

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦ THỪA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 62/2022/DS-ST

Ngày: 26-7-2022

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỦ THỪA - TỈNH LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Phượng

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Ông Trần Văn Nhị

2/ Ông Bùi Mạnh Quyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Nhân- Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Thoa- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 265/2020/TLST-DS, ngày 14/12/2020, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 81/2021/QĐXXST-DS, ngày 21/6/2022 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ch, sinh năm: 1983. Địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh A.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là: Ông Nguyễn Minh Ch, sinh năm: 1977. Địa chỉ: phường 1, thành phố A, tỉnh A.

2. Bị đơn: Bà Bùi Thị Kim X, sinh năm: 1986. Địa chỉ: ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh A.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Minh Đ, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh A. (chồng bà X)

- Ông Phan Quan Th, sinh năm 1986. Địa chỉ: Ấp T, xã TT, thành phố T, tỉnh A.

- Bà Tô Thị Thanh H, sinh năm 1971;

- Ông Trần Quốc D sinh năm 1968;

- Bà Trần Thị Phương L, sinh năm 1999;

- Bà Trần Thị Mai Thảo, sinh năm 1994;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã N, thành phố T, tỉnh A.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, ông D, bà L, bà Th là: Ông Trần Văn C, sinh năm 1967. Địa chỉ: phường 4, thành phố T, tỉnh A.

- Ông Phương Chí Kh, sinh năm 1994. Địa chỉ: phường 2, thành phố A, tỉnh A.

- Bà Trần Minh H, sinh năm 2000. Địa chỉ: phường 8, quận 4, thành phố M.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H là: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1978. Địa chỉ: Địa chỉ: phường 8, quận 4, thành phố M.

(Ông Nguyễn Minh Ch, bà Nguyễn Thị H có mặt. Ông Trần Văn C có đơn xin giải quyết vắng mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và lời trình bày của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Ch và người đại diện là ông Nguyễn Minh Ch trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Bà Bùi Thị Kim X đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, diện tích 374.4m² tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh A. Bà Nguyễn Thị Ngọc Ch đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, diện tích 202,5m² (chiều ngang 8.1m x chiều dài 25m), tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh A, giá chuyển nhượng đất là 500.000.000 đồng. Ngày 03/8/2020, bà Bùi Thị Kim X có viết "Giấy nhận cọc đất" và bà Ch đã đặt cọc cho bà X số tiền 200.000.000 đồng.

Bà Ch và bà X thỏa thuận 15 ngày kể từ ngày đặt cọc thì hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Ch sẽ giao số tiền 300.000.000 đồng còn lại ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà X.

Khi đến hẹn, bà Ch yêu cầu bà X ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên thì bà X không Đ ý mà lại chuyển nhượng đất cho bà Tô Thị Thanh H. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ch và bà X không thực hiện được là do lỗi của bà X.

Nay bà Ch khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Yêu cầu bà Bùi Thị Kim X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2 với diện tích 202,5m² (ngang 8.1m x dài 25m), tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh A theo "Giấy nhận cọc đất" ngày 03/8/2020 và bà Ch đồng ý thanh toán tiếp số tiền còn lại cho bà X là 300.000.000 đồng.

- Trường hợp yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Ch không được chấp nhận thì yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2020 giữa bà Ch với bà X. Buộc bà X phải trả lại cho bà Ch số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và bồi thường hợp đồng đặt cọc tương ứng với số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Tuy nhiên, do hiện tại phần đất bà Ch thỏa thuận nhận chuyển nhượng đã bị bà X bán cho bà Tô Thị Thanh H. Bà H đã chuyển nhượng cho ông Phương Chí Kh. Ông Kh đã chuyển nhượng cho bà Trần Thị H nên bà Ch không yêu cầu bà X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa.

Bà Ch xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2020 giữa bà Ch với bà X. Buộc bà X phải trả lại cho bà Ch số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và bồi thường hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

** Bị đơn bà Bùi Thị Kim X trình bày tại bản tự khai ngày 30/12/2020 và tại buổi hòa giải cùng ngày 30/12/2020 có nội dung như sau:*

Ngày 03/8/2020, bà có nhờ ông Phan Quan Th (chồng bà Ch) liên hệ với bà Ch để cầm một miếng đất giá 600.000.000 đồng và hẹn ngày ra công chứng bằng hình thức mua bán. Ông Th nói bà X ứng trước 200.000.000 đồng và ông Th mượn lại 100.000.000 đồng. Bà Ch có đề nghị bà làm giấy tay nhận cọc nhưng do lúc đó ngồi ở nhà nên bà Ch đề nghị bà X ghi đại nhận cọc thửa đất số 67 rồi sau khi ra công chứng thì làm chuyển nhượng thửa đất khác.

Sau đó, bà và bà Ch có ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2090 do anh bà là ông Ngô Quốc N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 500.000.000 đồng (thửa 2090 là của bà nhờ ông Nam đứng tên dùm).

Bà có trả cho bà Ch 24.000.000 đồng tiền lãi và tháng sau có trả cho bà Ch thêm 8.000.000 đồng tiền lãi. Bà nhờ bà Ch nhận chuyển nhượng hộ thửa đất 2090 để bán với giá 620.000.000 đồng. Bà Ch cũng đồng ý ra sổ đỏ, chụp giấy hẹn cho bà nhưng khi có người mua thì bà Ch lại không ra nhận cọc để bán dùm. Ông Th chồng bà Ch cũng không trả lại 100.000.000 đồng cho bà.

Bà có gặp mặt vợ chồng bà Ch, ông Th thỏa thuận xem như bà không đòi bán đất để lấy tiền dư nữa, để vợ chồng ông Th toàn quyền định đoạt thửa đất 2090, còn "Giấy đặt cọc đất" thửa đất 67 xem như hủy bỏ.

Hiện nay, thửa đất số 67, diện tích 374.4m², tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh A bà không còn đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 4/2020, bà làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 67 cho ông Ngô Quốc N. Sau đó, bà Hủy hợp đồng với ông N và ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 67 với bà H. Bà H đã được đứng giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất thừa đất số 67 và tách đất chia đất cho con của bà H đứng tên. Do đó, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Ch.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:*

- Bà Tô Thị Thanh H, ông Trần Quốc Dũng, bà Trần Thị Phương L, bà Trần Thị Mai Th trình bày tại bản tự khai ngày 08/4/2022 có nội dung như sau:

Việc bà Ch tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà X các ông bà không có ý kiến. Trong đơn khởi kiện, bà Ch yêu cầu Bùi Thị Kim X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, diện tích 202,5m²(ngang 8.1m x dài 25m), tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh A theo "Giấy nhận cọc đất" ngày 03/8/2020 thì các ông bà không Đ ý do giữa bà Ch và bà X không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc các ông bà nhận chuyển nhượng đất và đứng tên quyền sử dụng đất là hợp pháp. Ngày 14/9/2020, bà H và ông D nhận chuyển nhượng thửa đất số 67, diện tích 374.4m², tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh A từ bà X. Sau khi được đứng tên quyền sử dụng đất thì bà H, ông D đã tặng cho 1 phần thửa đất 67 diện tích 74.7m² cho con là Trần Thị Phương L (số thửa đất của bà Linh là 144); tặng cho 1 phần thửa đất 67 diện tích 141.1m² cho con Trần Thị Mai Th (số thửa đất của Mai Th là 145). Phần còn lại diện tích 158.6m²của thửa 67 (ngay vị trí đất tranh chấp) bà H, ông Dũng đã chuyển nhượng cho ông Phương Chí Kh và không còn quản lý đất nữa.

- Bà Trần Minh H do bà Nguyễn Thị H làm đại diện trình bày: Ngày 04/5/2022, bà Trần Minh H có nhận chuyển nhượng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, diện tích 158.6m², tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh A từ ông Phương Chí Kh. Bà H giao đủ tiền cho ông Kh. Ngày 04/5/2022, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kh và bà H đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Võ Minh Th. Sau đó, bà H đã nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T và có phiếu hẹn trả kết quả số 000.28.33.H39-040522-0112/TNHS của Trung tâm hành chính công huyện. Đến ngày hẹn thì bà H được báo là không sang tên được do bà Ch đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa.

Bà H nhận chuyển nhượng thửa đất số 67, diện tích 158.6m², tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh A là hợp lệ. Việc bà Ch tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bà X không có liên quan đến thửa đất mà bà H nhận chuyển nhượng. Đề nghị Tòa án sớm giải quyết vụ án để bà H được nhanh chóng làm thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất.

- Ông Nguyễn Minh Đ, ông Phan Quan Th, ông Phương Chí Kh vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án. Tòa án đã triệu tập hợp lệ nhiều lần, nhưng vẫn vắng mặt, không làm bản tự khai, không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, không cung cấp bất kỳ tài liệu,

chứng cứ nào và không có văn bản ý kiến phản hồi hay yêu cầu gì đối với việc khởi kiện của bà Ch, cũng như vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

Tòa án tiến hành thụ lý vụ án, hòa giải nhưng không thành.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự; quyền và nghĩa vụ của đương sự được đảm bảo.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc được quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Căn cứ nơi cư trú của bị đơn, nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An được quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ông Trần Văn C là người đại diện cho bà Tô Thị Thanh H, ông Trần Quốc D, bà Trần Thị Phương L, bà Trần Thị Mai Th có đơn xin giải quyết vắng mặt. Bà Bùi Thị Kim X, ông Nguyễn Minh Đ, ông Phan Quan Th, ông Phương Chí Kh vắng mặt dù được Tòa án triệu tập hợp lệ 2 lần để xét xử nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những đương sự này theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Ch:

Bà Ch có làm đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Bùi Thị Kim X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, diện tích 202,5m² (ngang 8.1m x dài 25m), tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh A theo "Giấy nhận cọc đất" ngày 03/8/2020. Bà Ch và người đại diện của bà xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết hủy "Giấy nhận cọc đất" ngày 03/8/2020 và buộc bà X trả cho bà Ch 200.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, bồi thường tiền cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy đây là sự thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Ch. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Ch là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy

định pháp luật nên được chấp nhận.

Trong vụ án này các đương sự chỉ tranh chấp về tiền đặt cọc, phạt cọc. Đương sự không có tranh chấp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh A. Do đó, chủ sử dụng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, diện tích 158.6m², tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh A có đầy đủ các quyền theo quy định tại Điều 99, 167 Luật đất đai. Hiện nay, ông Phương Chí Kh và bà Trần Minh H không có tranh chấp việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, diện tích 158.6m² tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh A nên bà H được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để xin được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

[2.2] Xét yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và trả số tiền cọc 200.000.000 đồng của nguyên đơn:

Hội đồng xét xử nhận thấy những lời trình bày của bà X trong bản tự khai ngày 30/12/2020 và biên bản hòa giải tại Tòa án ngày 30/12/2020 chỉ là lời trình bày miệng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh.

Ngày 04/01/2021, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã ra Thông báo về việc cung cấp chứng cứ với nội dung: "Trong quá trình giải quyết vụ án, tại buổi hòa giải ngày 30/12/2020 bà X trình bày nhiều nội dung liên quan đến: Ông Th chồng bà Ch có nhận lại 100.000.000 đồng..., thửa đất số 2090 do anh bà X là ông Ngô Quốc N đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất... bà X có trả cho bà Ch 24.000.000 đồng tiền lãi và tháng sau bà X có trả cho bà Ch thêm 8.000.000 đồng tiền lãi,.....thửa đất số 67 bà đã bán cho bà Trịnh Thị H..." Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã thông báo cho bà X trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này phải cung cấp cho Tòa án các tài liệu như sau: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2090 (bản sao); Họ, tên, năm sinh, địa chỉ đầy đủ của ông Ngô Quốc N, bà Trịnh Thị H mà bà đã đề cập trong buổi hòa giải ngày 30/12/2020 cùng các tài liệu khác, yêu cầu phản tố (nếu có) liên quan đến việc khởi kiện của nguyên đơn". Bà X đã nhận được Thông báo về việc cung cấp chứng cứ ngày 04/01/2021 nhưng không thực hiện, cũng không cung cấp các tài liệu, chứng cứ, không làm văn bản phản hồi gửi cho Tòa án.

Ngày 01/10/2021, ngày 01/12/2021, Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã ban hành 2 "Thông báo về việc đối chất" giữa các đương sự để nhằm làm rõ về hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2020 nhưng bà X đã nhận được thông báo mà không đến Tòa để đối chất làm rõ vấn đề. Tòa án đã mở nhiều phiên hòa giải nhưng bà X vẫn vắng mặt là từ bỏ quyền lợi của bà.

Bà X không chứng minh được giữa bà với bà Ch có những thỏa thuận như bà trình bày. Bà X cho rằng "Giấy nhận cọc đất" ngày 03/8/2020 xem như bị hủy bỏ chỉ là lời trình bày miệng, không đưa ra tài liệu khách quan để phủ định "Giấy nhận cọc đất" ngày 03/8/2020. Như vậy, căn cứ "Giấy nhận cọc đất" ngày 03/8/2020 có

chữ ký của bà X xác định bà Ch đã nhận chuyển nhượng phần đất diện tích 202,5m² (ngang 8.1m x dài 25m), thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh A và bà X có nhận của bà Ch 200.000.000 đồng tiền cọc. Theo đó, thời hạn lập thủ tục chuyển nhượng theo trong "Giấy nhận cọc đất" ngày 03/8/2020 là 15 ngày kể từ ngày đặt cọc.

Theo Công văn số 3457/UBND-NC ngày 27/5/2021 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Thừa và các tài liệu kèm theo thể hiện ngày 14/9/2020, bà X đã chuyển nhượng thửa đất số 67, diện tích 374.4m², tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh A cho bà Tô Thị Thanh H, ông Trần Quốc D trong đó có luôn phần đất đã nhận cọc của bà Ch. Do đó, bà X có lỗi khi đã chuyển nhượng phần đất mà bà đã nhận tiền cọc của bà Ch cho người khác. Bà X đã làm trái thỏa thuận với bà Ch nên bà Ch khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc (Giấy nhận cọc đất) ngày 03/8/2020 và yêu cầu bà Bùi Thị Kim X trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 423, 427 Bộ luật dân sự.

[2.3] Xét yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng của nguyên đơn:

Trong “Giấy nhận cọc đất” ngày 03/8/2020 đã ký giữa bà Ch và bà X có nội dung “Nếu bên nào sai thì chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Bà X đã vi phạm hợp đồng như phân tích trên nên yêu cầu phạt cọc của bà Ch có cơ sở chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 328, 423, 427 Bộ Luật dân sự. Buộc bà X phải bồi thường cho bà Ch là 200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

[2.4] Về nghĩa vụ trả tiền: Bà Ch xác định việc nhận tiền cọc đất không liên quan đến chồng bà X là ông Trần Minh Đ và bà không yêu cầu ông Đ phải liên đới trả tiền cọc, phạt cọc. Do đó, cá nhân bà X phải có nghĩa vụ trả 400.000.000 đồng cho bà Ch.

Từ những phân tích trên, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ch như lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa.

[2.5] Về việc bà Ch cho rằng ông Th có mượn tiền của bà là mối quan hệ khác. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà X không có nộp đơn yêu cầu độc lập về việc ông Th mượn tiền của bà nên không được xem xét trong vụ án này. Nếu sau này có tranh chấp thì bà X được quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định pháp luật.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội bà X phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Về chi phí thẩm định: Căn cứ Điều 156 Bộ luật tố tụng dân sự, bà X phải chịu 1.500.000 đồng. Bà Ch đã nộp tạm ứng nên bà X phải hoàn lại cho bà Ch 1.500.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 147, 227, 228, 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 328, 423, 427 Bộ luật dân sự;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc Ch đối với bà Bùi Thị Kim X về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Hủy “Giấy nhận cọc đất” ngày 03/8/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Ch và bà Bùi Thị Kim X đối với phần đất có diện tích 202,5m²(chiều ngang 8.1m x chiều dài 25m),thuộc một phần thửa đất số 67, tờ bản đồ số 2, tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh A.

- Buộc bà Bùi Thị Kim X phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc Ch số tiền cọc là 200.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 400.000.000 đồng.

2. Về chi phí thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm:

- Về chi phí thẩm định tại chỗ là 1.500.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Ngọc Ch đã nộp tạm ứng nên bà Bùi Thị Kim X phải hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Ch 1.500.000 đồng.

- Về án phí:

Bà Bùi Thị Kim X phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Ch không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Ch 5.300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007619, ngày 14/12/2020 và 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007564, ngày 30/12/2020 của Chi Cục thi hành án huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

3. 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, 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.

4. Án xử công khai sơ thẩm, đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án được quyền tự nguyện thi hành án, thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật Thi hành dân sự án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- CCTHADS huyện Thủ Thừa;
- VKSND huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu AV, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa
Đã ký

Lê Thị Mỹ Phượng

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Văn Nhị – Bùi Mạnh Quyết

Lê Thị Mỹ Phượng