

Bản án số: 25/2020/DS-ST
Ngày: 24/4/2020
Về việc: *Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 6- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán, chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tú.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà: Nguyễn Thị Lưu Ly

2. Bà: Vũ Thị Hiệp

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Xuân Thảo – Thư ký Tòa
án nhân dân Quận 6.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Võ
Văn Tánh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 24/4/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 6 xét xử sơ thẩm công
khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 37/2019/TLST-DS ngày 08/01/2019 về việc
“Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết
định đưa vụ án ra xét xử số 19/2020/QĐXXST-DS ngày 06/3/2020 và Quyết định
hoãn phiên tòa số 11/2020/QĐST-HPT ngày 26/3/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trịnh Trùng D, sinh năm 1987.

Địa chỉ: số 1/66 Đ ấp N, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Bà Lê Ngọc T, sinh năm 1973.

Địa chỉ: số 365/26/56 đường H, Phường M, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trần Thị Cẩm N, sinh năm 1985.

Địa chỉ: số 1/66 Đ ấp N, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông D và bà N có mặt tại phiên tòa; Bà T vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ngày 26/12/2018; Bản tự khai, Biên bản ghi lời khai và
Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, nguyên đơn là
ông Trịnh Trùng D trình bày:*

Ngày 05/4/2018, ông và bà Lê Ngọc T thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Ông đã đặt cọc cho bà T số tiền 150.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 209, tờ bản đồ số 17, diện tích 238m², tại địa chỉ ấp Nhơn Hòa 1, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, Long An. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 249858, sổ vào sổ cấp giấy H04169 do UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An cấp ngày 06/3/2008, cấp cho bà T. Tổng giá trị chuyển nhượng là 650.000.000 đồng.

Việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông và bà T là hoàn toàn tự nguyện, công khai, có người làm chứng. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc, bà T cam kết với ông là đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp, nhưng do bà T sơ suất làm mất, bà đã có đơn có mất và đang liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại giấy (có đơn có mất giấy có xác nhận của Công an Phường 12, Quận 6 kèm theo). Hai bên thỏa thuận, sau khi bà T được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức. Tuy ông chưa nhìn thấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất, nhà mà bà T hứa bán cho ông, nhưng bà T có đưa cho ông giữ một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phô tô. Mặt khác, nhà đất mà ông và bà T đang giao dịch có nguồn gốc trước đây của gia đình vợ ông bán cho bà T nên ông biết nhà, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp.

Do thủ tục giấy tờ pháp lý về quyền sử dụng đất của bà T có vướng mắc, nên sau đó ngày 11/11/2018, hai bên tiến hành thỏa thuận lại như sau: Hai bên thống nhất cho gia hạn hợp đồng đặt cọc đến ngày 05/12/2018, hai bên cùng tiến hành các thủ tục cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền còn lại là 500.000.000 đồng. Trong thời gian giao kết, bà T có trách nhiệm hoàn tất thủ tục pháp lý về giấy tờ đất, thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu bên bà T vi phạm thì phải trả lại tiền cọc 150.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Sau đó, ông đã nhiều lần liên hệ với bà T để tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà T viện lý do phía cơ quan Nhà nước chưa làm xong và muốn tăng giá trị hợp đồng lên 1.300.000.000 đồng và không chịu trả tiền cọc cho ông.

Ông thấy nghi ngờ tính trung thực của bà T nên đến tìm hiểu tại Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An thì được biết phần đất, nhà bà T đã bán cho ông đã có Quyết định tạm ngừng việc chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh từ ngày 08/12/2017.

Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc

được giao kết ngày 05/4/2018 và thỏa thuận bổ sung ngày 11/11/2018 giữa ông và bà Lê Ngọc T.

Buộc bà Lê Ngọc T có trách nhiệm trả cho ông số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và bà Lê Ngọc T phải bồi thường số tiền 300.000.000 đồng đúng theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Tổng số tiền yêu cầu bà T phải trả là 450.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông không còn yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác.

- Bị đơn là bà Lê Ngọc T đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng đầy đủ theo quy định nhưng trong quá trình giải quyết vụ án bà T đều vắng mặt, không thông báo lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Cẩm N trình bày:

Bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày của ông Trịnh Trùng D, không yêu cầu gì thêm.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn là ông Trịnh Trùng D giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không có yêu cầu thay đổi, bổ sung đơn khởi kiện;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Cẩm N thống nhất hoàn toàn với yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Trùng D.

Bà N trình bày bổ sung: Bà là người trực tiếp giao dịch, thỏa thuận về việc mua bán, đặt cọc với bà T; tiền mua nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng. Nhưng trong hợp đồng để ông D đứng tên một mình để tiện cho việc đi lại ký kết hợp đồng mua bán sau này.

Sau khi Tòa án thụ lý vụ án, vợ chồng bà đã nhiều lần đến nhà bà T để thương lượng việc giải quyết nhưng bà T không những không có thiện chí giải quyết mà còn nói ngược lại những thỏa thuận trước đây và thách thức, đe dọa vợ chồng bà nên vợ chồng bà rất bức xúc với thái độ coi thường pháp luật của bà T.

Bà yêu cầu bà T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng bà số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 450.000.000 đồng.

- Ông Trịnh Trùng D có ý kiến: Ông thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị Cẩm N về số tiền mua bán là tài sản chung nên xác định bà N có quyền lợi liên quan trong vụ án. Buộc bà Lê Ngọc T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 450.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6 phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng:

Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán và thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của pháp luật về tố tụng dân sự:

+ Gửi thông báo về việc thụ lý vụ án sơ thẩm cho Viện kiểm sát cùng cấp và giao cho đương sự đúng quy định; Thụ lý vụ án đúng thẩm quyền theo

quy định; Xác định đúng quan hệ tranh chấp; Xác định đúng và đầy đủ tư cách đương sự;

+ QĐ đưa vụ án ra xét xử đã gửi cho Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng hạn theo quy định; Thực hiện việc tổng đạt các Quyết định, thông báo, giấy triệu tập cho các đương sự đầy đủ.

+ Tại phiên tòa, HĐXX đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015 về phiên tòa sơ thẩm: thực hiện đúng nguyên tắc xét xử, đúng thành phần HĐXX, đúng như Quyết định đưa vụ án ra xét xử.

- Về nội dung:

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 5/4/2018 và giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2018 được lập giữa ông Trịnh Trùng D và bà Lê Ngọc T là hoàn toàn tự nguyện, công khai, theo đó 02 bên thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất số 209, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại ấp Nhơn Hòa 1, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá tiền 650.000.000 đồng.

Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc bà T cam kết với ông D là đất có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp nhưng do bà T làm mất và đang liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại (đơn có mất giấy có xác nhận của Công an phường 12, Quận 6 kèm theo) và đã nhận cọc của ông Trịnh Trùng D 150.000.000 đồng và thỏa thuận nếu bà T không ký kết hợp đồng mua bán với ông Trịnh Trùng D thì sẽ đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và bồi thường thêm 300.000.000 đồng.

Căn cứ công văn số 1606/UBND-NC ngày 18/02/2020 của UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về việc phúc đáp công văn số 141/TAQ6 của Tòa án Quận 6, nội dung xác minh việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kết quả: đến hiện tại, Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T tại thửa đất số 209, tờ bản đồ số 17 xã Đức Hòa Thượng.

Như vậy việc bà T cho rằng đã làm mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang liên hệ với cơ quan có thẩm quyền xin cấp lại là không có cơ sở. Vì lúc này Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh đã có quyết định về việc tạm dừng việc chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà T (để đảm bảo việc thi hành án). Do đó khi bà ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trịnh Trùng D thì bà T đã có hành vi gian dối (không còn tài sản), vi phạm thỏa thuận đã cam kết. Việc ông Trịnh Trùng D yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 6 tuyên hủy hợp đồng

đặt cọc được ký kết giữa bà Lê Ngọc T và ông Trịnh Trùng D; buộc bà T trả lại cho vợ chồng ông Trịnh Trùng D, bà Trần Thị Cẩm N số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và bồi thường cho vợ chồng ông D số tiền vi phạm hợp đồng là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 450.000/000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 6, Hội đồng xét xử nhận định:

[Về tố tụng:

- Về thẩm quyền loại việc:

Ông Trịnh Trùng D ký kết hợp đồng đặt cọc với bị đơn về việc đặt cọc tiền để đảm bảo ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc tranh chấp dân sự- Hợp đồng dân sự về đặt cọc.

- Về thẩm quyền lãnh thổ:

Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn có nơi cư trú tại số 365/26/56 đường H, Phường M, Quận 6, tranh chấp thuộc khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó, theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 6.

- Thời hiệu khởi kiện vụ án:

Thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng dân sự được xác định là 03 năm kể từ ngày quyền và lợi ích bị xâm phạm theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự 2015.

Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 05/4/2018, thời hạn thực hiện hợp đồng đến ngày 05/12/2018, nhưng đến hạn bị đơn không thực hiện. Nguyên đơn nộp đơn khởi kiện ngày 08/01/2019 là trong thời hiệu khởi kiện.

- Về sự vắng mặt của bị đơn tại phiên tòa:

Bị đơn là bà Lê Ngọc T vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bà T, nhưng bà T vắng mặt và không có lý do, cũng như không cung cấp bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án nhân dân Quận 6 tiến hành đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự là đúng quy định tại Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là có căn cứ.]

[Về nội dung:

Ngày 05/4/2018, ông Trịnh Trùng D ký hợp đồng đặt cọc với bị đơn là bà Lê Ngọc T về việc thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 209, tờ bản đồ số 17, diện tích 238m², địa chỉ tại ấp Nhơn Hòa 1, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, Long An. Tổng giá trị chuyển nhượng là 650.000.000 đồng. Bà Lê Ngọc

T đã nhận số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng.

Ngày 11/11/2018, hai bên thống nhất cho gia hạn hợp đồng đặt cọc đến ngày 05/12/2018 là thời điểm cuối cùng hai bên cùng tiến hành các thủ tục cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng chính thức và giao nhận số tiền còn lại là 500.000.000 đồng. Bà T có trách nhiệm hoàn tất thủ tục pháp lý về giấy tờ đất, thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu bên bà T vi phạm thì phải trả lại tiền cọc 150.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Hợp đồng đặt cọc tuy không được bị đơn xác nhận tại Tòa án. Nhưng trong Hợp đồng có chữ ký và dấu vân tay điểm chỉ ghi tên Lê Ngọc T, có người làm chứng xác nhận.

Tòa án đã trưng cầu giám định chữ ký của bà Lê Ngọc T dưới dòng chữ “Người nhận cọc (bên B)”, “Đã nhận tiền lần 2 TC Số tiền Là 150 triệu” trong “Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất” ngày 05-4-2018 và chữ ký của bà Lê Ngọc T dưới dòng chữ “Bên nhận cọc” trong “Giấy thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 11 tháng 11 năm 2018. Mẫu so sánh là Đơn có mất giấy tờ ngày 04 tháng 4 năm 2018 của bà Lê Ngọc T (có xác nhận của Công an Phường 12, Quận 6).

Tại Kết luận giám định số 3623/C09B ngày 09/8/2019 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh thuộc Viện Khoa học hình sự Bộ Công an kết luận: chữ ký mang tên Lê Ngọc T dưới dòng chữ “Bên nhận cọc” trên “Giấy thỏa thuận” đề ngày 11 tháng 11 năm 2018 và chữ ký mang tên Lê Ngọc T dưới dòng chữ “Người nhận cọc” trên “Hợp đồng đặt cọc” đề ngày 05-4-2018 so với chữ ký đứng tên Lê Ngọc T trên tài liệu mẫu so sánh: “Đơn có mất giấy tờ” ngày 04 tháng 4 năm 2018 là do cùng một người ký ra.

Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông Trịnh Trùng D với bà Lê Ngọc T là có thật và theo hợp đồng thể hiện thì bà Lê Ngọc T đã nhận của ông Trịnh Trùng D tổng cộng 150.000.000 đồng tiền đặt cọc. Do đó, theo khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 thì hợp đồng đặt cọc đã hoàn thành và có hiệu lực kể từ khi các bên hoàn tất việc giao nhận tiền.

Xét về lỗi dẫn đến vi phạm hợp đồng đặt cọc và nghĩa vụ của các bên trong việc giải quyết vi phạm:

Theo nguyên đơn trình bày thì sau khi bị đơn nhận tiền cọc của nguyên đơn, bị đơn không thực hiện việc hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận mà khất lãn với lý do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị mất chưa làm lại được và có giao cho nguyên đơn đơn có mất giấy gửi Công an Phường 11 xác thực.

Tuy nhiên, theo Công văn số 1606/UBND-NC ngày 18/02/2020 của UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An về việc phúc đáp công văn số 141/TAQ6 của Tòa án

Quận 6 xác minh về việc bà Lê Ngọc T có liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa để xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị mất, kết quả như sau: đến hiện tại, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Hòa chưa tiếp nhận hồ sơ đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Ngọc T tại thửa đất số 209, 210 tờ bản đồ số 17 xã Đức Hòa Thượng;

Tại Công văn số 187/CCTHADS ngày 08/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, xác nhận: Để đảm bảo cho việc thi hành Bản án số 238/2010/HN-ST ngày 23/7/2010 của Tòa án nhân dân Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh đã ban hành Quyết định số 107/QĐ-CCTHA ngày 08/12/2017 để tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của bà Lê Ngọc T đối với tài sản là Quyền sử dụng đất có diện tích 238 m² thuộc thửa đất số 209, tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại ấp Nhơn Hòa 1, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Sau khi ban hành Quyết định trên thì Chấp hành viên đã gửi Quyết định cho bà Lê Ngọc T qua đường bưu điện vào ngày 08/12/2017.

Như vậy, khi bà Lê Ngọc T ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trịnh Trùng D thì bà T đã có hành vi gian dối và việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông D không thể tiếp tục thực hiện được là lỗi hoàn toàn thuộc về phía bà Lê Ngọc T nên ông Trịnh Trùng D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2018 và giấy thỏa thuận bổ sung ngày 11/11/2018 đã ký kết với bà Lê Ngọc T, đồng thời buộc bà Lê Ngọc T phải có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và trả thêm số tiền phạt cọc tương đương 02 lần số tiền đặt cọc (tức 300.000.000 đồng) theo thỏa thuận của hai bên là có căn cứ chấp nhận và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015.

Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015 quy định: *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.*

Đối với bà Trần Thị Cẩm N là vợ ông Trịnh Trùng D, dù trong hợp đồng và giấy cam kết ký kết giữa bà T và ông D không có tên bà N, nhưng trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà N cho rằng tiền đặt cọc và tiền mua bán nhà, đất là tài sản chung của vợ chồng bà và bà có yêu cầu bà T phải trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc cho vợ chồng bà. Ông Trịnh Trùng D cũng xác định bà N có quyền lợi trong số tiền giao dịch với bà T. Do đó, cần buộc bà Lê Ngọc T có nghĩa vụ trả lại

cho vợ chồng ông Trịnh Trùng D, bà Trần Thị Cẩm N tổng số tiền đặt cọc và phạt cọc là 450.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Ngọc T có nghĩa vụ trả tiền cho ông Trịnh Trùng D, bà Trần Thị Cẩm N nên phải có nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.000.000 đồng, theo quy định của Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 30, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 275, Điều 280, Điều 288, Điều 328, Điều 429, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

- Căn cứ Điều 26 của Luật thi hành án dân sự năm 2014;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015;

- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của ông Trịnh Trùng D đối với bị đơn là bà Lê Ngọc T, về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc”. Cụ thể:

1/ Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 05/4/2018 và Giấy thỏa thuận về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/11/2018 được ký kết giữa bà Lê Ngọc T với ông Trịnh Trùng D.

2/ Buộc bà Lê Ngọc T có nghĩa vụ trả cho vợ chồng ông Trịnh Trùng D, bà Trần Thị Cẩm N tổng số tiền đặt cọc và tiền bồi thường tiền cọc là 450.000.000 đồng (trong đó: tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng).

Thời hạn thanh toán: Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Trịnh Trùng D có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Lê Ngọc T chưa thanh toán đủ khoản tiền nêu trên thì hàng tháng bà Lê Ngọc T còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lê Ngọc T có nghĩa vụ chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 22.000.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Trịnh Trung D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.000.000 đồng theo biên lai thu số 0010701 ngày 08/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với bà Lê Ngọc T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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 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 Thành phố Hồ Chí Minh(01);
- VKSND Quận 6 (2);
- Chi Cục Thi hành án dân sự Quận 6 (1);
- Các đương sự (2);
- Lưu VP (3), HSVA (2);

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

Lê Thị Tú