

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 276/2022/DS-ST
Ngày: 16-5-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thuý Nga.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm;
2. Bà Nguyễn Thị Kim Liên.

-Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Hiếu Hạnh-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn tham gia phiên tòa: Bà Phùng Thị Ngọc Duyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 664/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 69/2022/QĐST-DS ngày 07 tháng 4 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2022/QĐST-DS ngày 28 tháng 4 năm 2022; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1971; Địa chỉ: xx Đường Nguyễn Thái Học, phường Cam Lộ, Thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa (có đơn xin vắng mặt)

Bị đơn: Ông Kim Kh, sinh năm 1967 và bà Trần Mỹ A, sinh năm 1969; Địa chỉ: YY ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Đoàn Văn T; Phạm Thu H, Đoàn Phạm Cát D, Đoàn Phạm Cát T. Địa chỉ: YY ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Tp Hồ Chí Minh (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09 tháng 11 năm 2020 và quá trình giải quyết vụ án Bà Nguyễn Thị H trình bày:

Vào tháng 11 năm 2018 bà được giới thiệu để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất thuộc thửa 123 tờ bản đồ số 21, diện tích 2.573m² tọa lạc tại xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn của ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A. Nguồn gốc phần đất này là của bà Lương Thị M (mẹ ruột ông Kim Kh), ông Kim Kh được nhận di sản thừa kế của bà Lương Thị M. Giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số phát hành G950692, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 95/1998 QSDĐ/ quyền số 1 do UBND huyện Hóc Môn cấp ngày 20/6/1998 cho bà Lương Thị M. Qua giao dịch bà biết phần đất trên là của bà Lương Thị M, bà M chết năm 2015, chồng bà M là ông Kim Y chết năm 2012. (Ông Y và bà M có 03 người con là Kim H, sinh năm 1964, bà Kim Thị L sinh năm 1962 và ông Kim Kh); ông H bà L có văn bản từ chối nhận di sản thừa kế phần đất nêu trên có công chứng tại Văn phòng công chứng Quận 10 Lê Hồng Phong số 19244 quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/11/2018. Ông Kim Kh được thừa kế toàn phần đất và toàn quyền quyết định đối với phần đất trên. Sau khi ông Kim Kh hoàn tất thủ tục nhận di sản thừa kế, ngày 21 tháng 12 năm 2018 bà và ông Kim Kh, bà Trần Mỹ A ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 123, chuyển nhượng trọn thửa theo bản đồ hiện trạng đo vẽ còn lại diện tích 2.050m² với giá 10.000.000đ/1m². Đặt cọc cho ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A 2.000.000.000đ (hai tỷ) đồng, ông Kh bà Á viết giấy tay ký tên nhận tiền; Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2018 các bên cùng ký tên. Cùng thỏa thuận ông Kim Kh thực hiện thủ tục được đứng tên sở hữu hợp pháp thửa đất trên thì tiến hành công chứng sang tên cho bà, hình thức thanh toán theo từng đợt nội dung hợp đồng. Sau khi nhận tiền cọc ông Kim Kh bà Trần Mỹ A lần tránh không thực hiện việc các thủ tục hợp pháp để tiếp tục chuyển nhượng. Hiện tại phần đất ông Kh nhận thừa kế đã nhận đặt cọc của bà đang được giải phóng chuẩn bị xây dựng, ông Kh và bà Á vẫn không thực hiện theo thỏa thuận làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Bà vẫn muốn ông Kh tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng cho bà, nhưng sau khi nhận tiền cọc ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A cố tình lần tránh không gặp bà. Nay bà yêu cầu ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A có nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho bà là 2.000.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại gấp 3 lần theo hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2018 theo Điều 6 của Hợp đồng. Tổng cộng là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ).

Việc ông Đoàn Văn T thuê đất của ông Kim Kh bà không biết, bà cũng không nghe ông Kim Kh nói, bà nghĩ là của nhà ông Khánh, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Kh hẹn mà không thực hiện bà mới biết ông Tấn thuê đất

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Đoàn Văn T trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 07 tháng 3 năm 2021: Ông và bà Phạm Thu H thuê nhà đất của ông Kim Kh bà Trần Mỹ A vào năm 2020, thời hạn thuê 05 năm, thuê để làm xưởng gỗ, khi thực hiện hợp đồng thuê của ông Kim Kh ông không biết bà Hồng là ai, mỗi tháng ông Kim Kh bà Trần Mỹ A đến lấy tiền thuê, ông không liên quan gì đến vụ kiện giữa Bà Nguyễn Thị H với ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A, nếu có tranh chấp hợp đồng thuê ông sẽ kiện ông Kh trong vụ án khác, ông xin từ chối, xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án trong vụ kiện giữa bà H với ông Kh.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt, niêm yết thủ tục cho ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A hợp lệ; thông báo thụ lý vụ án, thông báo phiên hòa giải và tiếp cận công khai chứng cứ, thông báo kết quả tiếp cận công khai chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, không tiến hành hòa giải được giữa bà H với ông Kh và bà Á. Theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định:

“Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”. Như vậy, ông Kh bà Á đã từ bỏ quyền chứng minh của mình và phải chấp nhận trả lại tiền cọc nói trên theo những chứng cứ do phía nguyên đơn đưa ra.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh:

+ Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng các quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, từ khi thụ lý vụ án cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 70, 71 BLTTDS năm 2015. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do Hội đồng xét xử, xét xử vụ án tuân theo quy định tại các Điều 227, 228, 238 BLTTDS năm 2015.

+ Về nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Hủy hợp đồng đặt cọc giữa Bà Nguyễn Thị H với ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A. Buộc Kim Kh và bà Trần Mỹ A có nghĩa vụ liên đới trả cho Bà Nguyễn Thị H số tiền 6.000.000.000 đồng. Ông Khánh bà Ánh phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

1.1 Xét về sự vắng mặt của các đương sự: Nguyên đơn Bà Nguyễn Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt được viết và nộp tại Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn hợp lệ. Bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng các đương sự.

1.2 Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc giữa Bà Nguyễn Thị H với ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A được thực hiện ngày 21/12/2018, yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 2.000.000.000 đồng và bồi thường gấp 3 lần theo hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2018 do bị đơn vi phạm hợp đồng. Đây là tranh chấp dân sự hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được tọa lạc tại xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Thành phố Hồ Chí Minh. Hợp đồng đặt cọc giữa các bên được lập tại địa chỉ 29/14 ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh nơi có đất tranh chấp, có chữ ký của các bên bà Nguyễn Thị H và ông Kim Kh, bà Trần Mỹ A. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn theo Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

[2] Về nội dung:

2.1 Xét yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà với ông Kim Kh bà Trần Mỹ A, yêu cầu ông Khánh bà Ánh phải trả

lại số tiền đặt cọc cho và bồi thường gấp 03 lần cho bà Hồng, tổng số tiền bà Hồng yêu cầu ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A phải trả là 6.000.000.000 đ (sáu tỷ đồng). Xét giá trị pháp lý của hợp đồng đặt cọc giữa các bên thấy rằng:

2.2 Căn cứ vào tài liệu do nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng đặt cọc giữa các bên được lập vào ngày 21/12/2018, có chữ ký giữa các bên và người làm chứng ông Lê Thanh B về hình thức hợp đồng chưa được công chứng chứng thực, nhưng có người làm chứng. Tuy, di sản đứng tên bà Lương Thị M nhưng giữa các thừa kế của bà M và ông Kim Y là ông Kim H, bà Kim Thị L đã thực hiện các thủ tục về thừa kế như: “Văn bản từ chối nhận di sản” ngày 26/11/2018 công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng Quận 10 Đường Lê Hồng Phong, Quận 10, Tp Hồ Chí Minh; ông Kim Kh hợp thức hóa làm chủ sở hữu, sử dụng đối với tài sản trên và tiến hành ra công chứng mua bán tài sản hợp pháp. Sau khi hoàn tất các thủ tục thì việc ông Khánh được toàn quyền quyết định đối với thửa đất nêu trên. Nên việc ông ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất nêu trên với bà H. Thỏa thuận không trái quy định pháp luật. Do đó, có cơ sở xác định Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 123, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn giữa bà H với ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A là có thật.

2.3 Về nội dung hợp đồng: Quá trình thực hiện Hợp đồng của các bên, căn cứ tại Điều 2 của Hợp đồng thể hiện: “...Giá bán..phương thức thanh toán: đợt 1 Bên B đặt cọc số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ đồng) ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc; Đợt 2: Bên B thanh toán 12.760.000.000đ (mười hai tỷ bảy trăm sáu mươi triệu đồng) sau khi ông Kim Kh hợp thức hóa làm chủ sở hữu tài sản mua bán trên và tiến hành ra Phòng công chứng mua bán tài sản hợp pháp...”. Tại Khoản 2 Điều 3 của hợp đồng quy định: “...*Trong thời gian bên A nhận tiền đặt cọc mua đất của bên B thì bên A cam kết không được rao bán, hay có hành vi nhận tiền đặt cọc cho việc mua bán thửa đất trên của bất kỳ người nào khác. Đồng thời khi việc mua bán tiến hành trong giai đoạn thanh toán đợt 2 thì bên A cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp lệ tại phòng Công chứng. Nếu bên A vi phạm các điều khoản nêu trên thì bên A sẽ bị phạt hợp đồng gấp 03 lần giá trị đặt cọc..*”. Ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 21/12/2018 đến ngày 22/12/2018 ông Kim Kh, bà Trần Mỹ A nhận số tiền cọc của bà Hồng có biên nhận tiền ngày 22/12/2018. Các bên cũng tiến hành đo vẽ Bản đồ hiện trạng vị trí. Ông Kh không thực hiện theo hợp đồng và cố tình lẩn tránh. Khi bà Hồng khởi kiện ông Khánh bà Ánh đến Tòa án, ông bà có nhận được Giấy triệu tập. Tuy nhiên, ông bà có đơn đề nghị về việc tạm hoãn giấy triệu tập phiên tòa với nội dung: “Do ông bà nhiều lần bị đe dọa từ phía bà Hồng... nên xin tạm hoãn ngày 16/01/2021 xin chuyển sang một ngày khác..”. Điều này chứng minh cho việc bà Hồng có tìm gặp ông Kim Kh bà Trần Mỹ A để bàn về vấn đề tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Ông Kim Kh bà Trần Mỹ A biết việc Bà Nguyễn Thị H khởi kiện ông bà đến Tòa án nhưng sau khi có đơn đề nghị gửi đến Tòa án thì ông Khánh bà Ánh không đến Tòa án làm việc cũng như không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bà Hồng để bảo vệ quyền lợi của ông bà. Sau khi ký hợp đồng nhận tiền cọc xong ông bà không thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng, không có ý kiến cũng như không có sự phản hồi, cũng không có lý do chính đáng từ phía ông bà. Do đó, ông Kh bà Á đã vi phạm

điều khoản của Hợp đồng, nên ông Kh bà Á phải trả lại tiền cọc cho bà Hồng 02 tỷ đồng và phạt cọc gấp 03 lần theo thỏa thuận trong hợp đồng.

2.4 Theo kết quả trả lời của Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hóc Môn: phần đất diện tích 2.573m² thuộc thửa đất số 123 TBD số 21 tọa lạc tại xã Thới Tam Thôn huyện Hóc Môn hiện chưa ghi nhận thông tin nhà đất có liên quan. Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại điểm a phần 1 Mục I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao “Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 363 Bộ luật Dân sự năm 1995 tức Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015”. Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: “...Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự 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 dân sự 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”. Như vậy, bà H và ông Kh ký hợp đồng đặt cọc nhằm để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do ông Kh không thực hiện thủ tục pháp lý để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiến hành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng nên ông Kh là bên có lỗi và phải trả lại tiền đặt cọc cho bà H đồng thời chịu phạt cọc theo quy định tại điểm a phần 1, Mục I của Nghị quyết 01/2003 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, những phân tích trên xác định, ông Kh bà Á đã vi phạm các điều khoản của Hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2018 đã ký giữa các bên. Nên bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2018 giữa bà H với ông Kh bà Á là có căn cứ.

2.5. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H giao cho ông Kh bà Á số tiền 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng); Tại Điểm e mục 5.2 Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện “...trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền gấp 03 (ba) lần số tiền đặt cọc trong trường hợp không thực hiện nghĩa vụ giao kết và thực hiện tại Khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng...”. Hợp đồng đặt cọc là vụ án tranh chấp về tiền đặt cọc được quy định tại Điểm a phần 1 Mục I Nghị quyết 01/2003 ngày 16/4/2003 Nghị quyết của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 3 hợp đồng quy định: “*trong thời gian bên A nhận tiền đặt cọc mua đất của bên B thì bên A cam kết không được rao bán, hay có hành vi nhận tiền đặt cọc cho việc mua bán thửa đất trên của bất kỳ người nào khác. Đồng thời khi việc mua bán tiến hành trong giai đoạn thanh toán đợt 2 thì bên A cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp lệ tại phòng công chứng. Nếu bên A vi phạm các điều khoản nêu trên thì bên A sẽ bị phạt hợp đồng gấp 3 lần giá trị đặt cọc*”. Như vậy; ông Kh bà Á vi phạm hợp đồng, không có lý do chính đáng, nên ông bà phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng, phải bồi thường gấp 03 lần theo Hợp đồng đặt cọc, tổng số tiền ông Kh bà Á phải thanh toán cho bà Hồng là 6.000.000.000đ (sáu tỷ) đồng từ việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 123 tờ bản đồ số 21, đất tọa lạc tại YY ấp Nam Thới, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn, Tp Hồ Chí Minh. Qua xác minh thửa đất nêu trên chưa

có biến động; nguồn gốc thửa đất của bà Lương Thị M ông Khánh được nhận di sản của bà Một để lại, là có cơ sở.

2.6 Từ những phân tích trên, xác định ông Kh bà Á có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất nêu trên và đã biết bà H khởi kiện nhưng không thực hiện hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết, ông bà vi phạm hợp đồng mà không có lý do chính đáng. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2018 giữa bà Nguyễn Thị H với ông Kim Kh, bà Trần Mỹ A. Ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A đều ký tên nhận tiền cọc và ký tên trên hợp đồng đặt cọc. Do đó, cần buộc ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho bà H tổng số tiền là 6.000.000.000đ (sáu tỷ) đồng.

2.7 Đối với ông Đoàn Văn T, bà Phạm Thu H, bà Đoàn Phạm Cát D, bà Đoàn Phạm Cát T là những người thuê đất của ông Kim Kh từ năm 2020 không đăng ký tạm trú nhưng hiện đang sinh sống trên phần đất này, phía ông Tấn đã từ chối nhận các văn bản của Tòa án cũng như vắng mặt. Tuy nhiên, ông Tấn có ý kiến, ông, vợ ông là bà H và hai con của ông là Cát T, Cát D không liên quan đến việc khởi kiện giữa bà Hồng với ông Khánh nên ông từ chối tham gia trong vụ án này. Xét thấy, giữa ông T và ông Kim Kh là giao dịch phát sinh từ hợp đồng thuê đất, ông T từ chối tham gia cũng như từ chối cung cấp chứng cứ liên quan đến giao dịch giữa ông với ông Kim Kh. Mặt khác, ông cũng cho rằng không liên quan gì đến giao dịch giữa bà Hồng với ông Kh. Do đó, việc giao dịch của ông T với ông Kh không đặt ra giải quyết trong vụ án này.

[3] Về án phí: Áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQQH14 ngày 30-12-2016 của Quốc Hội. Ông Kh bà Á phải thanh toán cho bà H số tiền cọc 6.000.000.000 đồng. Do đó phải chịu án phí có giá ngạch. Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, bà H đã nộp tạm ứng. Do yêu cầu của bà Hồng được chấp nhận nên ông Kh, bà Á phải thanh toán lại cho bà H số tiền 5.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự; Điều 288 Bộ luật Dân sự; Điểm a Khoản 2 Điều 35; Điều 39; 147 Điều 227; 228 Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/NQQH14 ngày 30-12-2016 của Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị H đối với ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A.

2. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 21-12-2018 giữa Bà Nguyễn Thị H với ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A (Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 123 tờ bản đồ số 21, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Hóc Môn cấp cho bà Lương Thị M số 95/1998 QSDĐ quyền số 01 ngày 20/6/1998)

3. Buộc ông Kim Kh, bà Trần Mỹ A có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho Bà Nguyễn Thị H số tiền cọc và bồi thường cọc là 6.000.000.000 đ (sáu tỷ) đồng.

4. Ghi nhận ông Đoàn Văn T, bà Phạm Thu H, bà Đoàn Phạm Cát D, bà Đoàn Phạm Cát T không yêu cầu giải quyết Hợp đồng thuê đất đối với ông Kim Kh và bà Trần Mỹ A trong vụ án này.

5. Án phí: Ông Kh bà Á phải chịu 114.000.000 đ (một trăm mười bốn triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà H không phải chịu án phí. Chi cục Thi hành án Dân sự Huyện Hóc Môn hoàn trả cho bà Hồng số tiền 36.000.000đ (ba mươi sáu

triệu) đồng tạm nộp theo biên lai thu số AA/2019/0077152 ngày 10 tháng 12 năm 2020.

6. Chi phí tố tụng: Ông Kh, bà Á phải thanh toán lại cho bà Hồng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đ (năm triệu) đồng.

Kể 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 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 lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

(Thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền).

7. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, các đương sự có quyền kháng cáo bản án này lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

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 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:

- TAND TP HCM;
- VKSND H. Hóc Môn;
- Chi cục THADS H. Hóc Môn;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ

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

Nguyễn Thị Thúy Nga

