

Bản án số: 06/2024/DS-ST
Ngày: 22-3-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CÙ LAO DUNG, TỈNH SÓC TRĂNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Phước Tuấn.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Giáp.

Bà Lê Thị Thanh Nhã.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Tô Văn Thừa là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Hoàng Vân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 tháng 8 năm 2023 và ngày 21, 22 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 78/2021/TLST-DS ngày 29 tháng 3 năm 2021, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 19/2023/QĐXXST-DS, ngày 12 tháng 7 năm 2023; Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa xét xử sơ thẩm số: 14/TB-TA ngày 15 tháng 02 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2024/QĐST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1978 (có mặt);

2. Bà Trịnh Thị H1, sinh năm 1978 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Bạch Sỹ C – Luật sư của Văn phòng luật sư B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Sóc Trăng; địa chỉ Khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1957.

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H2: Bà Lê Thụy Thanh S1, sinh năm 1980.

Nơi đăng ký thường trú:, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi cư trú: Ấp V, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt tại phiên tòa, vắng mặt khi tuyên án).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

Người làm chứng:

1. Chị Nguyễn Thị X, sinh ngày 06/7/1992.

Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Ông Ngô Văn P, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện lập ngày 10 tháng 3 năm 2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm các nguyên đơn ông Trần Văn T, bà Trịnh Thị H1 trình bày:

Bà Nguyễn Thị H2 có ý định sang bán một phần diện tích đất vườn thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, nên bà H2 cho ông T và bà H1 biết. Ông T và bà H1 đến gặp ông Ngô Văn P là con của bà H2 để trao đổi về ý định sang nhượng đất, thì được ông P cho biết “Đất của má tôi (bà H2) thì tùy má tôi (bà H2) quyết định, ông P không có ý kiến gì”. Ông T và bà H1 gặp bà H2 và yêu cầu được xem “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” thì biết được nguồn gốc đất của bà H2 là do bà nhận thừa kế và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/7/2016. Nhận thấy đây là tài sản riêng của bà H2, vậy là ông T, bà H1 và bà H2 thống nhất thỏa thuận sang nhượng một phần đất vườn (khoảng 07 công tằm 3 mét), với số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), tất cả mọi chi phí đo đạc, thuế phí, lệ phí và đi lập thủ tục sang nhượng lại đều do ông T và bà H1 chịu trách nhiệm. Sau khi hai bên thỏa thuận bán xong, bà H2 chỉ vị trí ranh đất sang nhượng bàn giao cho ông T và bà H1 cắm cọc trụ ranh để tiến hành đo đạc tách thửa phần diện tích đất sang nhượng.

Đến ngày 09/11/2020, bà H2 đã lập “Tờ chuyển nhượng đất” để nhận số tiền đặt cọc của ông T và bà H1 là 200.000.000 đồng và giao kết sau khi ông T và bà H1 làm xong thủ tục đo đạc tách thửa, thì bà H2 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp có thẩm quyền chứng thực hợp đồng thì ông T và bà H1 sẽ giao đủ số tiền là 300.000.000 đồng còn lại cho bà H2. Đồng thời sau khi nhận tiền đặt cọc bà H2 cũng bàn giao diện tích sang nhượng cho ông T và bà H1 quản lý, sử dụng và ông T, bà H1 dọn dẹp, cải tạo lại diện tích đất vườn sang nhượng. Bà H2 cũng đã giao bản

chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng bản sao giấy chứng minh nhân dân, hộ khẩu của bà cho ông T và bà H1 để tiến hành nhờ cán bộ địa chính xuống đo đạc để lập thủ tục, hồ sơ tách thửa theo quy định của luật pháp như hai bên đã thỏa thuận.

Sau khi có hồ sơ tách thửa, ông T và bà H1 báo cho bà H2 biết để cùng đến Ủy ban nhân dân xã A, huyện C để lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai, không biết vì một lý do nào mà bà H2 lại không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã. Sau đó, bà H2 không đồng ý tiếp tục bán diện tích đất vườn theo thỏa thuận cho ông T và bà H1 nữa, mặc định trong “Tờ chuyển nhượng đất” đã được ghi nhận rất rõ ràng là “Nay tôi (bà H2) viết giấy này nếu bên nào sai thì hoàn toàn chịu trách nhiệm bồi thường gấp đôi”.

Vậy mà bà H2 không chịu trách nhiệm trả tiền phạt cọc cho ông T và bà H1 mà đồng ý trả lại cho ông T và bà H1 số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng. Vụ việc đã được chính quyền địa phương hòa giải nhưng không thành.

Ông T và bà H1 yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị H2 phải có trách nhiệm trả lại cho vợ chồng ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 tổng cộng số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 14 tháng 6 năm 2022, bị đơn bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Vào khoảng giữa tháng 10 năm 2020, vợ chồng ông T, bà H1 có điện thoại cho bà H2 hỏi mua đất của bà H2 07 công đất với giá 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) và bà H2 đã đồng ý bán số đất 07 công, đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng cho vợ chồng ông T, bà H1 (là cháu ruột gọi chồng bà H2 bằng cậu). Sau khi đồng ý bán số đất nêu trên cho vợ chồng ông T, bà H1 thì vợ chồng ông T, bà H1 đã đem số tiền 100.000.000 đồng giao cho em ruột của bà H2 tên là Nguyễn Thị M để làm tin. Đến ngày 09/11/2020, bà H2 từ Thành phố Hồ Chí Minh về nhà tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và cũng trong ngày 09/11/2020 vợ chồng ông T, bà H1 có mời bà H2 qua nhà để làm giấy tờ liên quan đến việc bà H2 bán đất. Khi bà H2 qua nhà vợ chồng ông T, bà H1 lúc đó chỉ có 03 người gồm có bà H2 và vợ chồng ông T, bà H1 thì ông T có đem ra 01 tờ giấy tập học sinh đã được viết sẵn đưa bà H2 đọc nhưng do bà H2 không rành chữ nên kêu ông T đọc cho bà H2 nghe nội dung về việc bà H2 bán đất cho vợ chồng ông T, bà H1 số đất 07 công, đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) nay bà H2 nhận số tiền 200.000.000 đồng trong đó bà H2 nhận thêm số tiền 100.000.000 đồng trong ngày 09/11/2020 và số tiền 100.000.000 đồng mà ông T đã giao cho bà M là em ruột của bà H2 trước đó, bà H2 còn nhớ khi ông T đọc bà H2 nghe thì không có chỗ “Bồi thường gấp đôi” nên bà H2 đã ký tên vào “Tờ chuyển nhượng đất”, đồng thời ông T cũng kêu bà H2 về thỏa thuận với 02 đứa con bà H2 là Ngô Thị H3 và Ngô Văn P về việc bán đất nêu trên và mượn bà H2 01 số giấy tờ bản chính để ông T nộp vào Ủy ban nhân dân xã A xin tách thửa đất và khi nào cán bộ địa chính huyện C

có xuông thì vợ chồng ông T, bà H1 sẽ điện thoại cho bà H2 về để ký tên, làm thủ tục tách thửa đất (do bà H2 chỉ cho mượn nên bà H2 không làm giấy ủy quyền cho vợ chồng ông T).

Những giấy tờ bản chính ông T mượn của bà H2 gồm có: Chứng minh nhân dân tên Nguyễn Thị H2 (bản chính); Hộ khẩu do bà Nguyễn Thị H2 làm chủ hộ (bản chính); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 490687, số vào sổ cấp GCN: CS00806 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng ký ngày 11/07/2016 đất có số thửa 334, tờ bản đồ số 12, diện tích 14.210,2m², đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (bản chính). Sau khi bà H2 nhận tiền bán đất 100.000.000 đồng của vợ chồng ông T, bà H1 vào ngày 09/11/2020 thì bà H2 tiếp tục lên Thành phố Hồ Chí Minh để đi làm mượn và do bà H2 lu bu công việc và do bà H2 hay quên vì di chứng bị chấn thương sọ não trước đây còn lưu lại nên bà H2 không nhớ đến việc nói cho con gái bà H2 tên Ngô Thị H3 và con trai bà H2 là Ngô Văn P biết việc bà H2 bán đất cho vợ chồng ông T, bà H1. Đến khoảng gần 01 tuần sau, bà H đang làm việc tại Thành phố Hồ Chí Minh về quê có việc và cũng từ lúc đó bà H3 biết việc bà H2 bán đất nên đã ngăn cản không cho bà H2 bán và kêu bà H2 về quê để trả lại cho vợ chồng ông T, bà H1 số tiền 200.000.000 đồng và trả thêm tiền lãi là 30.000.000 đồng. Sau đó, bà H2 có đến nhà vợ chồng ông T, bà H1 nhiều lần để trả lại số tiền mà bà H2 đã nhận của vợ chồng ông T, bà H1 nhưng vợ chồng ông T, bà H1 không đồng ý và đồng thời bà H2 cũng yêu cầu ông T trả lại giấy tờ bản chính mà ông đã mượn bà H2 nhưng ông T kiên quyết không trả cho bà H2 mà nói đã nộp lên Ủy ban nhân dân xã A để tách thửa rồi. Ngày 23/02/2021 bà H2 có lên xã A để gặp cán bộ tư pháp tên Nguyễn Thanh S2 để yêu cầu trả lại các giấy tờ bản chính mà ông T đã nộp cho ông S2, yêu cầu ông S2 trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà H2 thì ông S2 đã mời ông T lên và làm biên nhận giao lại cho ông T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 490687, số vào sổ cấp GCN: CS00806 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng ký ngày 11/07/2016 do bà H2 đứng tên và cũng trong ngày này bên Ban nhân dân ấp B mời bà H2 và ông T lên trụ sở Ban nhân dân ấp B để hòa giải. Tại buổi hòa giải bà H2 đã ủy quyền cho cháu bà H2 là Lê Thụy Thanh S1, sinh năm 1980; địa chỉ ấp V, xã Đ, huyện T, tỉnh Trà Vinh đại diện theo ủy quyền của bà H2 cùng bà H2 tham dự buổi hòa giải, trong buổi hòa giải bà H2 đã nhiều lần yêu cầu ông T phải trả lại bà H2 tất cả các loại giấy tờ bản chính mà ông T đã mượn của bà H2 thì ông T chỉ trả lại bà H2 Chứng minh nhân dân và Hộ khẩu bản chính của bà H2. Đồng thời bà H2 cũng xin trả lại ông T số tiền đã nhận bán đất mà ông T đưa trước cho bà H2 tổng cộng 02 lần nhận là 200.000.000 đồng và trả thêm tiền lãi là 30.000.000 đồng. Nếu trong buổi hòa giải này ông T không đồng ý thì trở về sau bà H2 sẽ không trả thêm số tiền lãi là 30.000.000 đồng nữa mà sẽ để cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo quy định pháp luật. Vì đây là di sản thừa kế của ông Ngô Văn N để lại cho mẹ con bà H2 và khi chưa được các đồng thừa kế đồng ý mà bà H2 đã bán đất cho vợ chồng ông T, bà H1 và vợ chồng ông T, bà H1 cũng biết

rõ đây là tài sản thừa kế của ông N để lại cho mẹ con bà H2 nên sau khi đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng cho bà H2 thì kêu bà H2 về thỏa thuận với các con của bà H2 về việc bán đất. Về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số thửa 334, tờ bản đồ số 12, diện tích 14.210,2m², đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng do bà H2 đứng tên trên giấy là khi làm thủ tục di sản thừa kế, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ Ngô Văn N lúc đó bà H2 và con gái bà H2 tên H3 đang làm mướn tại Thành phố Hồ Chí Minh, tất cả giấy tờ đều do con trai bà H2 tên Ngô Văn P đi làm thủ tục liên quan đến việc làm thủ tục di sản thừa kế từ hộ Ngô Văn N qua tên của bà H2 bao gồm toàn bộ chữ ký trên tất cả các loại giấy tờ liên quan đến thủ tục lập di sản thừa kế là do người khác giả mạo chữ ký và chữ viết họ tên của bà H2 và con gái bà H2 gồm có: Văn bản thỏa thuận phân chia tài sản; bản mô tả ranh giới thửa đất; phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất; đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất. Sau khi biết được sự việc bán đất của bà H2 thì cũng là ngày con gái bà H2 biết được việc đất của hộ Ngô Văn N do cha mình là ông Ngô Văn N đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã sang qua tên của bà H2 khi chưa có sự đồng ý, ký tên của con gái bà H2 và việc bà H2 bán đất cho vợ chồng ông T, bà H1 không thông qua ý kiến của bà H3 nên không đồng ý cho bán tài sản thừa kế của cha mình với mong muốn để lại đất cho con cháu canh tác sau này. Sau khi hai bên phát sinh tranh chấp thì bà H2 được biết ông T đã đem “Tờ chuyển nhượng đất” qua nhà con trai bà H2 là Ngô Văn P và kêu P ký tên vào “Tờ chuyển nhượng đất” và nhờ thêm 01 số người chứng lý vào Tờ chuyển nhượng đất trong khi những người đó không tận mắt chứng kiến việc giao dịch, thỏa thuận mua bán đất giữa bà H2 và vợ chồng ông T, bà H1. Tại buổi hòa giải Ban nhân dân ấp B đã cung cấp cho bà H2 bản photo “Tờ chuyển nhượng đất” và bà H2 được cháu bà H2 cho bà H2 biết trên “Tờ chuyển nhượng đất” không thể hiện rõ số thửa, số tờ bản đồ, diện tích chuyển nhượng giữa 02 bên và đất tọa lạc tại đâu và có ghi thêm dòng chữ “Bồi thường gấp đôi” vào sau hàng chữ “Nay tôi viết tờ giấy này nếu bên nào sai thì hoàn toàn chịu trách nhiệm”. Trên đơn khởi kiện ông T bà H1 trình bày là sau khi đưa tiền cọc cho bà H2 và bà H2 đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính và Chứng minh nhân dân cùng Hộ khẩu bản sao cho ông T, bà H1 là hoàn toàn không đúng sự thật vì bà H2 chưa từng đưa bản sao photo giấy tờ gì cho ông T, bà H1 mà vì nghĩ rằng con cháu trong gia đình nên bà H2 đã cho mượn 01 số giấy tờ bản chính và cũng đồng thời chấp nhận yêu cầu của ông T về việc bà H2 về thỏa thuận với các con của bà H2 việc bán đất cho ông T nhưng khi con gái bà H2 là Ngô Thị H3 biết bà H2 bán đất đã ngăn cản bà H2 và kêu bà H2 lại trả tiền cho vợ chồng ông T, bà H1 nhưng ông T, bà H1 không chấp nhận và đã làm đơn gửi Ban nhân dân ấp B để yêu cầu hòa giải vào ngày 23/02/2021. Về số tiền vợ chồng ông T, bà H1 khởi kiện yêu cầu bà H2 bồi thường số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng thì bà H2 không đồng ý với ý kiến của ông T và bà H1 vì ông T và bà H1 đều biết đất này không phải do 01 mình bà H2 được quyết định chuyển mua bán đất, nay do khách quan vì bị con gái bà H2 là Ngô Thị H3 cũng là đồng thừa kế di sản của ông Ngô Văn N không đồng ý cho mua bán đất này nên bà

H2 đã nhiều lần đến liên hệ để trả lại số tiền mà bà H2 đã nhận của ông T, bà H1 tổng cộng là 200.000.000 đồng và có giải thích cho vợ chồng ông T biết là “không phải vợ bầy không bán cho tụi con nhưng do con H3 nó không đồng ý bán do đó vợ bầy xin trả lại tiền cọc và tiền lãi của số tiền 200.000.000 đồng mong vợ chồng con thông cảm” nhưng ông T, bà H1 không đồng ý.

Việc ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 trình bày trên đơn khởi kiện là đồng thời sau khi nhận tiền đặt cọc bà H2 cũng bàn giao phần diện tích sang nhượng cho ông T và bà H1 quản lý sử dụng và ông T, bà H1 đã dọn dẹp, cải tạo lại diện tích đất vườn sang nhượng, theo bà H2 thì vợ chồng ông T đã đặt chuyện so với thực tế thì không đúng sự thật vì đất này gia đình bà H2 vẫn canh tác vì trên đất trồng dừa thu hoạch trái. Khi nhận tiền đưa cọc của ông T, bà H1 thì ông T có xin bà H2 cho cặm trụ đá trên các ranh đất để cho địa chính xuống đo đạc tách thửa nhưng đến nay vẫn chưa có cán bộ địa chính nào liên hệ với bà H2 để chứng kiến và ký tên vào biên bản đo đạc khảo sát và bên ông T, bà H1 chưa đưa đủ tiền bán đất nên việc giao đất cho ông T, bà H1 quản lý, sử dụng là không đúng sự thật.

Bà H2 phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu tuyên bố vô hiệu “Tờ chuyển nhượng đất” ký ngày 09/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị H2 với ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1.

- Buộc ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 phải trả lại cho bà H2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 490687, số vào sổ cấp GCN: CS00806, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng ký ngày 11/07/2016 đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 12, diện tích 14.210,2m², tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà H2 không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 yêu cầu bà H2 phải trả cho ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 số tiền là 400.000.000 đồng gồm: Tiền đưa cọc là 200.000.000 đồng và tiền bồi thường số tiền đã đưa cọc là 200.000.000 đồng. Đồng thời bà H2 xin trả lại số tiền mà ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 đã đưa cọc trước cho bà H2 là 200.000.000 đồng và lãi suất 1%/tháng.

Tại văn bản lập ngày 31 tháng 8 năm 2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày:

Vào khoảng giữa tháng 10 năm 2020, vợ chồng ông T, bà H1 có đến nhà bà M tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và đem số tiền 100.000.000 đồng giao cho bà M. Khi đó, bà M có hỏi tiền này là tiền gì thì vợ chồng cháu T nói đây là tiền cọc mua đất của vợ bầy (chị ruột của bà M là bà Nguyễn Thị H2) để làm tin việc cháu T mua đất của bà H2 nên bà M mới đồng ý giữ số tiền nêu trên. Sau đó, bà M có điện thoại cho bà H2 biết là hiện nay bà M đang giữ số tiền của cháu T gửi cho bà H2 là 100.000.000 đồng, bà M nói khi nào bà H2 về quê thì qua bà M đưa lại. Sau đó, bà M nghe nói chuyện bán đất giữa vợ chồng cháu T với bà H2 không thành do con của bà H2 là bà Ngô Thị H3 không đồng ý và số tiền này đến nay bà M vẫn còn đang giữ vì

bà H2 nói số tiền này ai đưa cho bà M thì bà M trả cho người đó vì bây giờ cháu H3 không đồng ý cho bán. Lúc bà M hay tin sự việc mua bán không thành thì bà M có kêu bà H2 lấy tiền đem trả cho vợ chồng cháu T nhưng vợ chồng cháu T không chịu nhận lại số tiền. Do đó, bà H2 vẫn chưa lấy số tiền 100.000.000 đồng mà vợ chồng cháu T đã gửi chỗ bà M cất giữ cho đến nay.

Nay bà M biết Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung đưa bà M vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, thì bà M có ý kiến như sau: Số tiền 100.000.000 đồng mà bà M đang cất giữ là do vợ chồng cháu T tự nguyện đem đến nhà bà M nhờ bà M cầm cất giữ cho chị ruột của bà M để làm tin về việc mua bán đất của gia đình bà H2 với vợ chồng cháu T. Khi đưa tiền giữ thì bà M và vợ chồng cháu T không có làm giấy tờ gì về việc giao nhận số tiền trên mà chỉ kêu bà M cầm cất giữ và giao lại cho bà H2. Hiện nay bà M vẫn còn giữ số tiền trên. Chuyện mua bán đất giữa bà H2 với vợ chồng cháu T thỏa thuận như thế nào thì bà M không biết rõ. Bà M không có ý kiến hay yêu cầu độc lập gì đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng cháu T.

Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn tranh luận:

Thửa đất số 334, tờ bản đồ số 12, diện tích 14.210,2m², tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 490687, số vào sổ cấp GCN: CS00806 cho cá nhân bà Nguyễn Thị H2 đứng tên quyền sử dụng đất vào ngày 11/07/2016 nên quyền sử dụng đất trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp riêng của bà Nguyễn Thị H2.

Về Tờ chuyển nhượng đất lập ngày 09/11/2020 và tiền cọc: Tại các lời khai và đơn phản tố của bị đơn và của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trong quá trình giải quyết vụ án đều thừa nhận bà Nguyễn Thị H2 là người ký vào Tờ chuyển nhượng đất lập ngày 09/11/2020 và đã nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng. Bị đơn đưa ra lý do khi ký vào Tờ chuyển nhượng đất lập ngày 09/11/2020 thì không có cụm từ “Bồi thường gấp đôi”. Bị đơn đã yêu cầu Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh giám định và Phân viện khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận: Chữ viết: “Bồi thường gấp đôi” tại trang 2 so với chữ viết còn lại tại phần nội dung “Tờ chuyển nhượng đất” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là do cùng một người viết, cùng một thời điểm, cùng 1 loại mực viết ra.

Từ những chứng cứ trên có căn cứ khẳng định số tiền 200.000.000 đồng là số tiền đặt cọc của vợ chồng ông T, bà H2 để nhận sang nhượng một phần diện tích đất vườn 07 công tầm 03m của bà Nguyễn Thị H2 thuộc thửa đất số 334, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Bà Nguyễn Thị H2 là người từ chối thỏa thuận, đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng nên bà H2 phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn đối với các nguyên đơn.

* Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng là các nguyên đơn, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người làm chứng Nguyễn Thị X kể từ khi thụ lý vụ án 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. Riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M chưa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với ông Ngô Văn P, theo đơn khởi kiện các nguyên đơn xác định ông Ngô Văn P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định ông Ngô Văn P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại phiên tòa, các nguyên đơn cho rằng ông Ngô Văn P ký vào Tờ chuyển nhượng đất là làm chứng việc bà Nguyễn Thị H2 thỏa thuận bán đất và nhận tiền cọc. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông Ngô Văn P là người làm chứng trong vụ án.

- Về nội dung giải quyết vụ án:

+ Thừa đất số 334, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng nhộp pháp của bà Nguyễn Thị H2 theo quy định tại Điều 168 và 188 Luật đất đai năm 2013 thì bà H2 có quyền quyết định việc chuyển nhượng đối với thửa đất trên nên việc bà H2 thỏa thuận chuyển nhượng với ông T, bà H1 và nhận tiền cọc là phù hợp với quy định của pháp luật. Bà H2 không thực hiện đúng theo thỏa thuận nên căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H2 phải có nghĩa vụ trả tiền đặt cọc cho các nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 số tiền 200.000.000 đồng và buộc bà H2 phải trả số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng cho ông T, bà H1.

+ Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu các nguyên đơn trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

+ Toàn bộ yêu cầu của các nguyên được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Bị đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tiền án phí sơ thẩm, căn cứ theo quy định tại Nghị quyết số 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bị đơn được miễn nộp toàn bộ số tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Các nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do phải trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử nghị án và tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn và thẩm quyền giải quyết: Khi ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 nộp đơn khởi kiện, thì người bị kiện bà Nguyễn Thị H2 cư trú tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Ông T, bà H1 có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H2 phải trả số tiền đặt cọc và phạt cọc. Ông T, bà H1 đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng và các tài liệu, chứng cứ kèm theo. Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung đã thụ lý đơn và thông báo cho ông T, bà H1 nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật và ông T, bà H1 đã thực hiện việc nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định. Như vậy, Tòa án nhân dân huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng thụ lý đơn khởi kiện của ông T, bà H1 là đúng thẩm quyền và đúng theo trình tự thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 191 và Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Theo đơn khởi kiện các nguyên đơn xác định ông Ngô Văn P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án xác định ông Ngô Văn P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, tại phiên tòa, các nguyên đơn cho rằng ông Ngô Văn P ký vào Tờ chuyển nhượng đất là làm chứng việc bà Nguyễn Thị H2 thỏa thuận bán đất và nhận tiền cọc. Do đó, Hội đồng xét xử xác định lại tư cách tham gia tố tụng của ông Ngô Văn P là người làm chứng trong vụ án.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M và người làm chứng Ngô Văn P đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và vắng mặt không có lý do; người làm chứng Nguyễn Thị X đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai và có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt nên căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khảo 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M và người làm chứng Nguyễn Thị X, Ngô Văn P.

[2] Về nội dung:

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm các nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H2 phải có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 tổng cộng số tiền là 400.000.000 đồng. Trong đó tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H2 là bà Lê Thị Thanh S1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố của bị đơn đối với các nguyên đơn với các yêu cầu như sau:

[3.1] - Yêu cầu tuyên bố vô hiệu “Tờ chuyển nhượng đất” ký ngày 09/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị H2 với ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1.

[3.2] - Buộc ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 phải trả lại cho bà H2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 490687, số vào sổ cấp GCN: CS00806, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng ký ngày 11/07/2016 đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 12, diện tích 14.210,2m², tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

[3.3] - Bà H2 thay đổi một phần yêu cầu phản tố như sau: Bà H2 không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 yêu cầu bà H2 phải trả cho ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 số tiền là 400.000.000 đồng gồm: Tiền đưa cọc là 200.000.000 đồng và tiền bồi thường số tiền đã đưa cọc là 200.000.000 đồng. Bà H2 đồng ý trả cho ông T và bà H1 số tiền 200.000.000 đồng tiền cọc và đồng ý trả lãi 1%/tháng/100.000.000 đồng mà bà H2 nhận của ông T, bà H1.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại “Tờ chuyển nhượng đất” lập ngày 09/11/2020, thể hiện nội dung: *“Tôi đứng tên dưới đây là Nguyễn Thị H2, sinh năm 1957 ở ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng tôi có nhượng đất lại cho ông bà: Trần Văn T, sinh năm 1978 và cùng vợ Trịnh Thị H1, sinh năm 1978 ở ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, có nhượng đất lại một miếng đất 7 công tầm 3 thước trị giá 500.000.000 (năm trăm triệu đồng) ngay ngày 9/11/2020. Có đưa cọc trước là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Còn phần đường nước 1 thước 5 từ mí lộ tẻ ra tới rạch là đường nước chung của Nguyễn Thị H2 với Trần Văn T và Trịnh Thị H1 nên không được quyền sang bán. Nay tôi viết tờ giấy này nếu bên nào sai thì hoàn toàn chịu trách nhiệm “Bồi thường gấp đôi”. Người viết đơn: Nguyễn Thị H2; người được chuyển nhượng: Trần Văn T, Trịnh Thị H1; người chứng kiến: Nguyễn Văn Út C1, Trần Thị C2, Ngô Văn P”*.

[5] Tại đơn yêu cầu phản tố lập ngày 14 tháng 6 năm 2022 của bị đơn bà Nguyễn Thị H2 và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị H2 là bà Lê Thụy Thanh S1, trong quá trình giải quyết vụ án cũng tại phiên tòa sơ thẩm đều khẳng định giữa bà H2 với ông T, bà H1 có lập “Tờ chuyển nhượng đất” ngày 09/11/2020, bà H2 đồng ý chuyển nhượng cho ông T, bà H1 07 công đất tầm 03m tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá 500.000.000 đồng, nay bà H2 nhận số tiền 200.000.000 đồng trong đó bà H2 nhận thêm số tiền 100.000.000 đồng trong ngày 09/11/2020 và số tiền 100.000.000 đồng mà ông T, bà H1 đã giao cho bà M là em ruột của bà H2 trước đó.

[6] Như vậy, “Tờ chuyển nhượng đất” ngày 09/11/2020 giữa bà H2 với ông T, bà H1, thì bà H2 và người đại diện theo ủy quyền của bà H2 với ông T, bà H1 đều thừa nhận là có thật. Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng khi bà H2 ký vào “Tờ chuyển nhượng đất” ngày 09/11/2020 thì không có nội dung “Bồi thường gấp đôi” và cho rằng bên ông T viết thêm vào và đã yêu cầu Tòa án ra quyết định trưng cầu giám định chữa viết “Bồi thường gấp đôi” trong “Tờ

chuyển nhượng đất” ngày 09/11/2020. Tại Kết luận giám định số: 7136/KL-KTHS ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Phân Viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: “Chữ viết: “Bồi thường gấp đôi” tại trang 2 so với chữ viết còn lại tại phần nội dung “Tờ chuyển nhượng đất” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là do cùng một người viết, cùng một thời điểm, cùng 1 loại mực viết ra”. Sau khi có kết luận giám định, Tòa án đã thông báo về kết luận giám định trên cho người đại diện theo ủy quyền của bị đơn biết về kết quả giám định, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không phản đối gì về kết luận giám định nêu trên. Theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”, căn cứ vào quy định này, Hội đồng xét xử công nhận “Tờ chuyển nhượng đất” ngày 09/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị H2 với ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 là có thật.

[7] Do bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng đất theo thỏa thuận nên các nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

[8] Hội đồng xét xử xét thấy, tại Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định “*1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng; 2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”.

[9] Theo nội dung đơn phản tố của bị đơn, thì bị đơn là người không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho các nguyên đơn theo thỏa thuận với lý do là con của bị đơn ngăn cản, cho rằng đất thuộc thừa kế. Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 490687, số vào sổ cấp GCN: CS00806 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng ký ngày 11/07/2016 đất có số thửa 334, tờ bản đồ số 12, diện tích 14.210,2 m², tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng mà bà H2 giao cho ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 giữ thì thể hiện bà Nguyễn Thị H2 là người được sử dụng hợp pháp thửa đất trên. Theo khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau: “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận*” và tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 quy định về điều kiện thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì “*Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng,*

cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Có giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 168 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất”. Như vậy tại thời điểm bị đơn bà Nguyễn Thị H2 thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền đặt cọc từ ông T, bà H1 vào ngày 09/11/2020 đối với một phần diện tích (07 công tầm 03m) của thửa đất số thửa 334, tờ bản đồ số 12, diện tích 14.210,2 m², tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, thì bà H2 là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 490687, số vào sổ cấp GCN: CS00806 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng ký ngày 11/07/2016 và quyền sử dụng đất trên không có tranh chấp; quyền sử dụng đất không bị kê biên để đảm bảo thi hành án; đất trong thời hạn sử dụng đất nên bà H2 là người sử dụng hợp pháp, là người có toàn quyền quyết định về việc chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên nhưng bà H2 không thực hiện việc giao dịch theo thỏa thuận với ông T, bà H2 nên lỗi hoàn toàn thuộc về bà H2. Do đó, căn cứ theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự, Tòa án buộc bà H2 phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng đã nhận từ ông T, bà H1 và phải chịu một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc và cũng theo thỏa thuận trong “Tờ chuyển nhượng đất” lập ngày 09/11/2020 cũng có thỏa thuận “nếu bên nào sai thì hoàn toàn chịu trách nhiệm “Bồi thường gấp đôi” nên bà H2 phải có nghĩa vụ trả cho ông T bà H1 thêm một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc với số tiền là 200.000.000 đồng.

[10] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H2 phải có nghĩa vụ trả cho ông T, bà H1 số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc (một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc) 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng là có cơ sở và đúng quy định của pháp luật.

[11] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn:

[11.1] Đối với yêu cầu tuyên bố vô hiệu “Tờ chuyển nhượng đất” ký ngày 09/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị H2 với ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1. Hội đồng xét xử xét thấy, như nhận định tại đoạn [9] nêu trên, bà H2 là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số thửa 334, tờ bản đồ số 12, diện tích 14.210,2m², đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng và việc thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc từ ông T, bà H1 không vi phạm điều cấm của luật. Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn.

[11.2] Đối với yêu cầu buộc ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 phải trả lại cho bà H2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 490687, số vào sổ cấp GCN: CS00806, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11/07/2016 cho bà Nguyễn Thị H2 đứng tên đối với thửa đất số 334, tờ bản đồ số 12, diện tích 14.210,2m², tọa

lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Hội đồng xét xử xét thấy, sau khi thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H2 giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông T, bà H1 quản lý để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do bà H2 không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà H1 và ông T, bà H1 khởi kiện bà H2 để yêu cầu nhận lại số tiền đặt cọc và phạt một số tiền tương đương đặt cọc và đã được xem xét giải quyết nên ông T và bà H1 phải có nghĩa vụ giao trả lại cho bà H2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 490687, sổ vào sổ cấp GCN: CS00806, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11/07/2016. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố này của bị đơn buộc ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 490687, sổ vào sổ cấp GCN: CS00806, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11/07/2016 cho bà Nguyễn Thị H2.

[11.3] Đối với yêu cầu phản tố: Bà H2 không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 yêu cầu bà H2 phải trả cho ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 số tiền là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) gồm tiền đưa cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và tiền bồi thường số tiền đã đưa cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Đồng thời bà H2 xin trả lại số tiền mà ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 đã đưa cọc trước cho bà H2 là 200.000.000 đồng đồng tiền cọc và đồng ý trả lãi 1%/tháng/100.000.000 đồng mà bà H2 nhận của ông T, bà H1. Hội đồng xét xử xét thấy đây là ý kiến phản bác của bị đơn bà H2 đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và tại phiên tòa các nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu này của bị đơn và như nhận định tại các đoạn [9], [10] nêu trên Hội đồng xét xử đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và vấn đề yêu cầu trả lãi của bị đơn không thuộc thẩm quyền của Hội đồng xét xử nên không có cơ sở để xem xét yêu cầu này của bị đơn.

[12] Từ những nhận định tại các đoạn [9], [10], [11.1], [11.2], [11.3] nêu trên, Hội đồng xét xử:

[12.1] - Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Trần Văn T và Trịnh Thị H1. Xử buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H2 phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T và Trịnh Thị H1 số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc (một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc) 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng.

[12.2] - Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với các nguyên đơn về yêu cầu buộc ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 phải trả lại cho bà H2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CD 490687, sổ vào sổ cấp GCN: CS00806, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11/07/2016 cho bà Nguyễn Thị H2.

[12.3] - Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với các nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố vô hiệu “Tờ chuyển nhượng đất” ký ngày 09/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị H2 với ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1.

[12.4] - Đối với việc bà H2 không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 yêu cầu bà H2 phải trả cho ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 số tiền là 400.000.000 đồng gồm tiền đưa cọc là 200.000.000 đồng và tiền bồi thường số tiền đã đưa cọc là 200.000.000 đồng. Đồng thời bà H2 xin trả lại số tiền mà ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 đã đưa cọc trước cho bà H2 là 200.000.000 đồng đồng tiền cọc và đồng ý trả lãi 1%/tháng/100.000.000 đồng mà bà H2 nhận của ông T, bà H1, thì đây là ý kiến phản bác của bị đơn bà H2 đối với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và yêu cầu của các nguyên đơn đã được Hội đồng xét xử chấp nhận nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét yêu cầu này của bị đơn.

[13] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M: Các nguyên đơn, bị đơn không yêu cầu Tòa án xem xét đối với số tiền 100.000.000 đồng đã nhận nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[14] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về nội dung giải quyết vụ án là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Xét đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn về yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[16] Về chi phí tố tụng: Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự, bà Nguyễn Thị H2 phải chịu số tiền 2.886.000 đồng (hai triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng) chi phí giám định chữ viết. Bà Nguyễn Thị H2 đã nộp xong.

[17] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, căn cứ vào khoản 1, 2, 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 nên bị đơn bà Nguyễn Thị H2 phải chịu 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do một phần yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận. Bị đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm. Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban TH2 vụ Quốc hội, bị đơn được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[18] Các nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận. Số tiền án phí của nguyên đơn được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/ 0007095 ngày 22/3/2021

của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả lại cho các nguyên đơn số tiền chênh lệch 9.700.000 đồng (chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2, 3 Điều 92; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 161; điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 2, 3 Điều 228 và khoản 2 Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Khoản 1 Điều 168; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013;
- Điều 328; Điều 357 Bộ luật Dân sự;
- Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, 2, 5 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban TH2 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H2. Xử buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H2 phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc (một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc) 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày các nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bị đơn bà Nguyễn Thị H2 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với các nguyên đơn về yêu cầu buộc ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 trả lại cho bà H2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xử buộc ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số phát hành CĐ 490687, số vào sổ cấp GCN: CS00806, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Sóc Trăng cấp ngày 11/07/2016 cho bà Nguyễn Thị H2.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với các nguyên đơn về yêu cầu tuyên bố vô hiệu “Tờ chuyển nhượng đất” ký ngày 09/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị H2 với ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1.

4. Về án phí:

4.1. Bị đơn bà Nguyễn Thị H2 phải chịu 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do một phần yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận. Bị đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm nên bị đơn được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Các nguyên đơn ông Trần Văn T và bà Trịnh Thị H1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/ 0007095 ngày 22/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cù Lao Dung, tỉnh Sóc Trăng. Hoàn trả lại cho các nguyên đơn số tiền chênh lệch 9.700.000 đồng (chín triệu bảy trăm nghìn đồng).

5. Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị H2 phải chịu số tiền 2.886.000 đồng (hai triệu tám trăm tám mươi sáu nghìn đồng) chi phí giám định chữ viết. Bà Nguyễn Thị H2 đã nộp xong.

6. Các nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M vắng mặt tại phiên tòa, thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử theo trình tự phúc thẩm.

7. Trường hợp bản án 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, 7a, 7b 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:

- Các đương sự;
- VKSND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- TAND tỉnh Sóc Trăng (P.KTNV & THA);
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa án.

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

Đặng Phước Tuấn