

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9 - AN GIANG**

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

Bản án số: 06/2025/DS-ST
Ngày: 10 tháng 7 năm 2025
“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất - hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Chân.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Phan Thị Yến và ông Trần Thanh Việt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Kiệt, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - An Giang tham gia phiên toà: Ông Hồ Duy Linh, Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 19/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 01 năm 2025 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất - hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 288/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 362/2025/QĐST-DS ngày 16 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Huỳnh Hữu T, sinh năm 1959;

1.2. Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1959.

Cùng địa chỉ: Số C, đường T, khóm B, phường L, tỉnh An Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bích N: Ông Huỳnh Hữu T, sinh năm 1959; địa chỉ: Số C, đường T, khóm B, phường L, tỉnh An Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 10/4/2025 đã được Văn phòng C chứng thực số chứng thực: 378, quyển số 01/2025-SCT/CK, ĐC).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Vương Tấn T1, sinh năm 1974;

2.2. Bà Nguyễn Hoàng Tú A, sinh năm 1974.

Cùng địa chỉ: Lô I, đường P, khóm M, phường L, tỉnh An Giang; địa chỉ liên lạc: Số G L, phường B, tỉnh An Giang.

(Tại phiên tòa có mặt có ông T; vắng mặt những người còn lại).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ngày 23/6/2009, ông Vương Tấn T1, bà Nguyễn Hoàng Tú A và ông Huỳnh Hữu T, bà Nguyễn Thị Bích N ký kết Hợp đồng chuyển nhượng 02 lô đất thổ cư, diện tích 182,4m², thuộc tờ bản đồ số 18, thửa đất số 281, tọa lạc khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, giá chuyển nhượng 820.000.000 đồng (4.500.000đ/m²), (Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật).

Sau khi ký kết, vào ngày 26/6/2009, vợ chồng ông T1 đã nhận tiền cọc là 375.000.000 đồng và thỏa thuận trong 60 ngày, sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T, bà N sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại 445.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T1, bà A không đăng ký được quyền sử dụng đất, nên từ đó cho đến nay các bên chưa thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Quá trình giải quyết Tòa án thu thập tài liệu, chứng cứ gồm: Giấy xác minh tình trạng cư trú của người tham gia tố tụng và một số tài liệu khác có liên quan;

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành do bị đơn vắng mặt và đương sự có ý kiến, yêu cầu như sau:

Nguyên đơn yêu cầu: Ông T1, bà A cùng liên đới trách nhiệm trả cho ông T, bà N số tiền đặt cọc 375.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi, không yêu cầu phạt cọc.

Tại phiên tòa,

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, yêu cầu như trong giai đoạn điều tra và xác định không còn tài liệu, chứng cứ nào khác giao nộp cho Tòa án.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong giai đoạn chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn chưa thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại các Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 121, khoản 2 Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 2

Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu T, bà Nguyễn Thị Bích N. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 23/6/2009 giữa ông Huỳnh Hữu T, bà Nguyễn Thị Bích N với ông Vương Tấn T1, bà Nguyễn Hoàng Tú A. Buộc ông T1, bà Tú A có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông T, bà N số tiền đặt cọc 375.000.000 (Ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

** Về tố tụng:*

[1] *Về thẩm quyền giải quyết vụ án:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền cọc theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Bị đơn ông T1, bà A đang cư trú trên địa bàn phường B nên yêu cầu kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - An Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về sự vắng mặt của đương sự:* Mặc dù, được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai, nhưng ông T1, bà Tú A vẫn vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo thủ tục chung.

** Về nội dung:*

[1] Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông bà T, N với ông bà T1, Anh được ký kết trên cơ sở tự nguyện và lập thành văn bản ngày 23/6/2009. Nội dung không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định pháp luật. Tuy nhiên, hợp đồng không được công chứng, chứng thực; thời điểm các bên thực hiện chuyển nhượng thì ông T1, bà Tú A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên bị vô hiệu do không tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng.

[2] Do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu, nên các bên phải giao trả cho nhau những gì đã giao nhận. Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì ông bà T1, Anh chuyển nhượng cho ông bà T, N 02 lô đất, diện tích 182,4m², với giá 820.000.000 đồng và ông bà T1, Anh đã nhận tiền đặt cọc 375.000.000 đồng, nhưng chưa giao đất ông T, bà N. Vì vậy, ông T1, bà Tú A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông T, bà N số tiền đặt cọc 375.000.000 đồng; ông T, bà N không phải giao trả đất cho ông T1, bà A.

[3] Do nguyên đơn không yêu cầu tính lãi, phạt cọc nên Hội đồng xét xử không đề cập giải quyết.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 121, khoản 2 Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 157, 158, 227, 228, 235, 271, 273, 278, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Hữu T, bà Nguyễn Thị Bích N.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/6/2009 giữa ông Vương Tấn T1, bà Nguyễn Hoàng Tú A với ông Huỳnh Hữu T, bà Nguyễn Thị Bích N vô hiệu.

Buộc ông Vương Tấn T1, bà Nguyễn Hoàng Tú A có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Huỳnh Hữu T, bà Nguyễn Thị Bích N số tiền đặt cọc của hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/6/2009 là 375.000.000 (Ba trăm bảy mươi lăm triệu) đồng.

2. Ông Vương Tấn T1, bà Nguyễn Hoàng Tú A phải chịu 18.750.000 (Mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Huỳnh Hữu T, bà Nguyễn Thị Bích N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm. Riêng thời hạn kháng cáo của đương sự vắng mặt được tính là 15 ngày kể từ ngày bản án được giao hoặc được niêm yết.

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 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:

- VKSND khu vực 9 - An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA**

- TAND tỉnh An Giang;
- Phòng Thi hành án dân sự khu vực
- 9 - THA dân sự tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Người đại diện hợp pháp của đương sự;
- Lưu hồ sơ (1);
- Lưu văn phòng (1).

Nguyễn Quang Chân