

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN N
TỈNH NINH THUẬN**

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

Bản án số: 17/2022/DS-ST
Ngày: 23 – 8 – 2022
V/v Hợp đồng đặt cọc chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN N, TỈNH NINH THUẬN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Cường

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Hường.

2. Ông Phú Anh Lân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Quang Trung – Thư ký Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận tham gia phiên tòa: Ông Trần Ngọc Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 23/8/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Ninh Thuận xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 119/2022/TLST-DS ngày 29/4/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2022/QĐST-DS, ngày 03/8/2022 và Thông báo đòi ngày xét xử lại vụ án, ngày 18/8/2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị H, sinh năm 1974. Địa chỉ: Khu phố x, phường P, Tp. P, tỉnh Ninh Thuận. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Bà Lê Thị M, sinh năm 1968; Ông Lê Văn T, sinh năm 1969. Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn T là bà Lê Thị M (giấy ủy quyền ngày 25/5/2022, có mặt tại phiên tòa).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn:*

- Chị Lê Thị Ngọc C, sinh 1986

- Chị Lê Thị Ngọc T1, sinh 1988

- Anh Lê Văn Q, sinh 1990

Cùng địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị M, sinh 1968. Địa chỉ: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh Ninh Thuận (*giấy ủy quyền ngày 06/7/2022, có mặt tại phiên tòa*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/4/2022 cũng như tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Khoảng tháng 01/2022 qua mạng xã hội facebook bà biết vợ chồng bà Lê Thị M và ông Lê Văn T đang bán nhà và đất nên bà có liên hệ và thỏa thuận mua diện tích 304m² với giá 950.000.000^d.

Ngày 11/01/2022 tại nhà bà Phạm Thị Hoàng N (là người hướng dẫn hợp đồng đặt cọc cũng như thực hiện các thủ tục chuyển nhượng đứng tên sổ) người do gia đình bà M nhờ. Được bà N hướng dẫn diện tích 304m² trong thửa thửa 55a, tờ bản đồ 20 trong toàn bộ diện tích 594m² không đủ để tách thửa phải đứng tên chung. Bà với gia đình bà M, ông T thống nhất đồng ý đứng tên chung.

Ngày 12/01/2022 tại phòng công chứng A, bà với gia đình ông Lê Văn T, bà Lê Thị M cùng các con bà M có ký hợp đồng đặt cọc. Bà M, ông T cùng các con là Lê Thị Ngọc C, Lê Thị Ngọc T1 và Lê Văn Q có nhận số tiền đặt cọc của bà số tiền 600.000.000^d. Lúc này bà M chỉ mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phô tô và bà M có hẹn ngày hôm sau sẽ có sổ gốc để thực hiện chuyển nhượng với bà. Trong lúc ký hợp đồng đặt cọc bà N có giải thích về quyền và nghĩa vụ của các bên đặt cọc, nếu ngày hôm sau bà M không đưa sổ đỏ để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà M phải trả lại tiền gốc 600.000.000^d và bị phạt cọc bằng với tiền gốc là 600.000.000^d, còn trường hợp bà không mua nữa thì bà phải chịu mất số tiền đặt cọc 600.000.000^d. Các bên đã nghe và cùng ký hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên hai ngày sau bà có liên lạc với bà N hỏi về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà N có liên hệ với bà M nhưng bà M trả lời sổ đang thế chấp tại ngân hàng N và số tiền 600.000.000^d đặt cọc cũng đã tiêu xài hết, không có tiền để lấy sổ đỏ ra.

Sau nhiều lần bà với bà N có đến gặp gia đình bà M đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà M và gia đình không đồng ý mà còn thách thức không trả số tiền đặt cọc 600.000.000^d.

Tại đơn khởi kiện bà yêu cầu: 1. Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà M, ông T; 2. Trường hợp bà M, ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì hủy hợp đồng đặt cọc yêu cầu bà M, ông T phải trả lại số tiền đặt cọc là 600.000.000^d và số tiền phạt cọc theo quy định bằng với số tiền đặt cọc.

Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa bà rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Nay bà chỉ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 12/01/2022 giữa bà với bà M, ông T cùng các con bà M. Buộc vợ chồng bà M, ông T và các con bà M phải trả lại tiền cọc 600.000.000^d và phạt cọc 600.000.000^d theo quy định pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2022 cũng như tại phiên tòa bị đơn bà Lê Thị M và đại diện của bị đơn ông Lê Văn T có bà M trình bày:

Khoảng tháng 01 năm 2022 bà có đăng bài viết việc bán đất có gắn liền tài sản là căn nhà, sau đó bà Lê Thị H xem trang mạng thấy và đến tìm vợ chồng bà để hỏi mua đất, giữa vợ chồng bà với bà Lê Thị H có thỏa thuận mua bán đất với giá là 950.000.000^d với diện tích là 304m² nằm trong thửa số 55a, trong tổng diện tích 594m² thuộc tờ bản đồ số 20 xã P. Việc mua bán đất này chỉ có làm Hợp đồng đặt cọc tại phòng Công chứng A ngày 12/01/2022, bà Lê Thị H giao tiền đặt cọc cho vợ chồng bà là 600.000.000^d có vợ chồng bà và các con bà tên Lê Thị Ngọc C, Lê Thị Ngọc T1 và Lê Văn Q ký vào hợp đồng đặt cọc. Số tiền còn lại 350.000.000^d bà Lê Thị H có nói khi nào vợ chồng bà giao sổ cho bà H thì bà H sẽ giao số tiền còn lại 350.000.000^d cho vợ chồng bà. Đến ngày 14/01/2022 bà H và 05 người khác đến nhà bà cầm văn bản đã soạn nói rằng của phòng công chứng A viết ra đề yêu cầu vợ chồng bà sửa đổi lại hợp đồng đặt cọc và không cần 03 người con bà ký và yêu cầu vợ chồng bà ký tại nhà không cần ra Văn phòng công chứng ký, vì toàn bộ giấy tờ phải thực hiện tại Phòng Công chứng A nên bà không đồng ý ký tại nhà theo yêu cầu của bà H. Sau đó bà H và người làm công chứng tên N đã có hành động đánh đập bà tại nhà bà.

Tại bản thỏa thuận về việc sử dụng đất chung diện tích của bà H đặt cọc mua là 304m², phần còn lại của vợ chồng bà diện tích là 290m² trong thửa số 55a, tờ bản đồ số 20 xã P, vợ chồng bà đồng ý làm sổ đồng sở hữu chung trong quyền sử dụng đất nêu trên. Nhưng đến nay do bà Lê Thị H đánh đập bà và có đơn khởi kiện vợ chồng bà tại Tòa án thì vợ chồng bà không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận về việc sử dụng đất chung như trong giấy đã viết ghi tháng 11 năm 2022.

Nay bà H yêu cầu vợ chồng bà và các con của bà phải hoàn trả số tiền đặt cọc 600.000.000^d và số tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật thì vợ chồng bà cùng các con bà không đồng ý trả. Vì lý do bà Lê Thị H đánh đập và vu khống bà lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Tại phiên tòa đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị M trình bày: Ngày 12/01/2022, các con bà tên Lê Thị Ngọc C, Lê Thị Ngọc T1 và Lê Văn Q ký vào hợp đồng đặt cọc cùng với vợ chồng bà, nhận số tiền cọc của bà H là 600.000.000^d. Nay các con bà cũng không đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc theo yêu cầu của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:
Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tiến hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án dân sự đúng trình tự, thủ tục. Các đương sự đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2022 giữa bà H với bà M, ông T cùng các con là các anh (chị) C, T1 và Q. Buộc vợ chồng bà M, ông T phải trả lại tiền cọc 600.000.000^d cho bà H và phạt cọc 600.000.000^d theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét thẩm tra, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử sơ thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn khởi kiện đề ngày 04/4/2022 cũng như tại phiên tòa, bà Lê Thị H khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc vợ chồng bà Lê Thị M, ông Lê Văn T cùng các con là anh (chị) Lê Thị Ngọc C, Lê Thị Ngọc T1 và Lê Văn Q trả lại tiền đặt cọc 600.000.000^d và phạt cọc theo quy định. Vì vậy quan hệ tranh chấp trong vụ án này là “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, đơn kiện đảm bảo về nội dung và hình thức. Căn cứ vào Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện N thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[1.2] Trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bà M, ông T phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 304m² thửa 55a, tờ bản đồ 20 tại thôn P, xã P, huyện N. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với phần yêu cầu của nguyên đơn đã rút, quy định tại Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung khởi kiện: Tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện có nội dung: Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/01/2022 giữa nguyên đơn với bà M, ông T cùng các con bà M, ông T là các anh (chị) C, T1 và Q. Buộc bà M, ông T và các anh (chị) C, T1 và Q phải trả lại tiền cọc 600.000.000^d và phạt cọc 600.000.000^d theo quy định pháp luật.

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2022 giữa Lê Thị H với bà Lê Thị M, ông Lê Văn T cùng các anh (chị) Lê Thị Ngọc C, Lê Thị Ngọc T1 và Lê Văn Q.

Về hình thức bằng văn bản, chủ thể tham gia hợp đồng là người đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật. Tuy hợp đồng không ghi cụ thể ngày, tháng, năm nhưng các đương sự (*nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*) và người làm chứng đều xác định và thừa nhận ngày ký hợp đồng là ngày 12/01/2022. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 12/01/2022.

Về nội dung hợp đồng thể hiện là chuyển nhượng 594m² đất thửa số 55a, tờ bản đồ địa chính 20 tại thôn P, xã P, huyện N với giá 950.000.000^d. Tuy nhiên tên hợp đồng ghi “*Hợp đồng đặt cọc*” và phần cuối hợp đồng có chữ ký xác nhận của vợ chồng bà M cùng các con ghi “*xác nhận của bà Lê Thị H trước 600.000.000^d phần còn lại 350.000.000^d sẽ nhận đủ khi giao sổ*”. Cũng trong quá trình giải quyết bị đơn là bà M, ông T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn gồm các anh (chị) C, T1 và Q thừa nhận hợp đồng ký ngày 12/01/2022 với bà Lê Thị H là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có nhận tiền đặt cọc của bà Lê Thị H số tiền 600.000.000^d. Lời khai của người làm chứng Phạm Thị Hoàng N ngày 22/7/2022 cũng khẳng định hợp đồng ký ngày 12/01/2022 giữa Lê Thị H với bà Lê Thị M, ông Lê Văn T cùng các anh (chị) Lê Thị Ngọc C, Lê Thị Ngọc T1 và Lê Văn Q là hợp đồng đặt cọc. Đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự, Hội đồng xét xử xác định đây là hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khoản 1 Điều 328 quy định “*Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Việc bà H giao cho bà M, ông T cùng các anh (chị) C, T1 và Q trước số tiền 600.000.000^d là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về đối tượng của hợp đồng: Quyền sử dụng đất 594m² đất thửa số 55a, tờ bản đồ địa chính 20 tại thôn P, xã P, huyện N được UBND huyện N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 525210, ngày 12/4/2012 cho hộ ông Lê Văn T. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2022, thửa đất nói trên đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP N – chi nhánh Ninh Thuận – PGD P theo hợp đồng thế chấp tài sản (quyền sử dụng đất) số 0028/2021/418-TD-BĐ, ngày 06/4/2021 giữa hộ ông Lê Văn T, bà Lê Thị M cùng các anh (chị) Lê Thị Ngọc C, Lê Thị Ngọc T1 và Lê Văn Q với Ngân hàng TMCP N – chi nhánh Ninh Thuận – PGD P để đảm bảo hợp đồng tín dụng số 0028/2021/418-TD-CV,

ngày 06/4/2021 ông Lê Văn T, bà Lê Thị M với Ngân hàng TMCP N – chi nhánh Ninh Thuận – PGD P. Việc ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 55a, tờ bản đồ địa chính 20 tại thôn P, xã P, huyện N không được sự đồng ý của Ngân hàng bằng văn bản là vi phạm khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự: *“Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này”* và quy định tại điểm 2.11 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp.

Điểm c khoản 1 Điều 117 quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự: *“Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”*. Căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự, Hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2022 giữa Lê Thị H với bà Lê Thị M, ông Lê Văn T cùng các anh (chị) Lê Thị Ngọc C, Lê Thị Ngọc T1 và Lê Văn Q vô hiệu ngay từ khi ký hợp đồng đặt cọc do có đối tượng của hợp đồng vi phạm điều cấm của luật. Căn cứ vào khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó bà Lê Thị M, ông Lê Văn T cùng các anh (chị) Lê Thị Ngọc C, Lê Thị Ngọc T1 và Lê Văn Q phải hoàn trả lại cho bà Lê Thị H số tiền đặt cọc 600.000.000^d.

[2.2] Xét yêu cầu phạt cọc: Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn bà Lê Thị H không được bà M thông báo tình trạng thửa đất nhận chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP N – chi nhánh Ninh Thuận – PGD P. Biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 22/7/2022 bà Phạm Thị Hoàng N trình bày: *“Tôi không có quan hệ họ hàng gì với bà Lê Thị H và bà Lê Thị M, ông Lê Văn T. Lý do tôi biết bà H và vợ chồng bà M, ông T là do chị Phạm Thị Hồng Yến con dâu bà M có điện thoại nhờ tôi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất...Ngày 12/01/2022 tại phòng công chứng A, giữa bà Lê Thị H (người mua đất) với gia đình ông Lê Văn T, bà Lê Thị M cùng các con bà M có ký hợp đồng đặt cọc. Bà Lê Thị M, ông Lê Văn T cùng các con có nhận số tiền đặt cọc của bà H số tiền 600.000.000^d. Lúc này bà M chỉ mang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phô tô và bà M có hẹn chiều cùng ngày sẽ có sổ gốc để thực hiện chuyển nhượng với bà H. Trong lúc ký hợp đồng đặt cọc tôi có giải thích về quyền và nghĩa vụ của các bên đặt cọc, nếu ngày hôm sau bà M không đưa sổ đỏ để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì bà M phải trả lại tiền gốc và bị phạt cọc bằng với tiền gốc là 1.200.000.000^d, còn trường hợp bà H không mua nữa thì bà H phải chịu mất số tiền đặt cọc 600.000.000^d. Các bên đã nghe và cùng ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên sang ngày hôm sau bà H có liên lạc với tôi hỏi về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, tôi có liên hệ với bà M cả con dâu bà M nhưng bà M trả lời sổ đang thế chấp ngân hàng và số tiền 600.000.000^d đặt cọc cũng đã tiêu xài hết, không có tiền để lấy sổ đỏ ra...”*.

Công văn số 56/2022/NHNA-PRANG, ngày 01/8/2022 của Ngân hàng TMCP N – chi nhánh Ninh Thuận – PGD P thể hiện: “Ngày 06/4/2021 Bà M, ông T có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng TMCP N – chi nhánh Ninh Thuận – PGD P số tiền 600.000.000đ, được đảm bảo bằng hợp đồng thế chấp toàn bộ diện tích 594m² thửa đất 55a, tờ bản đồ 20 tại P, P, N. Ngân hàng TMCP N – chi nhánh Ninh Thuận – PGD P không biết sự việc giữa vợ chồng ông T, bà M có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa đất 55a, tờ bản đồ 20 tại P, P, N và Ngân hàng cũng không nhận được đơn xin ý kiến Ngân hàng để chuyển nhượng một phần thửa đất như trên của ông T, bà M cho nên Ngân hàng không đồng ý cho vợ chồng ông T, bà M chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho bà H khi chưa thanh lý khoản vay với Ngân hàng. Sau khi biết được sự việc trên thì Ngân hàng có xuống tận nhà làm việc với bà M để tìm hiểu hỗ trợ và hòa giải với nguyên đơn là bà H nhưng bà M không hợp tác. Ngân hàng có yêu cầu bà M trả khoản vay 600.000.000^d để Ngân hàng giải chấp tài sản nhưng không được bà M đồng ý với lý do đã dùng hết số tiền này...”. Bà M, ông T cùng các con là C, T1 và Q biết thửa đất 55a, tờ bản đồ 20 tại thôn P, xã P, huyện N đang được thế chấp để đảm bảo khoản tín dụng của Ngân hàng TMCP N – chi nhánh Ninh Thuận – PGD P nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc với bà H để chuyển nhượng một phần thửa đất 55a, tờ bản đồ 20 tại thôn P, xã P, huyện N khi chưa được sự đồng ý của Ngân hàng là vi phạm khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự và quy định tại điểm 2.11 Điều 5 của Hợp đồng thế chấp. Bà M ông T cùng các con là C, T1 và Q nhận 600.000.000^d tiền cọc nhưng không giải chấp đối với khoản nợ của Ngân hàng để nhận lại tài sản thế chấp, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H mà sử dụng vào việc tiêu xài cho gia đình.

Như vậy bà M, ông T cùng các con là C, T1 và Q cố ý làm cho hợp đồng không thể tiếp tục được thực hiện theo thỏa thuận. Do đó lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu trong vụ án này hoàn toàn do bà M, ông T và các anh (chị) C, T1 và Q.

Điểm a khoản 1 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “Trường hợp đặt cọc chỉ để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng vừa để đảm bảo cho thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu thì phải chịu phạt cọc theo quy định...”. Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự, bà M, ông T cùng các anh (chị) C, T1 và Q phải chịu phạt cọc một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc là 600.000.000^d.

Vì vậy, cần chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện N tại phiên tòa về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc vợ chồng bà M, ông T và các anh (chị) C, T1 và Q phải trả lại tiền cọc 600.000.000^d cho bà H và phạt cọc 600.000.000^d theo quy định pháp luật.

[3] Về án Phí: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đứng về phía bị đơn phải liên đới không theo phần chịu án phí DSST là 48.000.000^d.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, Điều 147, 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 122, Điều 131, khoản 8 Điều 320, Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều a khoản 1 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP, ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1/. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H đối với bị đơn là bà Lê Thị M, ông Lê Văn T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ngọc C, Lê Thị Ngọc T1 và Lê Văn Q.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày ngày 12/01/2022 giữa bà Lê Thị H với bà Lê Thị M, ông Lê Văn T cùng các anh (chị) Lê Thị Ngọc C, Lê Thị Ngọc T1 và Lê Văn Q vô hiệu.

Buộc bà Lê Thị M, ông Lê Văn T và các anh (chị) Lê Thị Ngọc C, Lê Thị Ngọc T1 và Lê Văn Q phải có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị H số tiền 1.200.000.000^d (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*), trong đó số tiền cọc đã nhận 600.000.000^d (*Sáu trăm triệu đồng*) và tiền phạt cọc 600.000.000^d (*Sáu trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền. Nếu bên phải thi hành án chậm thi hành án thì phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2/. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng bà M, ông T. Nếu có tranh chấp thì có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

3/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị M, ông Lê Văn T và các anh (chị) Lê Thị Ngọc C, Lê Thị Ngọc T1 và Lê Văn Q phải liên đới không theo phần chịu án phí DSST là 48.000.000^d (*Bốn mươi tám triệu đồng*).

Bà Lê Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí DSST đã nộp 14.000.000^d (*Mười bốn triệu đồng*) theo biên lai thu số 0002485, ngày 28/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

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 và 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 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.

4/. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án Tỉnh;
- VKSND N;
- Chi cục THADS N;
- Các đương sự;
- Lưu (hồ sơ, án văn)./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Văn Cường

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
(Ký tên, ghi rõ họ tên)

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Ký tên, ghi rõ họ tên, đóng dấu)

Phạm Xuân Thành

Trần Thị Huệ

Vũ Văn Cường

