, cấp tổng đạt văn bản tố tụng cho những người tham gia tố tụng, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử (HĐXX) đã chấp hành đầy đủ đảm bảo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đương sự đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh tụng tại phiên tòa đề nghị HĐXX áp dụng các Điều 116, Điều 117, Điều 328, Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy sang nhượng đất rẫy ngày 16/3/2017 giữa ông Hoàng Phúc Ch với ông Lý Văn B; Buộc ông Lý Văn B có nghĩa vụ trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho ông Hoàng Phúc Ch và bà Lý Thị T.

Về án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, đề nghị HĐXX buộc ông B phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả xét hỏi, tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn ông Lý Văn B có địa chỉ tại thôn 9, xã Đắk NDrót, huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông nên Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện, lời khai của các đương sự trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, sau khi làm rõ nội dung tranh chấp ông Ch yêu cầu Hội đồng xét xử giải quyết, buộc ông Lý Văn B hoàn trả cho ông Hoàng Phúc Ch, bà Lý Thị T số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng). Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định đây là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[1.3] Về thời hiệu khởi kiện: Vụ án còn trong thời hiệu theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự.

[2] Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét chứng cứ do nguyên đơn giao nộp cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil gồm: Giấy sang nhượng đất rẫy và giấy hẹn trả tiền cọc đất là bản gốc, có chữ ký của ông B và được ông B thừa nhận, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 BLTTDS quy định “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”.

[2.2] Xét nội dung thỏa thuận về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Phúc Ch và ông Lý Văn B:

Ngày 16/3/2017, ông Hoàng Phúc Ch, bà Lý Thị T và ông Lý Văn B có thỏa thuận chuyển nhượng một mảnh đất tại khu vực thôn 5, xã Quảng Trực, huyện Tuy Đức, diện tích là 4ha, giá chuyển nhượng là 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng). Nguồn gốc thửa đất là do ông B nhận chuyển nhượng của ông Điều Khôi. Tại thời điểm thỏa thuận việc chuyển nhượng, ông Ch, bà T biết được đây là diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong quá trình ông Ch, bà T sử dụng đất thì phát hiện thửa đất này thuộc quyền quản lý của Công ty Lâm nghiệp Nam Tây Nguyên. Như vậy, việc các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm quy định tại Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013; vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117, Điều 401 của Bộ luật dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thống nhất huỷ bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất rẫy lập ngày 16/3/2017 giữa ông Lý Văn B và ông Hoàng Phúc Ch là phù hợp nên cần chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu trả lại tiền đặt cọc:

Nguyên đơn ông Hoàng Phúc Ch yêu cầu ông Lý Văn B hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng), nguồn gốc số tiền này là tài sản chung của vợ chồng ông Ch và bà Lý Thị T. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông B đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho ông Ch, bà T, nhưng hiện nay ông B không có tiền và đưa ra phương án là khi nào ông B lấy lại được tiền từ ông Điều Khôi hoặc ông B bán được đất đã mua thì ông B sẽ trả tuy nhiên ông Ch, bà T không đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận đề nghị của ông B về thời hạn thanh toán tiền nêu trên. Buộc ông B phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng) cho ông Ch, bà T theo quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ, lập luận nêu trên, HĐXX xét thấy cần tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất rẫy lập ngày 16/3/2017 giữa ông Lý Văn B và ông Hoàng Phúc Ch, buộc ông Lý Văn B phải hoàn trả cho ông Hoàng Phúc Ch và bà Lý Thị T số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đồng (*Một trăm triệu đồng*).

[4] Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil tại phiên toà là có căn cứ, đúng pháp luật cần chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Bị đơn ông Lý Văn B phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 của BLTTDS; khoản 2 Điều 26 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 là: 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) x 5% = 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

Hoàn trả lại ông Hoàng Phúc Ch số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0009273 ngày 10-5-2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều a khoản 1 Điều 35; Điều a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 của 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.

Áp dụng các Điều 116; Điều 117; Điều 328; Điều 401; Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 168; Điều 188 Luật đất đai 2013.

*Tuyên xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Phúc Ch.

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy sang nhượng đất rẫy lập ngày 16/3/2017 giữa ông Lý Văn B và ông Hoàng Phúc Ch.

1.2. Buộc ông Lý Văn B phải hoàn trả cho ông Hoàng Phúc Ch và bà Lý Thị T số tiền là 100.000.000đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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; khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí: Buộc ông Lý Văn B phải nộp 5.000.000đồng (*năm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Hoàng Phúc Ch số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0009273 ngày 10-5-2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

4. Về hướng dẫn thi hành án: 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 Điều 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 Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đắk Mil;
- Đương sự;
- Lưu HS, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Hồng Huệ**