

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN CHÂU THÀNH
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 32/2021/DS-ST
Ngày: 28 - 10 - 2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU THÀNH TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Đặng Văn Bé

Ông Đinh Ngọc Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Tấn Vũ - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 137/2019/TLST-DS, ngày 20 tháng 8 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 50/2021/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lê Kim G, sinh năm 1946.

Địa chỉ: ấp X, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1967. Địa chỉ: đường L, phường 4, thành phố Tân An, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 11 năm 2019).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: ấp X, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1963. Địa chỉ: đường V, ấp C, thị trấn Thủ Thừa, tỉnh Long An (văn bản ủy quyền ngày 13 tháng 9 năm 2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đặng Thị T, sinh năm 1974.

2. Ông Ngô Văn O, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

3. Ngân hàng TMCP B. Địa chỉ: đường N, Phường 5, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Ngân hàng TMCP Bản Việt: Ông Ngô Quang T - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP B: Bà Trần Thị T, sinh năm 1983- Chuyên viên quan hệ khách hàng của Ngân hàng TMCP Bản Việt - Chi nhánh Long An. Địa chỉ: đường T, phường 2, thành phố Tân An, tỉnh Long An.

4. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An.

(Các đương sự có mặt; Bà T, ông O, Ngân hàng TMCP Bản Việt, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An có đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 25 tháng 7 năm 2019 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ông Trần Văn Clà người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Lê Kim G là chủ sử dụng hai thửa đất 3104, diện tích 152m² và thửa đất 2246, diện tích 476m² cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Nguồn gốc hai thửa đất là của bà Đặng Thị T và ông Ngô Văn O tặng cho bà G vào năm 2013.

Vào ngày 05/6/2018, bà G có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T hai thửa đất số 3104 và thửa 2246 với giá là 1.500.000.000 đồng, hai bên có làm giấy đặt cọc, bà G đã nhận của bà T tiền cọc là 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong giấy đặt cọc sau khi công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên thì bà T sẽ đưa đủ, nhưng thực tế hai bên có thỏa thuận miệng trong thời hạn ba tháng sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Do nhầm lẫn thửa đất nên trong giấy đặt cọc ghi thửa đất 3104, diện tích 152m² là thửa đất 3020, diện tích 148m², bà G xác định hai thửa đất bà G chuyển nhượng cho bà T là thửa 3104 và thửa 2246. Trong giấy đặt cọc có nội dung “*Nếu hai bên thay đổi thì của 1 bồi thường gấp đôi*” là do bà T tự viết thêm, khi làm giấy đặt cọc hai bên không có thỏa thuận nội dung này.

Trong thời gian hai bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vào ngày 03/7/2018 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An có văn bản số 399/TB-CTHADS về việc tạm dừng chuyển dịch tài sản, vì vậy bà G không thể tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà T được, bà T thường kéo nhiều người đến gia đình bà G buộc bà G phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T. Do không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, bà G đã nhiều lần gặp bà T để trả lại tiền cọc nhưng bà T không đồng ý nên bà G phải nộp đơn khởi kiện đến Tòa án.

Sau khi nộp đơn khởi kiện đến Tòa án, ngày 21/9/2020 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An có văn bản số 400/TB-CTHADS về việc không tiếp tục tạm dừng chuyển dịch tài sản đối với thửa đất 3104, diện tích 152m² và thửa đất 2246, diện tích 476m² cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An nhưng bà G không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà T, vì trước đây bà T thường đến kiểm chuyện với bà G và bà G đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án yêu cầu giải quyết.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc và định giá.

Nay bà G yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 05/6/2018 giữa bà G và bà T đối với thửa đất 3104, diện tích 152m² và thửa đất 2246, diện tích 476m² cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An, bà G sẽ trả lại cho bà T số tiền cọc là 500.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bà T đối với thửa đất 3104 và thửa đất 2246, trường hợp không thực hiện thì phải trả số tiền cọc và phạt cọc 1.500.000.000 đồng thì bà G không đồng ý, bà G đồng ý trả lại cho bà T số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng vì lỗi không tiếp tục thực hiện hợp đồng không phải do bà G.

Ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Giữa bà T, bà G, bà T và ông O là chỗ quen biết nên việc bà T mua đất của bà G là do bà T, ông O giới thiệu. Vào ngày 05/6/2018, bà G, bà T, ông O có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T thửa đất 3104, diện tích 152m² và thửa đất 2246, diện tích 476m² cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An với giá là 1.500.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, bà G, bà T, ông O đã nhận của bà T tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng hai bên thỏa thuận trong thời gian ba tháng khi công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng 2 thửa đất trên thì bà T sẽ đưa đủ, nhưng cho đến nay bà G, bà T, ông O cố tình kéo dài không chuyển nhượng đất cho bà T. Do nhầm lẫn thửa đất nên trong hợp đồng đặt cọc ghi thửa đất 3104, diện tích 152m² là thửa đất 3020, diện tích 148m², ông xác định hai thửa đất bà T nhận chuyển nhượng của bà G là thửa đất 3104 và thửa đất 2246.

Theo hợp đồng đặt cọc thì chỉ có bà G ký tên, nhưng chữ viết hợp đồng đặt cọc là do bà T viết và khi bà T giao tiền cọc bà T, ông O là người trực tiếp đếm tiền và nhận tiền cọc nên bà T, ông O phải có nghĩa vụ liên đới cùng bà G.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 03/7/2018 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An có văn bản số 399/TB-CTHADS về việc tạm dừng chuyển dịch tài sản đối với hai thửa đất này. Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An tạm dừng chuyển dịch tài sản là không đúng bởi vì hai thửa đất này của bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2013, bà G không có nghĩa vụ phải thi hành án nên việc bà T nhận chuyển nhượng hai thửa đất của bà G là hợp pháp. Ngoài ra bà T, ông O có rất nhiều tài sản để thi hành án nên Cục thi hành án không cần thiết phải ngăn chặn hai thửa đất 3104 và thửa đất 2246 bà T nhận chuyển nhượng của bà G.

Sau khi bà G nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, bà T đã khiếu nại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An. Ngày 21/9/2020 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An có văn bản số 400/TB-CTHADS về việc không tiếp tục tạm dừng chuyển dịch tài sản đối với thửa đất 3104, diện tích 152m² và thửa đất 2246, diện tích 476m² cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An nhưng bà G vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất cho bà T.

Ông đồng ý với kết quả đo đạc và định giá.

Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà G. Ông yêu cầu bà G, bà T, ông O tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bà T đối với thửa đất 3104, diện tích 152m² và thửa đất 2246, diện tích

476m² cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An theo Mạnh Trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành ký duyệt ngày 18/5/2020, bà T sẽ giao đủ số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng. Trường hợp bà G, bà T, ông O không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên thì bà G, bà T, ông O phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T số tiền 1.500.000.000 đồng (bao gồm tiền cọc bà T đã đưa 500.000.000 đồng và bồi thường tiền nhận cọc gấp đôi là 1.000.000.000 đồng).

Tại biên bản hòa giải ngày 16/11/2020, bà Trần Thị Thủy là người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng TMCP Bản Việt trình bày:

Theo bản án kinh doanh thương mại số 02/2011/KDTM-ST ngày 18 và ngày 24 tháng 3 năm 2011 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì ông Ngô Văn O và bà Đặng Thị T phải có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền gốc 1 tỷ đồng và tiền lãi. Quá trình thi hành án, Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An bán tài sản ông O, bà T đã thế chấp cho Ngân hàng thì không trả đủ số tiền nợ, chỉ trả được số tiền gốc cho Ngân hàng 261.540.528 đồng, hiện nay còn nợ 738.459.472 đồng và tiền lãi tính đến ngày 23/7/2020 là 1.783.271.749 đồng, tổng cộng 2.521.731.221 đồng. Đối với hai thửa đất 3104, 2246 trước đây của bà T nhưng không thế chấp cho Ngân hàng. Bà T ký hợp đồng tặng cho bà G, bà G đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà G chuyển nhượng cho bà T. Trong vụ án này phía Ngân hàng không có yêu cầu gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Đặng Thị T và ông Ngô Văn O trình bày: Bà T là con ruột của bà G, vào ngày 05/6/2018 bà T có chứng kiến việc bà G thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa đất 3104, 2246 cho bà T, bà là người viết giấy đặt cọc giữa hai bên. Khi viết giấy đặt cọc không có thỏa thuận nội dung “*Nếu hai bên thay đổi của 1 bồi thường gấp đôi*”, chữ viết này không phải do bà viết, nội dung này do bà T tự viết thêm. Bà và ông O không có liên quan gì trong vụ án này.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Thành tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Ý kiến về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn chuẩn bị xét xử thực hiện đúng quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa. Xét thấy, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An có văn bản số 399/TB-CTHADS về việc tạm dừng chuyển dịch tài sản đối với hai thửa đất 3104 và 2246 nên bà G không thể thực hiện được việc chuyển nhượng, nhưng ngày 21/9/2020 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An có văn bản số 400/TB-CTHADS về việc không tiếp tục tạm dừng chuyển dịch tài sản đối với thửa đất 3104 và thửa 2246, bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, lúc này bà G có đủ điều kiện để thực hiện nhưng bà G không thực hiện nên căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà G phải trả cho bà T số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền tương ứng với số tiền đặt cọc là 500.000.000 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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà Lê Kim G khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bà Nguyễn Thị T T. Bà T cư trú tại huyện Châu Thành, tỉnh Long An, căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Châu Thành thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng quy định.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đặng Thị T, ông Ngô Văn O, Ngân hàng TMCP Bản Việt, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Về nguồn gốc đất: Thửa đất 3104, diện tích 152m² và thửa đất 2246, diện tích 476m² cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An trước đây của bà Đặng Thị T và ông Ngô Văn O. Vào ngày 29/3/2013 và ngày 08/7/2013, tại Văn phòng công chứng Châu Thành, bà T, ông O đã tặng cho bà G hai thửa đất này, bà G đã được Ủy ban nhân dân huyện Châu Thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.2] Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự trình bày thống nhất: Vào ngày 05/6/2018, bà G có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T hai thửa đất 3104, diện tích 152m² và thửa đất 2246, diện tích 476m² cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An với giá là 1.500.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc, bà G đã nhận của bà T tiền cọc là 500.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng hai bên thỏa thuận trong giấy đặt cọc sau khi công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng 2 thửa đất trên thì bà T sẽ đưa đủ, nhưng có thỏa thuận miệng trong thời hạn ba tháng sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Giấy đặt cọc không ghi số thửa nhưng hai bên thống nhất là thửa 3104 và thửa 2246. Hai bên không thống nhất nội dung thỏa thuận trong giấy đặt cọc nội dung “*Nếu hai bên thay đổi của 1 bồi thường gấp đôi*”.

[3.3] Thấy rằng, sau khi bà G thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 3104 và thửa đất 2246 cho bà T, giữa bà G và bà T đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất thì vào ngày 03/7/2018 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An có văn bản số 399/TB-CTHADS về việc tạm dừng chuyển dịch tài sản đối với thửa đất 3104, diện tích 152m² và thửa đất 2246, diện tích 476m² cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An. Lý do tài sản này Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An kê biên để thi hành án, nên không được tiếp tục thực hiện việc chuyển dịch. Bà G biết không thể tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà T, ngày 26/7/2019 bà G nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc trả lại tiền cọc cho bà T nhưng bà T không đồng ý, bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng

đặt cọc hoặc trả lại cho bà T tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng 1.500.000.000 đồng.

[3.4] Tại công văn số 500/CTHADS ngày 11/11/2019 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An trả lời văn bản của Tòa án xác định: Do ông Ngô Văn O và bà Đặng Thị T đang là người phải thi hành án thực hiện việc chuyển nhượng quyền về tài sản nêu trên cho bà Lê Kim G trong quá trình đang phải thi hành án nhưng không nhằm mục đích để thi hành án nên Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An ra thông báo số 399/TB-CTHADS ngày 03/7/2018 về việc tạm dừng chuyển dịch tài sản phải đăng ký quyền sở hữu, sử dụng đối với tài sản mà ông O, bà T đã chuyển nhượng cho bà Lê Kim G theo quy định tại Điều 24 nghị định số 62/2015 ngày 18/7/2018 của Chính phủ để xử lý theo quy định của pháp luật.

[3.5] Xét thấy, giữa bà G và bà T thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng hai bên mới ký giấy đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, hai bên chưa thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa giao nhận tiền mua bán đất, chưa chuyển giao tài sản và tài sản liên quan đến nghĩa vụ thi hành án của bà T, ông O nhưng bà T, ông O lại ký hợp đồng tặng cho bà G hai thửa đất trên là không phù hợp nên yêu cầu của bà T yêu cầu bà G, bà T, ông O tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bà T đối với thửa đất 3104, diện tích 152m² và thửa đất 2246, diện tích 476m² cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An theo Mạnh Trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Châu Thành ký duyệt ngày 18/5/2020, bà T sẽ giao đủ số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng là không có căn cứ theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 nên không chấp nhận.

Bà T yêu cầu bà G, bà T, ông O phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T số tiền 1.500.000.000 đồng (bao gồm tiền cọc bà T đã đưa 500.000.000 đồng và bồi thường tiền nhận cọc gấp đôi là 1.000.000.000 đồng) lý do chữ viết hợp đồng đặt cọc là do bà T viết và khi bà T giao tiền cọc bà T, ông O là người trực tiếp đếm tiền và nhận tiền cọc nên bà T, ông O phải có nghĩa vụ liên đới cùng bà G nhưng bà T không có chứng cứ gì chứng minh bà T, ông O là người nhận tiền cọc và người có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà G nên bà T, ông O không có nghĩa vụ phải trả tiền cho bà T.

[3.6] Bị đơn cho rằng sau khi bà G nộp đơn khởi kiện tại Tòa án, bà T đã khiếu nại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An, ngày 21/9/2020 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Long An có văn bản số 400/TB-CTHADS về việc không tiếp tục tạm dừng chuyển dịch tài sản đối với thửa đất 3104 và thửa 2246 nhưng bà G vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà T là lỗi của bà G là không có căn cứ. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc do Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An ngăn chặn nên bà G không thể tiếp tục thực hiện được việc chuyển nhượng. Các bên thỏa thuận trong thời hạn ba tháng sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên bà G không có lỗi trong việc hợp đồng đặt cọc không tiếp tục thực hiện được và nội dung trong giấy đặt cọc “*Nếu hai bên thay đổi của 1 bồi thường gấp đôi*” là do bà T viết phía nguyên đơn không thừa nhận thỏa thuận này nên bà T yêu cầu trả tiền cọc 500.000.000 đồng và phạt cọc gấp đôi 1.000.000.000 đồng là không phù hợp

với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử không chấp nhận tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên có đủ cơ sở xác định việc bà G không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất trên cho bà T không phải do lỗi bà G nên yêu cầu của bà G là có căn cứ nên chấp nhận, bà G có nghĩa vụ phải trả lại cho bà T số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Tại phiên tòa, các đương sự không yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp, không nộp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 16.700.000 đồng, do yêu cầu của bà T yêu cầu bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất không được Tòa án chấp nhận nên bà T phải chịu toàn bộ chi phí này (bà T đã tạm nộp chi phí này).

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử buộc bà G phải trả cho bà T số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và số tiền tương ứng với số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Về án phí:

Bà G là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 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 nên miễn án phí cho bà G.

Bà Nguyễn Thị T T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định, đối với số tiền phạt cọc không được chấp nhận (1.000.000.000 đồng = 36.000.000 đồng + $(3\% \times 200.000.000 \text{ đồng}) = 42.000.000 \text{ đồng}$).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 117, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 12, 14, 15, 26, 27 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Kim G đối với bà Nguyễn Thị T T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Bà Lê Kim G có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị T T số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng (Năm 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, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T T về việc yêu cầu bà Lê Kim G, bà Đặng Thị T, ông Ngô Văn O tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bà T đối với thửa đất 3104, diện tích 152m² và thửa đất 2246, diện tích 476m² cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T T về việc yêu cầu bà G, bà T, ông O phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

3. Về chi phí xem xét thẩm định, đo đạc, định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 16.700.000 đồng, bà T phải chịu toàn bộ chi phí này, bà T đã nộp xong.

4. Về án phí: Miễn cho bà Lê Kim G án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà G số tiền tạm ứng án phí đã nộp 12.300.000 đồng theo biên lai thu số 00002209 ngày 12 tháng 8 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị T T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận 42.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 28.800.000 đồng theo biên lai thu số 0000056 ngày 04 tháng 10 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Thành tỉnh Long An. Bà T còn phải nộp tiếp số tiền 13.200.000 đồng.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

6. Trong 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:

- Tòa án tỉnh Long An;
- VKS huyện Châu Thành;
- THA huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Mỹ Hạnh