

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN A
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **105/2022/DS-ST**

Ngày: 07/4/2022

V/v tranh chấp “Hợp đồng CNQSDĐ và HĐ đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN A - TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Hồng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Châu Vũ Bình;

2. Ông Trương Hoàng Hoa;

- Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Thanh Phong – Thư ký Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Huỳnh Thanh Tân.

Ngày 07 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện A xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số 241/2021/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2021 về tranh chấp “Hợp đồng CNQSDĐ và HĐ đặt cọc”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2022/QĐXXST-DS ngày 10/02/2022 và quyết định hoãn phiên tòa số 33/2022/QĐST-DS ngày 28/02/2022; số 51/2022/QĐDT-DS ngày 22/3/2022 giữa các đương sự:

* **Hđơn:** Bà Lê B, sinh năm 1951.

Ngụ: ấp M, xã N, huyện A, Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Dương Mỹ C, sinh năm 1988 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Trường Xuân B, xã Thanh Bình, huyện A, Tiền Giang.

Địa chỉ: 79 ấp L, xã O, TP N, Tiền Giang.

(theo văn bản uỷ quyền ngày 25/10/2021)

* **Bí đơn:** Bà Ung Thị D, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp 2, xã M, T.p N, Tiền Giang.

Địa chỉ liên hệ: 58 Trần Văn Hiên, Tổ 6, ấp 3 xã M, T.p N, Tiền Giang.

* **Người có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan:**

1/Bà Hồ Ngọc E, sinh năm 1974 (có đơn vắng mặt).

2/Ông Lê Phước Vĩnh H, sinh năm 1977 (có đơn vắng mặt).

Địa chỉ: 170/29G Lạc Long Quân, phường 8, Quận F, TP Hồ Chí Minh.

3/Bà Ung Thị K, sinh năm 1963 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp M, xã N, huyện A, Tiền Giang.

4/ Ông Nguyễn Văn Thích- Công chứng viên văn phòng công chứng A (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: số 25 Ô 2 khu 2 thị trấn A, huyện A, Tiền Giang.

NỘI D V U Á N:

* Theo đại diện uỷ quyền của bà Lê B trình bày: Bà Lê B có thoả thuận mua của bà Ung Thị D thửa đất số 447, tờ bản đồ số 24, diện tích 274,5m² tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Phan, huyện A, Tiền Giang với giá là 285.000.000 đồng. Nguồn tiền mua từ con bà và con rể là Hồ Ngọc E và Lê Phước Vĩnh Hcho bà B.

Ngày 02/8/2021 bà Anh thoả thuận đặt cọc cho bà D là 75.000.000 đồng và con rể bà là Phước H đã chuyển khoản cho bà D số tiền này với nội D “E CT coc mua dat”. Sau đó bà D có thoả thuận nhờ gia đình bà Anh trích trong số tiền còn lại đưa cho bà Ung Thị K số tiền 10.000.000 đồng và gia đình bà đã đưa cho bà K. Số tiền còn lại 200.000.000 đồng thống nhất làm thủ tục sang tên thì sẽ giao tiền.

Ngày 04/10/2021 bà B và bà D đến Văn phòng công chứng A ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 40.000.000 đồng là do bà D yêu cầu nhưng thực tế giao dịch là 285.000.000 đồng. Thoả thuận phía bà D có nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bà B vào thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật.

Ngày 05/10/2021 con rể bà là Phước H đã chuyển khoản toàn bộ số tiền 200.000.000 đồng vào tài khoản của bà D, nội D là “NguyenECT dat”. Tuy nhiên khi nhận tiền xong thì bà D không thực hiện thủ tục sang tên mà đến Văn phòng công chứng lấy lại sổ đỏ (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính) mà không giao cho bà B.

Sau khi phát sinh tranh chấp thì bà Ung Thị K đã trả lại cho bà B số tiền là 10.000.000 đồng, còn bà D thì không trả lại tiền cũng không làm thủ tục sang tên theo thoả thuận. Do đó bà Lê B khởi kiện bà Ung Thị D yêu cầu Toà án huyện A giải quyết nhưng vấn đề sau:

+ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3750, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2021 tại Văn phòng công chứng A được ký kết giữa bà Lê B và bà Ung Thị D.

+ Buộc bà Ung Thị D hoàn trả cho bà Lê B số tiền 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng) và bồi thường khoản tiền tương đương do bà D vi phạm hợp đồng là 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng).

+ Buộc bà D phải hoàn trả số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) là phần tiền còn lại để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 3750.

Tổng cộng bà D phải hoàn trả cho bà Lê B số tiền là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

* Bị đơn bà Ung Thị D từ khi thụ lý vụ án đến nay, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo qui định của pháp luật nhưng bà D vẫn vắng mặt không rõ lý do và không trình bày ý kiến của mình.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Phước Vĩnh Htrình bày: Anh là con rể của bà Lê B. Bà B có thoả thuận mua đất của bà Ung Thị D thửa đất số 447 tờ bản đồ số 24, diện tích 274,5m² tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Phan, huyện A, Tiền Giang với giá 285.000.000 đồng nên anh và vợ anh là Hồ Ngọc E có cho tiền bà B để mua phần đất trên, cụ thể như sau:

- Ngày 02/8/2021 bà B thoả thuận đặt cọc cho bà D số tiền 75.000.000 đồng để đảm bảo cho việc mua phần đất trên. Do bà B lớn tuổi, đi lại khó khăn trong tình hình dịch bệnh nên anh có chuyển khoản cho 75.000.000 đồng vào tài khoản của bà D, nội D chuyển khoản ghi là “E CT coc mua đất”. Bà D đã nhận tiền cọc và có thoả thuận giờ gia đình anh trích số tiền còn lại đưa cho chị của bà D là Ung Thị K 10.000.000 đồng tiền giới thiệu bán đất, nên phía gia đình có đưa số tiền này cho bà K. Số tiền còn lại là 200.000.000 đồng thống nhất khi làm thủ tục giấy tờ sang tên xong thì gia đình sẽ giao tiền cho bà D.

Ngày 04/10/2021 bà D cùng bà B đến Văn phòng công chứng A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên.

Ngày 05/10/2021 vợ anh là Hồ Ngọc E nói anh chuyển tiền 200.000.000 đồng còn lại vào tài khoản của bà D, nội D ghi là “NguyenECT dat”.

Tuy nhiên khi nhận đủ tiền thì bà D không thực hiện thủ tục sang tên như thoả thuận mà đến gặp ông Nguyễn Văn Thích – công chứng viên để nhận lại hồ sơ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà D vi phạm hợp đồng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không trả lại tiền cho bà B nên gia đình có khởi kiện. Khi có tranh chấp thì bà K đã trả lại 10.000.000 đồng cho bà B, riêng bà D đến nay chưa trả tiền cho gia đình anh. Nay anh đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Hồ Ngọc E trình bày: Chị là con ruột của bà Lê B. Bà B có thoả thuận mua đất của bà Ung Thị D thửa đất số 447 tờ bản đồ số 24, diện tích 274,5m² tại ấp M, xã N, huyện A, Tiền Giang với giá 285.000.000 đồng nên chị và anh Lê Phước Vĩnh Hlà chồng chị Hồ Ngọc E có cho tiền bà B để mua phần đất trên, cụ thể như sau:

- Ngày 02/8/2021 bà B thoả thuận đặt cọc cho bà D số tiền 75.000.000 đồng để đảm bảo cho việc mua phần đất trên. Do bà B lớn tuổi, đi lại khó khăn trong tình hình dịch bệnh nên anh Hcó chuyển khoản cho 75.000.000 đồng vào tài khoản của bà D, nội D chuyển khoản ghi là “E CT coc mua đất”. Bà D đã nhận tiền cọc và có thoả thuận nhờ gia đình anh chị trích số tiền còn lại đưa cho chị của bà D là Ung Thị K

10.000.000 đồng tiền giới thiệu bán đất, nên phía gia đình có đưa số tiền này cho bà K. Số tiền còn lại là 200.000.000 đồng thống nhất khi làm thủ tục giấy tờ sang tên xong thì gia đình sẽ giao tiền cho bà D.

Ngày 04/10/2021 bà D cùng bà B đến Văn phòng công chứng A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục sang tên.

Ngày 05/10/2021 vợ anh là Hồ Ngọc E nói anh H chuyển tiền 200.000.000 đồng còn lại vào tài khoản của bà D, nội D ghi là “Nguyễn ECT dat”.

Tuy nhiên khi nhận đủ tiền thì bà D không thực hiện thủ tục sang tên như thỏa thuận mà đến gặp ông Nguyễn Văn Thích – công chứng viên để nhận lại hồ sơ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do bà D vi phạm hợp đồng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không trả lại tiền cho bà B nên gia đình có khởi kiện. Khi có tranh chấp thì bà K đã trả lại 10.000.000 đồng cho bà B, riêng bà D đến nay chưa trả tiền cho gia đình anh chị. Nay chị đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà B.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn Thích trình bày:

Ngày 04/10/2021 Văn phòng công chứng A có nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bên A: Bà Ung Thị D và Bên B là bà Lê B.

Tài sản chuyển nhượng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO648859, số vào sổ cấp GCN:CS21408 do Sở tài H và môi trường tỉnh cấp ngày 02/7/2018, thửa đất số 447, tờ bản đồ số 24, diện tích 274,5m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Phan, huyện A, Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng và thủ tục công chứng gồm có:

- Phiếu yêu cầu công chứng.
- Bản photo giấy CMND và hộ khẩu các bên giao dịch.
- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

(Các loại giấy tờ trên đã được đối chiếu bản chính).

- 01 bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO648859, số vào sổ cấp GCN:CS21408 do Sở tài H và môi trường tỉnh cấp ngày 02/7/2018.

Hợp đồng giao dịch trên hoàn toàn có căn cứ theo Luật công chứng năm 2014 và đúng theo qui định của pháp luật.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Ung Thị K trình bày:

Bà là chị ruột của bà Ung Thị D và em dâu của bà Lê B, bà hoàn toàn không biết việc thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B, bà D, đồng thời bà không có nhận số tiền 10.000.000 đồng như bà B trình bày. Bà không có ý

kiến và không tranh chấp gì đối với vụ kiện này nên bà xin vắng mặt với lý do bà bệnh tim, đi lại khó khăn.

* **Tại phiên tòa**, chị Dương Mỹ C đại diện uỷ quyền của bà Lê B vẫn giữ y yêu cầu khởi kiện: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3750, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/10/2021 tại Văn phòng công chứng A; Buộc bà Ung Thị D hoàn trả cho bà Lê B số tiền 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng) và bồi thường khoản tiền tương đương do bà D vi phạm hợp đồng là 75.000.000 đồng (Bảy mươi lăm triệu đồng). Buộc bà D phải hoàn trả số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) là phần tiền còn lại để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng số 3750 ngày 04/10/2021, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng bà D phải hoàn trả cho bà Lê B số tiền là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng). Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A tham gia phiên tòa có ý kiến phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử, Thẩm phán và Thư ký chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về việc giải quyết vụ án: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, người làm chứng thì xác định giữa bà Ung Thị D và bà Lê B có thoả thuận mua bán quyền sử dụng đất thửa đất số 447, tờ bản đồ số 24, diện tích 274,5m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất toạ lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Phan, huyện A, Tiền Giang. Các bên thoả thuận đặt cọc thông qua các con bà B là Hồ Ngọc E, và ông Lê Phước Vĩnh H. Anh H đã chuyển khoản số tiền 75.000.000 đồng vào tài khoản của bà D. Đến ngày 04/10/2021 bà B và bà D ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và anh H đã chuyển khoản số tiền 200.000.000 đồng vào tài khoản của bà D và cung cấp tài liệu chứng cứ về thông tin chuyển khoản. Tại biên bản lấy lời khai tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Tỉnh Tiền Giang bà D đã thừa nhận có nhận tổng số tiền 275.000.000 đồng để chuyển nhượng thửa đất số 447, tờ bản đồ số 24, diện tích 274,5m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất toạ lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Phan, huyện A, Tiền Giang phù hợp với lời khai, trình bày của bà B, anh Phước H, chị Ngọc E. Do bà Ung Thị D không thực hiện theo thoả thuận, vi phạm hợp đồng do đó yêu cầu khởi kiện của H đơn là phù hợp với qui định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê B.

NHẬN ĐỊNH CỦA HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến của các đương sự tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Lê B khởi kiện bà Ung Thị D phải thực hiện Huỷ hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Hợp đồng đặt cọc và trả số tiền 350.000.000 đồng nên xác định quan hệ tranh chấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc” tại Điều 328, Điều 500 Bộ luật dân sự và thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện A.

[2] Qua lời trình bày tại phiên tòa và căn cứ vào các biên bản hòa giải, Hội đồng xét xử nhận thấy: Giữa bà B và bà Ung Thị D có thỏa thuận việc mua bán thửa đất số 447, tờ bản đồ số 24, diện tích 274,5m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất tọa lạc tại ấp M, xã N, huyện A, Tiền Giang với giá là 285.000.000 đồng thông qua con ruột bà B là Hồ Ngọc E và Lê Phước Vĩnh H.

[3] Về hợp đồng đặt cọc: Ngày 02/8/2021 anh H là con rể của bà B có chuyển khoản tiền từ số tài khoản của anh H060032556690 Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín chi nhánh Phương Nam, phòng giao dịch Lạc Hồng đến số tài khoản 070056866361 của bà D tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín chi nhánh Tiền Giang số tiền là 75.000.000 đồng ghi với nội D “E CT coc mua dat”. Đồng thời bà D yêu cầu phía bà B đưa số tiền 10.000.000 đồng cho bà Ung Thị K, là chị ruột bà D, phía bà Anh đã giao tiền xong cho bà K. Từ việc chuyển tiền vào tài khoản của bà D cho thấy giữa bà Anh và bà D có thỏa thuận việc đặt cọc nhưng do tình hình dịch bệnh đi lại khó khăn nên không thể tiến hành thủ tục làm văn bản ký kết được, thực tế anh H, chị E đã chuyển tiền vào tài khoản bà D số tiền 75.000.000 đồng có ghi nội D đặt cọc, bà D có lịch sử rút số tiền này và không có ý kiến gì nên xem như Hợp đồng đặt cọc đã hoàn thành. Số tiền còn lại 200.000.000 đồng sẽ thanh toán khi bà D và bà B làm hợp đồng chuyển nhượng và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất.

Đến ngày 04/10/2021 Bà D và bà B đến Văn phòng công chứng huyện A ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3750, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD thỏa thuận tài sản chuyển nhượng là thửa đất số 447, tờ bản đồ số 24 diện tích 274,5m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Phan, huyện A, Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO648859, số vào sổ cấp GCN:CS21408 do Sở tài H và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 02/7/2018. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 40.000.000 đồng. Thỏa thuận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bà D có nghĩa vụ giao thửa đất nêu trên cùng giấy tờ về quyền sử dụng đất cho bà B vào thời điểm hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật.

Sau khi thực hiện hoàn tất thủ tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngày 05/10/2021 anh H, chị E chuyển khoản số tiền còn lại là 200.000.000 đồng từ số tài khoản của anh H060032556690 Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín chi nhánh Phương Nam, phòng giao dịch Lạc Hồng đến số tài khoản 070056866361 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Sài Gòn thương tín chi nhánh Tiền Giang ghi với nội D “NguyễnE CT dat”. Như vậy phía bà B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên sau khi nhận tiền xong bà Ung Thị D không tiếp tục làm thủ tục sang tên bà Lê B, bà D không đưa bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thỏa thuận sang nhượng cho bà B mà kéo dài, không thực hiện và cũng không nêu rõ lý do chính đáng. Do đó bà Lê B khởi kiện bà Ung Thị D yêu cầu trả lại số tiền 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng) đặt cọc và bồi thường khoản tiền giá trị tương đương tài sản đặt cọc là 75.000.000 đồng (bảy mươi lăm triệu đồng) là phù hợp với qui định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Đối với yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3750, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết ngày 04/10/2021. Hội đồng xét xử xét thấy việc ký kết Hợp đồng này tuân thủ đầy đủ nội D, hình thức của hợp đồng, đúng qui định của pháp luật, bà B đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Ung Thị D không thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng, vi phạm Luật đất đai, vi phạm về việc đăng ký đất đai, biến động về quyền sử dụng đất, do đó Hội đồng xét xử cần hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3750, quyền số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết ngày 04/10/2021 của Văn phòng công chứng A và buộc bà Ung Thị D phải thực hiện trả số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho bà Lê B là phù hợp với định của pháp luật.

[4] Bà Ung Thị D mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng bà vắng mặt, bà không có ý kiến trình bày nhưng tại các biên bản lấy lời khai ngày 20/10/2021 (BL 79) cùng các chứng cứ, tài liệu thu thập được tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Tỉnh Tiền Giang, bà Ung Thị D thừa nhận có thỏa thuận với bà B mua bán thửa đất số 447, tờ bản đồ số 24 diện tích 274,5m² đất trồng cây lâu năm, thửa đất tọa lạc tại ấp Tân Thạnh, xã Bình Phan, huyện A, Tiền Giang, nhận tiền từ bà Hồ Ngọc E, anh Lê Phước Vĩnh H là 275.000.000 đồng, bà nhận qua hình thức chuyển khoản từ anh H, không nhận tiền trực tiếp từ bà B. Từ những tài liệu, chứng cứ trên đã chứng minh được việc thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B, bà D và giao dịch chuyển tiền từ tài khoản Ngân hàng của anh H đến tài khoản Ngân hàng của bà D. Bà D không thực hiện nghĩa vụ của người chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê B do đó Hội đồng xét xử buộc bà Ung Thị D phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê B số tiền 75.000.000 đồng đặt cọc, tiền phạt tương đương giá trị đặt cọc là 75.000.000 đồng và 200.000.000

đồng của số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng).

[5] Đối với bà Ung Thị K trình bày bà không thừa nhận có nhận của bà B số tiền 10.000.000 đồng, bà không có ý kiến và tranh chấp đối với yêu cầu khởi kiện của bà B và bà D. Đồng thời bà B không tranh chấp với bà K nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Bà Ung Thị D vắng mặt tại tòa, Tòa án đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng theo qui định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt không rõ lý do. Đối với bà Ung Thị K, anh Lê Phước Vĩnh H, chị Hồ Ngọc E, anh Nguyễn Văn Thích có đơn xin vắng mặt, nên áp dụng khoản 1, 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của Hđơn được chấp nhận nên nên bị đơn bà Ung Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Nhận định ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện A là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Các đương sự không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không đặt ra để xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 36, khoản 1, 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ vào Điều 328, Điều 423; Điều 424; Điều 427; Điều 500, Điều 503; Điều 357 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 167 Luật đất đai;
- Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 án phí, lệ phí Tòa án

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê B.

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3750, quyển số 01/2021TP/CC-SCC/HĐGD được ký kết ngày 04/10/2021 của Văn phòng công chứng A giữa bà Ung Thị D và bà Lê B.

2. Buộc bà Ung Thị D phải thực hiện hoàn trả số tiền 75.000.000 đồng đặt cọc, tiền phạt tương đương giá trị đặt cọc là 75.000.000 đồng và 200.000.000 đồng của số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng là 350.000.000 đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Lê B.

Trường hợp bà Ung Thị D chậm thi hành án số tiền nêu trên cho bà B thì bà D phải trả cho bà B tiền lãi tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí: Bà Ung Thị D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.800.000 đồng (Mười bảy triệu tám trăm ngàn đồng).

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo trình tự phúc thẩm. Bà Ung Thị D, Ung Thị K, Lê Phước Vĩnh H, Hồ Ngọc E, Nguyễn Văn Thích được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 theo qui định các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDTTG.
- VKSNDHCG.
- Chi cục THADSHCG.
- Các đương sự.
- Lưu.

(Đã Ký)

Nguyễn Thị Ánh Hồng