TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CAO LÃNH** **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 154/2022/DS-ST
Ngày: 30-9-2022
V/v "Tranh chấp dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng đặt cọc)".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CAO LÃNH, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán-Chủ toạ phiên tòa: Bà **Võ Thị Kim Hoa**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Phạm Phước Tâm**

2. Bà **Nguyễn Thị Phượng**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Bích Vân** - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh:* Bà **Phan Thị Thu Trang** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 239/2022/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022 về việc "Tranh chấp dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng đặt cọc)" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 330/2022/QĐXXST-DS ngày 12/9/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị T,** sinh năm 1987,

Địa chỉ: Tổ 6, ấp M4, xã M2 , huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện hợp pháp của bà T là chị Nguyễn Thị Như Y, sinh năm 1994. Địa chỉ: Ấp B, xã M1, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp, là đại diện ủy quyền theo hợp đồng ủy quyền ngày 27/4/2022.

Đại diện theo ủy quyền của bà Như Y là anh Nguyễn Trường T3, sinh năm 1997; Địa chỉ: Ấp AB, xã M3, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. theo hợp đồng ủy quyền ngày 29/8/2022.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Hoàng D1 – Công ty Luật hợp danh E - Chi nhánh Đồng Tháp, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: - Ông **Ngô Văn T1,** sinh năm 1972**,**

- Bà **Phạm Kim D**, sinh năm 1970,

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Anh **Ngô Văn T2**, sinh năm 1994.

Cùng địa chỉ: Số 25, Tổ 2, ấp M, xã M2 , huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- **Ngân hàng Thương mại cổ phần V**

Địa chỉ: 194, Q, phường L, quận K, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Văn C.

Địa chỉ: Số 95, đường Gò Tháp, Khóm 3, thị trấn Mỹ An, huyện Tháp Mười, tỉnh Đồng Tháp.

(Anh T3, ông D1, ông T21, anh T2 có mặt, bà D, đại diện Ngân hàng TMCP V vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai tại Tòa án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 10/4/2022, ông Ngô Văn T1 cùng với vợ là bà Phạm Kim D và con là Ngô Văn T2 có bán cho bà T phần đất diện tích 1.701m^2 (đo đạc thực tế 1612,3m^2) thửa 676, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M2 , huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp cùng căn nhà và tài sản có trên đất với giá là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện Cao Lãnh cấp cho cá nhân ông Ngô Văn T. Hai bên có làm giấy tay mua bán đất và đặt cọc thể hiện nội dung: bên ông T1 bán bà T diện tích đất 1.701m^2, giá bán 2.000.000.000 đồng, bà T đã đặt cọc 600.000.000 đồng, còn lại 1.400.000.000 đồng chồng tiền đủ khi ra công chứng sang tên và ông T1 cam kết là bà T ra công chứng giờ nào thì ông ra giờ đó từ ngày 10/4/2022 đến ngày 10/5/2022. Hai bên có thỏa thuận nếu bên bán không thực hiện đúng cam kết thì sẽ phải trả lại tiền cọc 600.000.000 đồng và bồi thường số tiền bằng tiền cọc 600.000.000 đồng nhưng không có lập thành văn bản chỉ thỏa thuận miệng.

Sau đó, bà T đã nhiều lần yêu cầu ông T1 ra công chứng sang tên để bà T chồng đủ 1.400.000.000 đồng còn lại nhưng ông T1 cố tình tránh né và không đồng ý sang tên nhằm mục đích chiếm đoạt tiền đặt cọc của bà T.

Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh giải quyết như sau:

- Buộc ông Ngô Văn T1 và bà Phạm Kim D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà T quyền sử dụng đất diện tích 1.701m^2, thửa 676, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M2 , huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp.

- Bà T đồng ý trả đủ 1.400.000.000 đồng còn lại khi ông T1, bà D sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T.

Tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim D và anh Ngô Văn T2.

- Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ngô Văn T1, bà Phạm Kim D và anh Ngô Văn T2 có trách nhiệm liên đới trả cho bà T tiền cọc là 600.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền cọc 600.000.000 đồng. Tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng.

Theo biên bản hòa giải ngày 12/9/2022 và tại phiên tòa bị đơn ông Ngô Văn T1 trình bày:

Ông T1 và bà D không có chuyển nhượng phần đất thửa 676, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M2 , huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp cho bà Nguyễn Thị T. Do con ông T1 là anh Ngô Văn T2 có vay tiền của vợ chồng bà T số tiền là 600.000.000 đồng (lần đầu nhận 100.000.000 đồng, lần 2 nhận 500.000.000 đồng), lãi suất 90 triệu/tháng, thời hạn vay là 01 tháng, anh T2 đã đóng lãi lúc nhận tiền vay là 40.000.000 đồng. Đến nay chưa thanh toán được nợ gốc và lãi cho bà T. Nên ngày 10/4/2022 bà T có đến nhà yêu cầu làm tờ Hợp đồng mua bán đất để đảm bảo khoản vay của anh T2. Thực tế giữa ông T1, bà D, ông T2 không có chuyển nhượng thửa 676, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M2 , huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp cho bà Nguyễn Thị T.

Phần đất thửa thửa 676, tờ bản đồ số 6 hiện nay ông T1 và bà D đang thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần (TMCP) V, Phòng giao dịch huyện Tháp Mười để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng của hợp đồng tín dụng số 01/2021/16559966 ngày 07/12/2021 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/16559966/HĐBĐ ngày 07/12/2021 chứ không đúng như lời trình bày của đại diện Ngân hàng TMCP Vtại phiên hòa giải ngày 12/9/2022, anh T2 không có phải là người vay tiền mà người vay là bà D. Hiện nay vẫn chưa hết hạn hợp đồng tín dụng.

Tại phiên tòa ông T1 thống nhất hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim D và anh Ngô Văn T2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu trả số tiền cọc là 600.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng, tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng thì ông T1 không đồng ý. Ông T1 không đồng ý trả số tiền theo yêu cầu của nguyên đơn vì đây là việc vay nợ riêng của anh T2, ông T1 và bà D không có liên quan.

Theo biên bản hòa giải ngày 12/9/2022 và tại phiên tòa anh Ngô Văn T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào tháng 6 năm 2021 anh T2 có vay của bà T số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 10.000 đồng/ngày/1.000.000 đồng, mỗi ngày anh T2 phải đóng

tiền lãi à 3.000.000 đồng, mỗi tháng là 60.000.000 đồng tiền lãi. Đến tháng 2 năm 2022 thì anh T2 không còn khả năng đóng tiền lãi và vốn nên bà T đến nhà anh T2 gây áp lực. Ông T1, bà D (là ba mẹ anh T2) và anh T2 đã bán 04 công đất ruộng gần nhà cho bà T để cấn trừ nợ số tiền gốc là 300.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền lãi. Lúc này bà T có cho anh T2 vay số tiền 100.000.000 đồng để anh T2 trả nợ ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đang thế chấp ngân hàng để làm thủ tục sang tên, với lãi suất 5.000 đồng/ngày. Sau khi hoàn thành thủ tục sang tên thì khoảng tháng 2, 3 năm 2022 anh T2 có vay thêm bà T 500.000.000 đồng (tổng số tiền vay 02 đợt là 600.000.000 đồng), lãi suất 5.000đồng/1.000.000 đồng/ngày (90.000.000 đồng/tháng), thời hạn vay là 01 tháng, nhưng thực tế anh T2 chỉ nhận 560.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng là trừ tiền lãi của 10 ngày đầu tiên. Từ khi vay đến nay anh T2 chỉ đóng lãi được 40.000.000 đồng đến nay chưa trả lãi và vốn cho bà T.

Nên ngày 10/4/2022 bà T có đến nhà yêu cầu anh T2 làm tờ Hợp đồng mua bán đất để đảm bảo khoản vay của anh T2. Thực tế giữa ông T1, bà D, ông T2 không có chuyển nhượng thửa 676, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M2 , huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp cho bà Nguyễn Thị T.

Phần đất thửa thửa 676, tờ bản đồ số 6 do ông T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 07/12/2021 bà D có ký hợp đồng tín dụng số 01/2021/16559966 với Ngân hàng TMCP V vay số tiền 2.000.000.000 đồng để cho anh T2 làm ăn, để đảm bảo khoản vay ông T1, bà D đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 676, 664, 275, 243 tờ bản đồ số 6, thửa 566 tờ bản đồ số 7 theo hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/16559966/HĐBĐ ngày 07/12/2021.

Tại phiên tòa anh T2 thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim D và anh Ngô Văn T2.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T yêu cầu trả số tiền cọc là 600.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng, tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng thì anh T2 không đồng ý. Anh T2 đồng ý trả cho bà T số tiền vay còn nợ là 600.000.000 đồng bằng hình thức trả dần hàng tháng.

Theo biên bản hòa giải ngày 12/9/2022, đại diện Ngân hàng TMCP V trình bày:

Giữa Ngân hàng TMCP V – chi nhánh Đồng Tháp, phòng Giao dịch huyện Tháp Mười với anh Nguyễn Văn T2có ký kết hợp đồng tín dụng vay vốn số tiền 1.020.000.000 đồng tháng 9/2021, thời hạn vay là 11 tháng, đến nay chưa đến hạn đáo hạn khoản vay. Để đảm bảo khoản vay anh T2 có thế chấp cho Ngân hàng Quyền sử dụng đất thửa 676, tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại xã M2 , huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung vụ án, đến nay quyền lợi Ngân hàng TMCP V hiện chưa ảnh hưởng nên Ngân hàng TMCP V không có ý kiến hay yêu cầu gì. Xét thấy Ngân hàng TMCP V không có liên

quan đến vụ án nên yêu cầu Tòa án không đưa Ngân hàng TMCP Vvào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Hoàng D1 trình bày:

Việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông T1, bà D và anh T2 là sự thật bởi các căn cứ sau:

- Tờ hợp đồng mua bán đất ghi nhận bà T có đặt cọc trước số tiền 600.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 676 tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại xã M2 , huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông T1, anh T2 thừa nhận anh T2 là người ghi nội dung tờ thỏa thuận và ông T1, bà D, anh T2 tự nguyện ký tên không ai ép buộc, đồng thời tại phiên tòa anh T2 có thừa nhận trước đây cũng từng có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T.

- Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà là 2.000.000.000 đồng là phù hợp với giá thực tế theo định giá của hội đồng định giá, đồng thời phù hợp theo lời khai tại biên bản hòa giải, trong Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp tài sản thể hiện bà D có vay Ngân hàng TMCP V vay số tiền 2.000.000.000 đồng, tài sản đảm bảo là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 676, 664, 275, 243 tờ bản đồ số 6, thửa 566 tờ bản đồ số 7 do đó giá trị chuyển nhượng là phù hợp.

- Ngày 10/4/2022 các bên lập thỏa thuận trong vòng 30 ngày tức là đến ngày 10/5/2022 là bất cứ ngày nào. Do đó trước ngày 10/5/2022 bà T đã liên hệ rất nhiều lần bên ông T1 ra công chứng nhưng vẫn không thực hiện, hứa hẹn và tìm cách tránh né.

- Ông T1 và anh T2 cho rằng đây là tiền vay chứ không phải là tiền đặt cọc nhưng không có chứng cứ chứng minh và nguyên đơn không thừa nhận. Đồng thời tại phiên tòa các bên thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2022.

Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 đề nghị chấp nhận yêu cầu của T.

**** Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án:***

Tài liệu chứng cứ do đại diện nguyên đơn giao nộp:

- Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu Nguyễn Thị T (Bản photo);

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 676 tờ bản đồ số 6 diện tích tọa lạc tại xã M2 , huyện Cao Lãnh do ông Ngô Văn T1 đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Bản photo);

- Tờ hợp đồng mua bán đất, bên bán Ngô Văn T1, bên mua Nguyễn Thị T, ngày 10/4/2022, có chữ ký ghi họ tên Nguyễn Thị T, Ngô Văn T1, Phạm Kim D, Ngô Văn T2 (Bản chính);

- Trích lục thông tin thửa đất, trích lục bản đồ địa chính của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh.

- Sơ đồ đo đạc hiện trạng khu đất tranh chấp thửa 676 tờ bản đồ số 6 diện tích tọa lạc tại xã M2 , huyện Cao Lãnh của Trung tâm Kỹ thuật Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp.

- Biên bản thanh lý hợp đồng số 47/BB.TL ngày 01/8/2022

- Biên bản nghiệm thu hoàn thành và bàn giao sản phẩm ngày 01/8/2022;

- Hóa đơn bán hàng ngày 01/8/20252 số 00000015;

Tài liệu chứng cứ do Ngân hàng TMCP V nộp:

- Hợp đồng tín dụng số 01/2021/16559966/HĐTD ngày 07/12/2021 (bản photo);

- Hợp đồng thế chấp số 01/2021/16559966/HĐBĐ ngày 07/12/2021 (bản photo);

- Quyết định ủy quyền số 125A/QĐ-BIDV.PGDTM ngày 12/9/2022 (bản chính).

- Quyết định ủy quyền số 1155/QĐ-BIDV.ĐT ngày 12/9/2022 (bản chính).

- Đơn xin xét xử vắng mặt ngày 12/9/2022 (bản chính).

Tài liệu do Tòa án thu thập:

- Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/6/2022;

- Biên bản định giá ngày 25/7/2022;

- Công văn số 1932/CNVPĐKĐĐ –CCTT ngày 26/8/2022 của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh;

- Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 676: Hợp đồng tặng cho; Đơn đề nghị xác nhận trực tiếp sản xuất nông nghiệp có nguồn thu nhập ổn định từ sản xuất nông nghiệp; Trích lục bản đồ địa chính; Đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 676 (tất cả là bản sao y).

Tòa án đã thông báo cho bị đơn là bà Phạm Kim D biết đồng thời đã triệu tập các đương sự để được tiếp cận, công khai chứng cứ nhưng bị đơn không đến và cũng không có ý kiến gì đối với chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án nên đây là tình tiết không cần phải chứng minh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Về việc bảo đảm việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử cũng như việc chấp

hành tốt pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, nên không có kiến nghị.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa đại diện nguyên đơn, bị đơn và người liên quan thống nhất hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2022. Đồng thời, các bên đương sự thừa nhận ngày 10/4/2022 có lập tờ hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc, ghi nhận ông T1 có nhận của bà T tiền cọc là 600.000.000 đồng, thỏa thuận trong vòng 30 ngày ông T1 sẽ làm thủ tục sang tên, tuy nhiên ông T1, bà D, anh T2 đã không thực hiện nên vi phạm thỏa thuận, bị đơn và người liên quan không có chứng cứ gì chứng minh xác định là hợp đồng vay tài sản. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 quan hệ pháp luật, xét thấy: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Ngô Văn T1, bà Phạm Kim D và anh Ngô Văn T2 trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc với tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng, nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp giữa các đương sự là "Tranh chấp dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng đặt cọc)" theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật Dân sự.

[2] Về thẩm quyền, xét thấy: Tranh chấp về dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn có địa chỉ tại xã M2 , huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp vụ án nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Về thời hiệu khởi kiện, xét thấy: Hợp đồng dân sự được xác lập vào ngày 10/4/2022 đến nay nguyên đơn khởi kiện là còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự.

[4] Về tố tụng: Đối với bị đơn bà Phạm Kim D, đại diện Ngân hàng TMCP V (có đơn xin vắng mặt) đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt lần T2hai tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 328 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xác định trong vụ này ngoài số tiền trên (1.200.000.000 đồng) thì không tranh chấp số tiền nào khác và số tiền này chỉ liên quan đến đương sự có tên trên, không liên quan đến đương sự nào khác nữa.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xét thấy:

Bà T khởi kiện yêu cầu ông Ngô Văn T1 và bà Phạm Kim D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà T quyền sử dụng đất diện tích 1.701m^2, thửa 676, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M2 , huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp. Bà T đồng ý trả đủ 1.400.000.000 đồng còn lại khi ông T1, bà D sang tên quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T.

Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin thay đổi yêu cầu, bà T yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị T với ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim D, anh Ngô Văn T2 và yêu cầu ông Ngô Văn T1, bà Phạm Kim D và anh Ngô Văn T2 có trách nhiệm liên đới trả cho bà T tiền cọc là 600.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền cọc 600.000.000 đồng. Tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà T là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với pháp luật nên chấp nhận.

[6] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu ông Ngô Văn T1, bà Phạm Kim D và anh Ngô Văn T2 có trách nhiệm liên đới trả cho bà T tiền cọc là 600.000.000 đồng và bồi thường khoản tiền cọc 600.000.000 đồng, tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng. Hội đồng xét xử nhận định:

Vào ngày 10/4/2022 giữa bà bà Nguyễn Thị T với ông Ngô Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim D và anh Ngô Văn T2 có lập "Tờ hợp đồng mua bán đất" thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc đối với phần đất có diện tích 1.701m^2 (đo đạc thực tế 1.612,3m^2), thửa 676, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M2 , huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp cùng căn nhà và tài sản có trên đất với giá là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Bà T đã giao tiền cọc trước là 600.000.000 đồng còn lại 1.400.000.000 đồng thỏa thuận sẽ chồng đủ khi ra công chứng sang tên và ông T1 cam kết là bà T ra công chứng giờ nào thì ông ra giờ đó từ ngày 10/4/2022 đến ngày 10/5/2022. Anh T2 thừa nhận là người viết nội dung và ký tên tờ mua bán, ông T1 cũng thừa nhận ký tên vào hợp đồng. Việc ông T1, bà D, anh T2 ký vào hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc (đe dọa, cường ép).

Ông T1 và anh T2 trình bày việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà và đất cho bà T là không có thật. Anh T2 có vay tiền của bà T số tiền là 600.000.000 đồng, nhận tiền 02 lần: lần đầu là 100.000.000 đồng, lần 2 là 500.000.000 đồng nhưng chỉ nhận tiền mặt là 460.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng là trừ tiền lãi. Để đảm bảo số tiền vay nên bà T xuống nhà yêu cầu anh T2 làm tờ mua bán nhà đất để làm tin chứ không có việc mua bán nhà và đất cũng như đặt cọc theo như nguyên đơn trình bày nhưng không có chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình và cũng không được phía nguyên đơn thừa nhận.

Do đó, xác định việc các bên có lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Mục đích và nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội phù hợp với quy định pháp luật nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn, bị đơn và người liên quan thống nhất yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2022 là vô hiệu (hủy). Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.701m^2, thửa 676, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp M, xã M2 , huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp (hợp đồng vô hiệu).

Theo nội dung trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/4/2022 cũng như lời khai của đại diện nguyên đơn, ông T1, anh T2 thì xác định ông T1, bà D, anh T2 đã nhận đủ số tiền cọc 600.000.000 đồng của bà T. Tuy nhiên sau khi nhận tiền đặt cọc nhưng ông T1, bà D, anh T2 không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 676 , tờ bản đồ số 6 cho bà T và cũng không nêu rõ lý do của việc không thực hiện giao dịch. Như vậy lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là do lỗi ông T1, bà D, anh T2. Theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 quy định "*… 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*". Do bên ông T1 đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng nên bà T yêu cầu hủy giao dịch dân sự ngày 10/4/2022 và yêu cầu ông T1, bà D, anh T2 liên đới trả lại số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và trả một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc (phạt cọc) là 600.000.000 đồng là phù hợp với quy định pháp luật nên chấp nhận.

Phần đất thuộc thửa 676, tờ bản đồ số 6 đất tọa lạc tại xã M2 , huyện Cao Lãnh tỉnh Đồng Tháp do ông Ngô Văn T1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam. Theo biên bản hòa giải và Hợp đồng tín dụng số 01/2021/16559966 và hợp đồng thế chấp tài sản số 01/2021/16559966/HĐBĐ cùng ngày 07/12/2021, thể hiện bà D có vay vốn tại Ngân hàng TMCP Vvay số tiền là 2.000.000.000 đồng, để đảm bảo khoản vay bà D và ông T1 đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa 676, 664, 275, 243 tờ bản đồ số 6, thửa 566 tờ bản đồ số 7 phần đất cùng tọa lạc tại xã M2 , huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Xét thấy, trong vụ án này nguyên đơn không có yêu cầu bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 676, tờ bản đồ số 6. Việc giải quyết vụ án cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của Ngân hàng, đồng thời trong vụ án này Ngân hàng TMCP V không có yêu cầu gì. Trường hợp các bên có phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi các bên có yêu cầu.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6] Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng số tiền là 5.642.901 đồng bà T tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

[7] Về án phí:

- Ông Ngô Văn T1, bà Phạm Kim D và anh Ngô Văn T2 phải liên đới chịu 48.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 41.000.000 đồng theo các biên lai thu số 0009306 ngày 26/5/2022, 0009704 ngày 31/08/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

[8]. Xét thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận (như nhận định trên).

[9]. Xét thấy, đề nghị người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ nên chấp nhận (như nhận định trên).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 117, 122, 328, 468 của Bộ luật dân sự;

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 157, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

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 của bà Nguyễn Thị T.

- Giao dịch dân sự ngày 10/4/2022 giữa bà Nguyễn Thị T, ông Ngô Văn T1, bà Phạm Kim D và anh Ngô Văn T2 là vô hiệu (hủy).

- Buộc ông Ngô Văn T1, bà Phạm Kim D và anh Ngô Văn T2 có trách nhiệm liên đới trả cho bà T tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng. Tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 5.642.901 đồng bà Nguyễn Thị T tự nguyện chịu (đã nộp và chi xong).

3. Về án phí:

- Ngô Văn T1, bà Phạm Kim D và anh Ngô Văn T2 phải liên đới chịu 48.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 41.000.000 đồng theo các Biên lai thu số 0009306 ngày 26/5/2022, 0009704 ngày 31/08/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

4. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án; các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Thị Phượng	**Phạm Phước Tâm**	**Võ Thị Kim Hoa**