

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN DẦU TIẾNG
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 123/2024/DS-ST

Ngày: 27/8/2024

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN DẦU TIẾNG, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Bà Đặng Thị Thùy Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Lệ Mỹ;

2. Ông Trương Hữu Bình.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đinh Thị Khuyến – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 254/2024/TLST-DS ngày 20 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 115/2024/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 81/2024/QĐST-DS ngày 09/8/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Kiều T, sinh năm 1987; HKTT: Tổ 6, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Chỗ ở hiện nay: Đường H ấp L, xã A, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

- **Bị đơn:** Bà Huỳnh Thị Thảo T1, sinh năm 1973; địa chỉ: 2 B, phường G, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Dương Phúc H, sinh năm 1965; địa chỉ: Số B L, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

+ Bà Dương Tuyết H1, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương.

+ Ông Trần Văn L; địa chỉ: 8 T, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H, bà H1 có mặt. Bị đơn được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2020 và đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 05/6/2023, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn (bà Kiều T) trình bày:*

Nguyên vào ngày 06/01/2020 qua giới thiệu nên bà Kiều T được biết phần đất thuộc thửa 1299, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD608967 có nhu cầu bán nên bà Kiều T đã đi xem đất và quyết định nhận chuyển nhượng phần đất này. Ngày 06/01/2020 bà Kiều T liên hệ chủ đất là bà Huỳnh Thị Thảo T1 và ông Dương Phúc H để giao nhận tiền đặt cọc, nhưng ông H và bà Thảo T1 không có mặt mà nhờ bà Dương Tuyết H1 và ông Trần Văn L đến để nhận tiền. Thời thời điểm này bà Kiều T có giao cho bà H1 và ông L số tiền là 250.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 21/01/2020 bà Kiều T tiếp tục đặt cọc thêm cho bà Thảo T1 và ông H số tiền là 200.000.000 đồng, tại thời điểm này bà Kiều T có yêu cầu bà Thảo T1 và ông H ký vào hợp đồng đặt cọc lập ngày 21/01/2020 để làm tin.

Sau khi nhận của bà Kiều T số tiền 450.000.000 đồng thì phía bà Thảo T1, ông H có hứa đến ngày 30/5/2020 sẽ ra phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng phần đất đã bán cho bà Kiều T. Tuy nhiên đến ngày 30/5/2020 bên phía bà Thảo T1 và ông H vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng. Do đó, bà Kiều T khởi kiện.

Theo đơn khởi kiện ngày 04/11/2020 bà Kiều T yêu cầu bà Thảo T1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1299, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo hợp đồng ký kết ngày 06/01/2020 và ngày 21/01/2020.

Ngày 05/6/2023 bà Kiều T có làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/01/2020 giữa bà Kiều T và bà Dương Tuyết H1.

- Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/01/2020 giữa bà Nguyễn Thị Kiều T và bà Huỳnh Thị Thảo T1, ông Dương Phúc H.

- Yêu cầu bà Huỳnh Thị Thảo T1, ông Dương Phúc H, bà Dương Tuyết H1, ông Trần Văn L có trách nhiệm thanh toán số tiền cọc là 450.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, bà Kiều T chỉ yêu cầu bà Thảo T1 và ông H thanh toán số tiền cọc là 450.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà Kiều T không có ý kiến gì khác.

** Trong quá trình tố tụng để giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thủ tục cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng và các tài liệu, chứng cứ theo quy định pháp luật để báo cho bà Huỳnh Thị Thảo T1 biết và thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình nhưng bà Thảo T1 vẫn vắng mặt không có lý do.*

** Theo bản tự khai ngày 30/12/2020, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông H trình bày:*

Phần đất thuộc thửa 1299 tờ bản đồ 42 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông H và ông Phạm Văn Đ cùng đứng tên chủ sở hữu. Ông H và ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00600 ngày 18/7/2011. Năm 2011 ông Đ chết. Nên phần đất này bà Huỳnh Thị Thảo T1 và con gái (Phạm Quỳnh P) quản lý sử dụng nhưng chưa làm thủ tục thừa kế. Năm 2020 bà Huỳnh Thị Thảo T1 bán phần đất này cho bà Nguyễn Thị Kiều T. Do ông Hải đồng sở hữu phần đất nên bà Huỳnh Thị Thảo T1 có yêu cầu ông H ký vào hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/01/2020.

Theo hợp đồng ngày 21/01/2020 hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Ngày 06/01/2020 bà Kiều T đã đặt cọc 250.000.000 đồng. Ngày 21/01/2020 bà Kiều T tiếp tục giao số tiền là 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại hẹn đến ngày 30/5/2020 khi bên bán đã hoàn tất thủ tục và ký văn bản chuyển nhượng thì bên mua sẽ thanh toán số tiền là 750.000.000 đồng.

Tuy nhiên không biết lý do vì sao bà Huỳnh Thị Thảo T1 không tiếp tục tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng phần đất trên cùng với ông H cho bà Kiều T.

Trong số tiền cọc bà Kiều T giao thì ông H nhận tổng cộng là 160.000.000 đồng (ngày 06/01/2020 bà Dương Tuyết H1 nhận cọc dùm thì có chuyển khoản cho ông H số tiền là 80.000.000 đồng. Ngày 21/01/2020 khi ký hợp đồng đặt cọc với bà T thì bà Kiều T có chuyển khoản cho ông H số tiền là 80.000.000 đồng). Số tiền còn lại ai nhận thì ông H không biết.

Nay bà Nguyễn Thị Kiều T khởi kiện yêu cầu hủy hai hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/01/2020 và ngày 21/01/2020 và yêu cầu bà Thảo T1, ông H có trách nhiệm thanh toán số tiền cọc là 450.000.000 đồng thì ông H đồng ý thanh toán lại cho bà Kiều T số tiền ông đã nhận là 160.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông H không trình bày gì thêm.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 08/12/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L trình bày:*

Bà Thảo T1 và bà Kiều T có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 1299 tờ bản đồ số 42 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00600 do UBND huyện D cấp cho ông Dương Phúc H và ông Phạm Văn Đ ngày 18/7/2011. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Bà Kiều T có đặt cọc cho bà Thảo T1 số tiền là

170.000.000 đồng. Bà Kiều T đưa trực tiếp tiền mặt cho ông L và ông L đưa lại ngay cho bà Thảo T1. Thời gian thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng thì ông L không nhớ rõ. Hai bên có làm giấy đặt cọc chuyển nhượng đất, có mặt ông L, bà Thảo T1, bà Kiều T và chồng bà Kiều T, ông T2. Ngoài lần thỏa thuận đặt cọc này ra các lần sau giao dịch giữa bà Kiều T và bà Thảo T1 đều không có mặt ông L nên hai bên thỏa thuận như thế nào thì ông L không biết. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Kiều T thì ông L không liên quan gì đến thỏa thuận của bà Kiều T và bà Thảo T1.

Ngoài ra, ông L không trình bày gì thêm.

** Theo bản tự khai ngày 10/3/2021 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà H1 trình bày:*

Tết năm 2020 bà H1 có quen biết ông Dương Phúc H và ông H có nhờ bà H1 làm thủ tục tách thửa dùm phần đất tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương do ông H đứng tên đồng sở hữu cùng ông Phạm Văn Đ (đã chết) và được biết ông Đ để lại phần đất trên cho bà K (T) và con gái. Sau đó bà H1 mới biết bà K. Sau đó một thời gian thì bà K điện thoại kêu bà H1 đem hồ sơ xuống quán cà phê ở xã T giao cho một người tên L (bà K nói là anh của bà K), nên bà H1 đem hồ sơ đất xuống thì ở đó có khoảng 4-5 người, trong đó bà H1 biết 02 người là T2 và T3 cùng là dân địa phương. Hai bên bàn bạc như thế nào thì bà H1 không biết. Sau đó ông T2 có nhờ bà H1 đứng ra nhận cọc dùm, nên bà H1 có điện thoại cho bà K và ông H xin ý kiến thì bà K, ông H đồng ý. Sau khi nhận cọc xong thì bà H1 đã chuyển đủ số tiền cọc lại cho ông H và bà K ngay trong ngày.

Ngoài ra bà H1 không trình bày gì thêm.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý và giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, sau khi nghe lời trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Kiều T khởi kiện bà Huỳnh Thị Thảo T1 yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/01/2020 giữa bà bà Kiều T và bà Dương Tuyết H1; hủy hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/01/2020 giữa bà Kiều T và bà Huỳnh Thị Thảo T1, ông Dương Phúc H và yêu cầu bà Thảo T1, ông H có trách nhiệm thanh toán số tiền cọc là 450.000.000 đồng. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đất tranh chấp tọa lạc tại xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Thảo T1 được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; ông L có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ Luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà Thảo T1, ông L.

[2] Nội dung vụ án:

Ngày 06/01/2020 bà Kiều T có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 1299, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD608967. Do bà Huỳnh Thị Thảo T1 và ông Dương Phúc H bận nên nhờ bà Dương Tuyết H1 và ông Trần Văn L nhận tiền cọc và hai bên có làm giấy đặt cọc ghi ngày 06/01/2020 do chính bà H1 và bà Kiều T ký thỏa thuận. Thời điểm này bà Kiều T có giao cho bà H1 và ông L số tiền là 250.000.000 đồng. Sau đó đến ngày 21/01/2020 bà Kiều T tiếp tục đặt cọc thêm cho bà Thảo T1 và ông H số tiền là 200.000.000 đồng, tại thời điểm này bà Kiều T với bà Thảo T1, ông H có lập lại giấy đặt cọc mới ghi ngày 21/01/2020.

Sau khi nhận cọc thì bà Thảo T1, ông H có hứa đến ngày 30/5/2020 sẽ ra phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng phần đất đã chuyển nhượng cho bà Kiều T. Tuy nhiên đến ngày 30/5/2020 bà Thảo T1 và ông H vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng. Nay bà Kiều T khởi kiện yêu cầu hủy 02 hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2020 và ngày 21/01/2020, đồng thời yêu cầu bà Thảo T1, ông H có trách nhiệm thanh toán số tiền cọc là 450.000.000 đồng.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Kiều T thì ông H đồng ý thanh toán số tiền là 160.000.000 đồng.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/01/2020 và hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/01/2020 là bản chính. Bà H1 thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2020 và ông H thừa nhận việc có ký hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2020. Bà Kiều T còn có chứng cứ chứng minh việc chuyển tiền vào số tài khoản. Ông H, bà H1, ông L thừa nhận có việc

giao nhận tiền. Từ đó có cơ sở khẳng định các bên có thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/01/2020 thể hiện đại diện bên bán là bà Dương Tuyết H1, có ghi chú là nhận cọc thay cho ông Dương Phúc H và Phạm Văn Đ; đại diện bên mua là bà Nguyễn Thị Kiều T. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thửa số 1299, tờ bản đồ 42 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD608967, số vào sổ cấp GCN: CH00600 do UBND huyện D cấp. Giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Ngày 06/01/2020 bà Kiều T đặt cọc 250.000.000 đồng.

Theo hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/01/2020 thể hiện đại diện bên bán là bà Huỳnh Thị Thảo T1, ông Dương Phúc H; đại diện bên mua là bà Nguyễn Thị Kiều T. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng cũng là phần đất thửa số 1299, tờ bản đồ 42 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD608967, số vào sổ cấp GCN: CH00600 do UBND huyện D cấp; giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng; ngày 06/01/2020 đặt cọc 250.000.000 đồng. Ngày 21/01/2020 đặt cọc lần 2 là 200.000.000 đồng. Như vậy có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/01/2020 đã thay thế cho hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/01/2020.

Tuy nhiên, phần đất thửa số 1299, tờ bản đồ 42 tọa lạc tại ấp X, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD608967, số vào sổ cấp GCN: CH00600 do UBND huyện D cấp cho ông Dương Phúc H và ông Phạm Văn Đ đồng sở hữu. Năm 2011 ông Đ chết. Theo kết quả xác minh thì ông Đ có vợ là Phạm Thị N và con là Phạm Hương Q, không có chứng cứ nào chứng minh bà Thảo T1 có quan hệ thừa kế gì với ông Đ hoặc được sự ủy quyền của những người thừa kế của ông Đ. Mặc khác, Tòa án đã triệu tập bà Thảo T1 nhiều lần để bà Thảo T1 tham gia giải quyết tại Tòa án, nhưng bà Thảo T1 vẫn không có mặt và không cung cấp bất kỳ giấy tờ gì để phản bác lại yêu cầu khởi kiện của bà Kiều T. Ngoài ra, ông H đồng ý hủy hai hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2020 và ngày 21/01/2020.

Do bà Thảo T1 không phải là người sử dụng đất hợp pháp nên hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/01/2020 vô hiệu. Hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2020 vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Trong hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2020 bà H1 nhận số tiền là 180.000.000 đồng, ông L nhận số tiền là 70.000.000 đồng. Nhưng bà H1 và ông L khai nhận đã giao cho bà Thảo T1 và ông H, cụ thể bà H1 giao cho ông H 80.000.000 đồng và bà Thảo T1 100.000.000 đồng; ông L giao cho bà Thảo T1 70.000.000 đồng. Ông H thừa nhận có nhận tiền 80.000.000 đồng từ bà H1. Mặc dù bà Thảo T1 không có lời trình bày, nhưng qua lời trình bày của ông H, ông L,

bà H1 và hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2020 có chữ ký của bà Thảo T1 thể hiện có nhận tiền lần một là 250.000.000 đồng nên có cơ sở xác định bà Thảo T1 đã nhận số tiền là 170.000.000 đồng.

Trong hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2020 bà Kiều T tiếp tục đặt cọc số tiền là 200.000.000 đồng. Bà Kiều T chuyển khoản cho ông H số tiền là 80.000.000 đồng và chuyển khoản cho bà Thảo T1 số tiền là 120.000.000 đồng. Bà Kiều T có chứng cứ chứng minh là biên lai chuyển khoản.

Từ phân tích trên có cơ sở xác định ông H đã nhận của bà Kiều T số tiền 160.000.000 đồng và bà Thảo T1 nhận của bà Kiều T số tiền là 290.000.000 đồng. Ông H đồng ý thanh toán lại số tiền 160.000.000 đồng cho bà Kiều T nên ghi nhận. Bà Thảo T1 phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Kiều T số tiền đã nhận là 290.000.000 đồng.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông H và bà Thảo T1 phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[5] Chi phí đo đạc: 3.202.872 đồng bà Kiều T đã nộp, ông H và bà Thảo T1 có trách nhiệm nộp hoàn trả cho bà Kiều T.

[6] Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng đặt cọc được chấp nhận nên cần thiết tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2022/QĐ-BPKCTT ngày 17/6/2022.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 167 Luật đất đai năm 2013

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Nguyễn Thị Kiều T đối với bà Huỳnh Thị Thảo T1.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 06/01/2020 ký giữa bà Nguyễn Thị Kiều T và bà Dương Tuyết H1 chấm dứt.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 21/01/2020 ký giữa bà Nguyễn Thị Kiều T và bà Huỳnh Thị Thảo T1, ông Dương Phúc H là vô hiệu.

Buộc bà Huỳnh Thị Thảo T1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kiều T số tiền là 290.000.000 đồng (hai trăm chín mươi triệu đồng).

Buộc ông Dương Phúc H có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Kiều T số tiền 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng)

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày bà Kiều T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Thảo T1 và ông H không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà Thảo T1 và ông H còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm dịch chuyển quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 06/2022/QĐ-BPKCTT ngày 17/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Kiều T chịu 14.500.000 đồng (mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

- Ông Dương Phúc H chịu 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kiều T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số AA/2016/0045332 ngày 10/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng.

4. Chi phí đo đạc 3.202.872 đồng (ba triệu hai trăm lẻ hai nghìn tám trăm bảy mươi hai đồng) ông H và bà Thảo T1 có trách nhiệm nộp hoàn trả cho bà Kiều T.

5. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H, bà H1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông L có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án, hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

6. Quyền yêu cầu thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành án 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 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 Bình Dương;
- VKSND huyện Dầu Tiếng;
- CCTHA DS huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Đặng Thị Thùy Linh