TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ MỸ THO** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 51/2023/DS-ST
Ngày 28 tháng 6 năm 2023
V/v tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ MỸ THO, TỈNH TIỀN GIANG

***- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hằng.
Các Hội thẩm nhân dân:
1. Bà Nguyễn Thị Ba.
2. Bà Phạm Thị Ngọc Vân.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đinh Thị Thoảng - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Trọng Lễ - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 100/2023/TLST-DS ngày 17 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".*

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 62/2023/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Thành P, sinh năm: 1987;
Địa chỉ: Số H, đường N, Phường K, TP M, tỉnh Tiền Giang.
Người được ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh năm: 1979; (có mặt)
Địa chỉ: Số A đường G, Phường S, TP M, tỉnh Tiền Giang.
2. *Bị đơn*: Bà Ngô Thị Bích T, sinh năm: 1960; (vắng mặt)
Địa chỉ: Số F đường Đ, Phường H, TP M, tỉnh Tiền Giang.
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:
- Ông Nguyễn Ngô Sỹ T1, sinh năm: 1992; (vắng mặt)
Địa chỉ: Số F đường Đ, Phường H, TP M, tỉnh Tiền Giang.
- Ông Nguyễn Vũ L, sinh năm: 1982; (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Số D đường Q, Phường B, TP Mo, tỉnh Tiền Giang.
- Ông Lê Minh H, sinh năm: 1968; (xin vắng mặt)
Địa chỉ: Số K đường H, Phường R, TP M, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện ngày 08/03/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thành P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ H thống nhất trình bày*:

Ngày 03/9/2022 ông Nguyễn Thành P có đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà và đất tại Số F đường Đ, Phường H, TP M, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu

nhà ở và quyền sử dụng đất ở số phát hành 828152826400795, số hồ sơ gốc 3220-318/2009/QĐ-UB.GCN do Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Bích T đứng tên ngày 09/12/2009. Trên thực tế và trên giấy thể hiện nhà ở: 01 trệt + gác gỗ: cột bê tông chôn, vách tường, mái tole, sàn gỗ, diện tích 36,6m^2, diện tích sàn nhà phụ: 7,08m^2 được xây trên thửa đất số 178, tờ bản đồ số 9, diện tích 36,7m^2 tại khu phố B, Phường H, TP M, tỉnh Tiền Giang. Giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, ông P đặt cọc trước 20.000.000 đồng, ngày 07/9/2022 bà Ty, ông T1 nhận cọc thêm số tiền 30.000.000 đồng.

Do ông T chết, bà Thủy, ông T1 phải làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, nên ngày 20/9/2022 hai bên ký lại hợp đồng đặt cọc, ghi rõ số tiền cọc là 50.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào giấy tờ thừa kế xong sẽ tiến hành công chứng, bên vi phạm hợp đồng phải đền gấp 02 lần số tiền cọc, tổng số tiền hoàn trả và tiền bồi thường là 100.000.000 đồng.

Trong quá trình làm thủ tục khai nhận di sản không biết vì lý do gì bà T chỉ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không làm cấp chủ quyền nhà. Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DI 113772, số vào sổ cấp GCN: CS02570 ngày 29/12/2022 cho bà Ngô Thị Bích T đứng tên đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ sớ 9, diện tích 36,7m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị tại khu phố B, Phường H, TP M, tỉnh Tiền Giang.

Sau đó bà T ủy quyền cho ông Nguyễn Ngô Sỹ T1 ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Nguyễn Vũ L sinh năm 1982, địa chỉ số D đường Q, Phường B, TP Mo, tỉnh Tiền Giang theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2023 do Phòng Công chứng số 1 công chứng số 822, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Ông L đã nộp hồ sơ đăng ký biến động và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DK 952968, số vào sổ cấp GCN: CS02619 ngày 03/3/2023 cho ông Nguyễn Vũ L đứng tên.

Như vậy, sau khi nhận di sản thừa kế bà T, ông T1 không tiếp tục chuyển nhượng phần nhà đất nên trên cho ông P mà chuyển nhượng cho người khác. Nay ông P khởi kiện yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 822, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/02/2023 giữa bà Ngô Thị Bích T với ông Nguyễn Vũ L đối với phần đất diện tích 36,7m^2 thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại khu phố B, Phường H, TP M, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc bà Ngô Thị Bích T và ông Nguyễn Ngô Sỹ T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022. Khai nhận di sản thừa kế đối với phần nhà ở trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số phát hành 828152826400795, số hồ sơ gốc 3220-318/2009/QĐ-UB.GCN do Ủy ban nhân dân Tp Mỹ tho cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Bích T đứng tên ngày 09/12/2009 và tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông Nguyễn Thành P theo thỏa thuận đặt cọc đã ký.

Ngày 09/5/2023, nguyên đơn Nguyễn Thành P có đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện. Nội dung ông P đề nghị Tòa án buộc bà T và ông T1 liên đới trả tiền cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng cho ông P trong thường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022.

* Bị đơn bà Ngô Thị Bích T đã được Toà án tống đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải,

quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên toà nhưng vẫn không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngô Sỹ T1 đã được Toà án tống đạt thông báo thụ lý, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên toà nhưng vẫn không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ L và ông Lê Minh H thống nhất trình bày: Ông Nguyễn Vũ L và bà Ngô Thị Bích T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 822, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/02/2023 tại Phòng công chứng số A đối với phần đất có diện tích 36,7m^2 thuộc thửa 178, tờ bản đồ 09 tại khu phố B, Phường H, TP M, tỉnh Tiền Giang, đồng thời bà T chuyển nhượng cho ông Lcăn nhà trên đất với giá 800.000.000 đồng. Nhà đất trên ông L đứng tên dùm ông Lê Minh H. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông H đã giao đủ tiền cho bà T, hai bên đã bàn giao nhà, ông H, ông L đã quản lý sử dụng từ ngày 21/02/2023 cho đến nay. Do đó, ông H, ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông P.

Ngoài ra ông H và ông L trình bày thêm, có sự việc khi bà T nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện phần chủ quyền nhà nên ông P ép giá mua bán xuống còn 700.000.000 đồng. Bà T không chịu bán giá đó, bà T có gọi cho ông P nói bán giá 800.000.000 đồng, kêu ông P đưa thêm 750.000.000 đồng thì ra công chứng, nhưng ông P vẫn không chịu, nên bà T bán cho ông L. Ngày công chứng tại Văn phòng công chứng N vợ ông P có nói chuyện với bà T, lúc đó thấy 02 người đôi co nên ông H ngõ ý không mua nữa, nhưng vợ ông P có nói cứ mua đi, chúng tôi tự giải quyết với nhau. Nhưng lúc đó ông H không mua mà bỏ về. Sau đó 02 ngày bà T điện thoại cho ông H nói đã giải quyết được với bên ông P nếu muốn tiếp tục mua thì công chứng, sau đó ông H hẹn công chứng ở Phòng công chứng số A của nhà nước cho an tâm.

* Tại phiên tòa, bà Nguyễn Thị Mỹ H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 822, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/02/2023 giữa bà Ngô Thị Bích T với ông Nguyễn Vũ L đối với phần đất diện tích 36,7m^2 thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại khu phố B, Phường H, TP M, tỉnh Tiền Giang; Buộc bà Ngô Thị Bích T và ông Nguyễn Ngô Sỹ T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022. Khai nhận di sản thừa kế đối với phần nhà ở trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số phát hành 828152826400795, số hồ sơ gốc 3220-318/2009/QĐ-UB.GCN do Ủy ban nhân dân Tp Mỹ tho cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Bích T đứng tên ngày 09/12/2009 và tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông Nguyễn Thành P theo thỏa thuận đặt cọc đã ký. Trong thường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022 thì yêu cầu bà T và ông T1 liên đới trả tiền cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng cho ông Phong.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử chuẩn bị nghị án đều đúng theo trình tự do Bộ luật tố tụng quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đại diện Viện kiểm sát cho rằng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông L, yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022 là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận; Đối với yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc là có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi thẩm tra xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nghe lời trình bày và phát biểu tranh luận của đương sự, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ pháp luật*: Nguyên đơn ông Nguyễn Thành P căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022 để khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 822, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/02/2023 giữa bà Ngô Thị Bích T với ông Nguyễn Vũ Lđối với phần đất diện tích 36,7m^2 thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại khu phố B, Phường H, TP M, tỉnh Tiền Giang. Buộc bà Ngô Thị Bích T và ông Nguyễn Ngô Sỹ T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022. Khai nhận di sản thừa kế đối với phần nhà ở trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số phát hành 828152826400795, số hồ sơ gốc 3220-318/2009/QĐ-UB.GCN do Ủy ban nhân dân Tp Mỹ tho cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Bích T đứng tên ngày 09/12/2009 và tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông Nguyễn Thành P theo thỏa thuận đặt cọc đã ký. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu bà T, ông T1 liên đới trả tiền cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặc cọc, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 328, 500 Bộ luật dân sự 2015 và khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn bà Ngô Thị Bích T có hộ khẩu thường trú tại cư trú tại số F đường Đ, Phường H, TP M, tỉnh Tiền Giang, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho theo quy định tại khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về thủ tục tố tụng*: Tòa án đã tiến hành tống đạt đối với bà Ngô Thị Bích T, ông Nguyễn Ngô Sỹ T1 đến Tòa án để lấy lời khai, thông báo về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà T, ông T1 vẫn vắng mặt không có lý do; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ L và ông Lê Minh H có đơn xin giải quyết vắng mặt. Hội đồng xét xử thấy cần áp dụng Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt đối với bà T, ông T1, ông H và ông L.

[3] Về yêu cầu của đương sự:

[3.1] *Về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*:

Xét thấy khi Tòa án tiến hành xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ tại Chi nhánh Văn phòng đất ký đất đai thành phố Mỹ Tho thì được biết. Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số phát hành 828152826400795, số hồ sơ gốc 3220-318/2009/QĐ-UB.GCN do Ủy ban nhân dân Tp Mỹ Tho cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Bích T đứng tên ngày 09/12/2009 đã bị đóng dấu thu hồi. Lý do sau khi ông Nguyễn Văn T chết, bà T làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DI 113772, số vào sổ cấp GCN: CS02570 ngày 29/12/2022 cho bà Ngô Thị Bích T đứng tên đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 9, diện tích 36,7m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị tại khu phố B, Phường H, TP M, tỉnh Tiền Giang.

Sau đó bà T ủy quyền cho ông Nguyễn Ngô Sỹ T1 (con bà T) ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trên cho ông Nguyễn Vũ L sinh năm 1982, địa chỉ số D đường Q, Phường B, TP Mo, tỉnh Tiền Giang theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/02/2023 do Phòng Công chứng số A công chứng số 822, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD. Ông L đã nộp hồ sơ đăng ký biến động và được Sở Tài nguyên và môi trường

tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DK 952968, số vào sổ cấp GCN: CS02619 ngày 03/3/2023 cho ông Nguyễn Vũ L đứng tên.

Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định: "Việc 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 phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính". Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 822, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/02/2023 đã phát sinh hiệu lực, ông L mua ngay tình, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng theo đúng quy định của Luật đất đai nên không có căn cứ để hủy hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông P.

[3.2] Về yêu cầu buộc bà Ngô Thị Bích T và ông Nguyễn Ngô Sỹ T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022. Khai nhận di sản thừa kế đối với phần nhà ở trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số phát hành 828152826400795, số hồ sơ gốc 3220-318/2009/QĐ-UB.GCN do Ủy ban nhân dân Tp Mỹ tho cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Bích T đứng tên ngày 09/12/2009 và tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông Nguyễn Thành P theo thỏa thuận đặt cọc đã ký. Xét thấy, theo tài liệu mà Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Mỹ Tho cung cấp thể hiện, trong quá trình làm thủ tục khai nhận di sản bà T có văn bản cam kết "căn nhà trên đất đã xuống cấp nên tôi không có nhu cầu xin cấp quyền sở hữu nhà ở mà chỉ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở". Từ cam kết của bà T, Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang đã cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DI 113772, số vào sổ cấp GCN: CS02570 ngày 29/12/2022 cho bà Ngô Thị Bích T đứng tên đối với thửa đất số 178, tờ bản đồ số 9, diện tích 36,7m^2, mục đích sử dụng: đất ở tại đô thị tại khu phố B, Phường H, TP M, tỉnh Tiền Giang (Chỉ cấp giấy chứng nhận đối với quyền sử dụng đất, không cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở). Như vậy, khi khai nhận thừa kế bà T đã tự nguyện từ chối yêu cầu cấp lại chủ quyền nhà. Bà T chỉ ký kết hợp đồng đặt cọc với ông P để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng, nếu bà T không thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì bà T chịu phạt cọc. Do đó, việc ông P yêu cầu bà T, ông T1 phải khai nhận phần nhà trên đất để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022, tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho ông P là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3.3] Về yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc: Hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022 mà nguyên đơn cung cấp được lập bằng văn bản thể hiện sự giao kết đặt cọc giữa bên A là ông Nguyễn Ngô Sỹ T1 và bà Ngô Thị Bích T với bên B ông Nguyễn Thành P. Nội dung bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B nhà cấp IV diện tích xây dựng 36,6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 3320-318/2009/QĐ-UB.GCN do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp ngày 09/12/2009 cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Ngô Thị Bích T đứng tên, với giá 900.000.000 đồng. Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 50.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận nội dung "hẹn khi nào bên A làm xong giấy tờ thừa kế sẽ tiến hành công chứng"; "Nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 100.000.000 đồng". Theo như tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ thể hiện sau khi bà T, ông T1 nhận giấy tờ thừa kế không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng cho ông P như thỏa thuận đặt cọc ngày 20/9/2022 mà chuyển nhượng cho ông L là vi phạm thỏa thuận của hai bên.

Căn cứ Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự, bà T, ông T1 phải có nghĩa vụ chứng minh là đã thông báo cho ông P biết lý do vì sao bà T không chuyển nhượng nhà đất kể trên cho ông P mà chuyển nhượng cho ông L, có nghĩa vụ chứng minh lỗi dẫn đến hai bên không thực hiện công chứng là do ông P ép giá không mua như ông Lvà ông H trình bày. Tuy nhiên, từ khi thụ lý vụ án Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà T, ông T1 nhưng cả hai không đến Tòa trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, coi như từ chối quyền chứng minh của mình.

Toàn bộ nhà đất nêu trên bà T đã chuyển nhượng cho ông L theo đúng quy định, hiện nay ông L đã đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành DK 952968, số vào sổ cấp GCN: CS02619 ngày 03/3/2023. Nên việc tồn tại hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022 là chưa phù hợp cần tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2020 theo quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015. Hợp đồng bị hủy bỏ các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Ty, ông T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông P số tiền cọc là 50.000.000 đồng và phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Quan điểm và đề nghị của Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho phù hợp quy định pháp luật nên được chấp nhận một phần.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Thành Pg phải chịu án phí đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bà Ngô Thị Bích T, ông Nguyễn Ngô Sỹ T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 147; Điều 244; Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, 423, 500 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai 2013

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành P về việc:

- Yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 822, quyển số 03/2023TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/02/2023 giữa bà Ngô Thị Bích T với ông Nguyễn Vũ L đối với phần đất diện tích 36,7m^2 thuộc thửa đất số 178, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại Khu phố B, Phường H, TP M, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc bà Ngô Thị Bích T và ông Nguyễn Ngô Sỹ T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022. Khai nhận di sản thừa kế đối với phần nhà ở trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số phát hành 828152826400795, số hồ sơ gốc 3220-318/2009/QĐ-UB.GCN do Ủy ban nhân dân Tp Mỹ tho cấp cho ông Nguyễn Văn T, bà Ngô Thị Bích T đứng tên ngày 09/12/2009 và tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho ông Nguyễn Thành P theo thỏa thuận đặt cọc đã ký.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành P về việc yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2022 giữa bà Ngô Thị Bích T, ông Nguyễn Ngô Sỹ T1 với ông Nguyễn Thành P (để chuyển nhượng căn nhà diện tích xây dựng 36,6m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, hồ sơ gốc số 3320-318/2009/QĐ-UB.GCN do Ủy ban nhân dân thành phố Mỹ Tho cấp ngày 09/12/2009 cho ông Nguyễn Văn T và bà Ngô Thị Bích T đứng tên).

Buộc bà Ngô Thị Bích T và ông Nguyễn Ngô Sỹ T1 có nghĩa vụ liên đới trả tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng là 100.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thành P.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Thành P phải chịu 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Pđã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0023598 ngày 17/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang xem như đã nộp xong.

Bà Ngô Thị Bích T và ông Nguyễn Ngô Sỹ T1 phải chịu 5.000.000 (*năm triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Thành P có quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Ngô Thị Bích T, ông Nguyễn Ngô Sỹ T1, ông Nguyễn Vũ L và ông Lê Minh H có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được tống đạt bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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:
- VKSND TP Mỹ Tho;
- CCTHADS TP Mỹ Tho;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thúy Hằng