TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN U MINH THƯỢNG** **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2023/DS-ST
Ngày: 07-3-2023.
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN U MINH THƯỢNG, TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tuấn Khanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Hoàng Vũ
2. Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Út Sang – Thư ký Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện U Minh Thượng***: Ông Trần Ngọc Nhiều – Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 114/2022/TLST- DS, ngày 29 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 13/2023/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Ng, sinh năm 1964 (có mặt).

Bị đơn: Ông Lê Thái N, sinh năm 1991 (có đơn xin vắng mặt).

Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1993 (vợ ông N, có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Tính V, sinh năm 1957 (cha ruột ông N, có mặt).
2. Ông Bùi Xuân Nên, sinh năm 1959 (chồng bà Ngà, có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã Y, huyện U, tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/10/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Vũ Thị Ng trình bày:

Ngày 28/3/2022 vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Lê Thái N có làm giấy thỏa

thuận bán cho bà Vũ Thị Ng phần đất dưới mé sông (dọc theo Quốc lộ 63) có chiều ngang 10 mét, tọa lạc tại ấp Đặng Văn Do, xã Thạnh Yên, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang với giá 400.000.000 đồng. Bà Ngà có đặt cọc cho vợ chồng bà M, ông N số tiền là 180.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời gian từ 10 đến 15 ngày bà Ngà sẽ giao đủ số tiền còn lại là 220.000.000 đồng, vợ chồng bà M sẽ đo giao đất cho bà Ngà. Tuy nhiên sau đó khoảng 03 ngày, bà M đến nhà bà Ngà hỏi mượn lại giấy mua bán đất để ghi lại hợp đồng thì bất ngờ bà M cầm giấy mua bán đất bỏ chạy về nhà, khi đó cha chồng bà M là ông V còn ở nhà bà Ngà nên bà Ngà có nói với ông V xem hành động của bà M như vậy có đúng không thì ông V kêu Ngà gặp bà M trao đổi, ông V không biết. Sau đó vợ chồng bà Ngà có đến nhà bà M để đòi lại giấy mua bán đất thì bà M nói "không có giấy tờ, tiền bạc gì hết". Do đó, bà Ngà mới làm làm đơn tố cáo bà M đến Công an huyện U Minh Thượng để yêu cầu xử lý hình sự. Tại cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện U Minh Thượng bà M thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền cọc của bà Ngà là 180.000.000 đồng. Tuy nhiên, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện U Minh Thượng kết luận đây là giao dịch dân sự nên yêu cầu bà Ngà làm đơn khởi kiện đến Tòa án. Nay bà Ngà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Nguyễn Thị M, ông Lê Thái N trả lại số tiền cọc mua bán đất là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) và bồi thường tiền cọc là 180.000.000 đồng. Tổng cộng là 360.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà M thừa nhận vào ngày 28/3/2022 bà M và cha chồng là ông Lê Tính V có làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Ngà phần đất dưới mé sông có chiều ngang 10 mét, tọa lạc tại ấp Đặng Văn Do, xã Thạnh Yên, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang, với giá là 40.000.000 đồng/mét, 10 mét là tổng cộng là 400.000.000 đồng. Bà Ngà có đặt cọc cho bà M số tiền là 180.000.000 đồng. Sau khi làm giấy mua bán thì bà Ngà yêu cầu bà M phải ghi thêm vào giấy mua bán với nội dung: "nếu ai bẻ cọc thì phải bồi thường gấp đôi". Sau đó bà Ngà, bà M và ông Lê Tính V cùng ký tên vào giấy mua bán. Bà Ngà hẹn đến 9 giờ sáng hôm sau (tức ngày 29/3/2022) sẽ trả đủ số tiền còn lại là 220.000.000 đồng, nhưng sau đó bà Ngà không đến trả tiền cho bà M. Vì vậy, khoảng 14 giờ 29/3/2022 bà M lại nhà bà Ngà để yêu cầu giao đủ số tiền còn lại thì bà Ngà không có mặt ở nhà, chỉ có chồng bà Ngà là ông Bùi Xuân Nên. Một lúc sau bà Ngà có gọi điện cho bà M nói là chân bị đau không đi lại được nên yêu cầu bà M và cha chồng là ông Lê Tính V lại nhà bà Ngà trao đổi và nói là hiện nay nhà nước không cho phép xây dựng nhà

dưới mé sông, nên bà Ngà hẹn với bà M đến tháng 12/2022 sẽ trả đủ số tiền còn lại. Khi đó cha chồng bà M là ông V có nói bà Ngà là người lớn nhưng nói chuyện hai ba lời. Sau khi thỏa thuận bà M cũng đồng ý cho bà Ngà hẹn đến tháng 12/2022 sẽ trả đủ số tiền còn lại là 220.000.000 đồng. Bà M có kêu bà Ngà cho mượn lại giấy mua bán đất để ghi lại nội dung cho bà Ngà gia hạn đến tháng 12/2022 sẽ trả đủ tiền mua đất, nhưng khi ghi được vài chữ thì bị sai nên bà M mới định nhờ cha chồng là ông Lê Tính V ghi giùm, do còn con nhỏ ở nhà nên bà M có tự ý cầm giấy thỏa thuận mua bán đất của bà Ngà đi về nhà. Khi về nhà bà M nói với chồng (là ông Lê Thái N) bà Ngà xin hẹn đến tháng 12/2022 sẽ trả đủ số tiền còn lại nhưng chồng bà M không đồng ý. Một lúc sau, vợ chồng bà Ngà đến nhà bà M đòi lại giấy mua bán đất và yêu cầu vợ chồng bà M phải trả lại tiền cọc là 180.000.000 đồng nhưng bà M không đồng ý. Bà M nói với bà Ngà nếu muốn lấy lại hợp đồng thì phải trả đủ tiền cho bà M. Giấy thỏa thuận mua bán đất bà M bỏ trong túi áo do sơ ý bỏ vào máy giặt nên đã bị hư không còn. Số tiền cọc 180.000.000 đồng vợ chồng bà M cùng sử dụng chi tiêu trong gia đình, không có liên quan đến ông V.

Bà M không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì bà Ngà là người không thực hiện đúng theo hợp đồng. Trước khi bà Ngà hỏi mua đất của vợ chồng bà M, thì đã có người hỏi mua phần đất trên với giá 35.000.000 đồng/mét, nhưng do bà Ngà mua giá cao hơn nên bà M mới bán cho bà Ngà. Nay bà M yêu cầu bà Ngà phải trả đủ số tiền còn lại là 220.000.000 đồng, bà M sẽ đo giao đất cho bà Ngà.

Tại đơn xin vắng mặt ngày 07/3/2022 đồng bị đơn ông Lê Thái N trình bày: Vì lý do công việc nên ông N xin được vắng mặt tại phiên tòa, mọi vấn đề trong vụ án do vợ ông N là bà Nguyễn Thị M toàn quyền quyết định.

Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Xuân Nên trình bày:

Ông Nên thống nhất theo lời trình bày của bà Ngà. Sau khi làm giấy thỏa thuận mua bán đất được 2 – 3 ngày thì bà M lại nhà của ông Nên hỏi mượn lại giấy mua bán đất rồi bất ngờ cầm giấy mua bán đất bỏ chạy về nhà, khi vợ chồng ông Nên đến đòi lại giấy mua bán đất thì vợ chồng bà M, ông N không trả và nói không có giấy tờ, tiền bạc gì hết. Do vợ chồng ông N, bà M có ý định muốn chiếm đoạt tiền của vợ chồng ông Nên, vì vậy vợ chồng ông Nên mới làm đơn tố cáo bà M đến Công an huyện U Minh Thượng. Qua sự việc đó, vợ chồng ông Nên không còn tin tưởng vợ chồng bà M, vì vậy ông Nên yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà M,

ông N phải trả lại số tiền cọc chuyển nhượng đất là 180.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tính V trình bày:

Ông V là cha chồng của bà Nguyễn Thị M, ông V có chứng kiến và ký tên vào giấy thỏa thuận mua bán đất, cụ thể: Sáng ngày 28/3/2022 bà Ngà có lại nhà của bà M để hỏi mua phần đất dưới mé sông với giá cao hơn người khác là 5.000.000 đồng/1 mét. Do thấy bà Ngà mua giá cao nên bà M đồng ý bán. Sau khi làm giấy thỏa thuận mua bán đất, bà Ngà có giao cho bà M số tiền cọc là 180.000.000 đồng, còn lại 220.000.000 đồng bà Ngà hẹn đến 9 giờ sáng hôm sau sẽ trả đủ. Nhưng sau đó bà Ngà không trả tiền cho bà M theo thỏa thuận. Ông V yêu cầu bà Ngà trả đủ số tiền còn lại cho bà M theo thỏa thuận.

Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ:

Nguyên đơn bà Vũ Thị Ng cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 14/10/2022; Thông báo số 202/TB-CQCSĐT ngày 16/7/2022 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện U Minh Thượng về việc không thụ lý đơn tố giác.

Tài liệu bị đơn bà Nguyễn Thi Nhi cung cấp: Bản tự khai ngày 09/12/2022, Đơn yêu cầu sao chụp tài liệu chứng cứ ngày 16/02/2023. Đơn xin xét xử vắng mặt của ông Lê Thái N ngày 07/3/2022.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tín Vân cung cấp: Bản tự khai (không ghi ngày tháng năm).

Tài liệu do Tòa án thu thập: Biên bản lấy lời khai bà Nguyễn Thị M ngày 15/02/2023.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất ngày 28/3/2022 giữa bà Vũ Thị Ng với bà Nguyễn Thị M là vô hiệu. Buộc bà M, ông N chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Ngà số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 180.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Ngà về việc yêu cầu vợ chồng bà M, ông N phải bồi thường tiền cọc là 180.000.000 đồng và tiền lãi suất 3%/tháng đối với số tiền 180.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đồng bị đơn ông Lê Thái N có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án vẫn tiến hành

xét xử vụ án.

[2]. Về quan hệ pháp luật:

Tranh chấp giữa nguyên đơn bà Vũ Thị Ng với bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Lê Thái N là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể: Bà Ngà yêu cầu vợ chồng bà M, ông N phải trả lại số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 180.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 180.000.000 đồng. Tổng cộng là 360.000.000 đồng.

[3]. Xét về nội dung tranh chấp:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/10/2022 (bút lục 01) bà Ngà yêu cầu vợ chồng bà M, ông N phải trả lại số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 180.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 180.000.000 đồng. Tổng cộng là 360.000.000 đồng. Tại biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ ngày 05/12/2022 (bút lục 31) bà Ngà thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu vợ chồng ông N, bà M trả lại số tiền cọc 180.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 3%/tháng từ ngày 28/3/2022. Nhưng tại phiên tòa, nguyên đơn bà Vũ Thị Ng xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất ngày 28/3/2022 giữa bà Vũ Thị Ng với bà Nguyễn Thị M là vô hiệu. Buộc bị đơn bà bà Nguyễn Thị M, ông Lê Thái N trả lại số tiền cọc chuyển nhượng đất là 180.000.000 đồng, bà Ngà không yêu cầu bồi thường tiền cọc là 180.000.000 đồng và không yêu cầu tính lãi suất. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật, căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận đình xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi bị đơn bồi thường tiền cọc 180.000.000 đồng và tiền lãi suất 3%/tháng.

Xét yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn trả lại số tiền cọc chuyển nhượng đất 180.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Tại phiên tòa, các đương sự trong vụ án đều thừa nhận ngày 28/3/2022 bà Nguyễn Thị M, cùng cha chồng là ông Lê Tính V làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Ng phần đất dưới mé sông Kênh làng thứ 7 (dọc Quốc lộ 63) có chiều ngang 10 mét, tọa lạc tại ấp Đặng Văn Do, xã Thạnh Yên, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng/mét, 10 mét là 400.000.000 đồng. Bà Ngà có giao cho bà M số tiền cọc là 180.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay về việc chuyển nhượng đất, sau đó bà M lại gặp bà Ngà để hỏi mượn lại giấy chuyển nhượng đất và làm mất của bà Ngà.

Theo bà Ngà trình bày trong giấy mua bán đất ngày 28/3/2022 hai bên thỏa

thuận trong thời gian từ 10-15 ngày bà Ngà sẽ trả đủ cho bà M số tiền còn lại là 220.000.000 đồng. Nhưng theo bà M và ông V thì bà Ngà hẹn đến 9 giờ sáng ngày 29/3/2022 sẽ đủ số tiền 220.000.000 đồng cho bà M. Do giấy chuyển nhượng đất không còn, các bên có lời khai khác nhau về thời gian trả số tiền 220.000.000 đồng, nên Tòa án không thể xác định được bên nào không thực hiện đúng thời gian trả tiền theo giấy thỏa thuận. Tuy nhiên, các đương sự đều thừa nhận trong giấy chuyển nhượng đất ngày 28/3/2022 thì bà Ngà và bà M đã thỏa thuận những nội dung như sau: "*Bà M đồng ý chuyển nhượng cho bà Ngà phần đất dưới mé sông có chiều ngang 10 mét, tọa lạc tại ấp Đặng Văn Do, xã Thạnh Yên, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng là 40.000.000 đồng mét. Bà Ngà có giao cho bà M số tiền cọc mua đất là 180.000.000 đồng, nếu ai bẻ cọc thì phải bồi thường gấp đôi (ngoài ra hai bên còn thỏa thuận thời gian trả số tiền còn lại 220.000.000 đồng)*".

Theo nội dung trên, Tòa án xác định đây là giao dịch (hợp đồng) chuyển nhượng QSD đất và có đặt cọc tiền chuyển nhượng đất. Phần đất bà M làm giấy chuyển nhượng cho bà Ngà là phần đất dưới mé sông thuộc Kênh Làng thứ 7 (dọc theo Quốc lộ 63). Theo bà M và ông V (cha chồng bà M) thì phần đất này nằm đối diện với nhà của vợ chồng bà M, ông N nên vợ chồng bà M, ông N nhượng lại cho bà Ngà sử dụng, chứ vợ chồng bà M, ông N và ông V chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất hoặc được giao quyền quản lý sử dụng đối với phần đất này.

Trong thời gian qua, Tòa án nhân dân huyện U Minh Thượng đã thụ lý và giải quyết một số vụ án về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất dưới mé sông thuộc Kênh làng thứ 7 (dọc theo Quốc lộ 63) thuộc ấp Đặng Văn Do, xã Thạnh Yên, huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang (gần với phần đất đang tranh chấp). Để có cơ sở giải quyết các tranh chấp liên quan đến phần đất mé sông, Tòa án đã làm công văn trao đổi với UBND huyện U Minh Thượng đề nghị trả lời là các phần đất mé sông (dọc theo Quốc lộ 63) đoạn từ chợ Công sự về cầu Vĩnh Thái (phần đất bà M chuyển nhượng cho bà Ngà nằm cũng nằm trên đoạn này) là đất hành lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do Nhà nước quản lý hay thuộc quyền quản lý sử dụng của ai?

Tại Công văn trả lời số 42/UBND-KT&HT ngày 16/02/2023 của UBND huyện U Minh Thượng (bút lục số 53) có nội dung: Phần đất mé sông dọc Quốc lộ 63 nằm trên Kênh làng thứ 7 (thuộc địa bàn huyện U Minh Thượng) trong phạm vi > 35 mét, thì thuộc hàng lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do nhà nước

quản lý.

Như vậy, phần đất bà M làm giấy chuyển nhượng cho bà Ngà là thuộc hành lang an toàn giao thông đường thủy nội địa do nhà nước quản lý, không thuộc quyền quản lý, sử dụng của vợ chồng bà M, ông N. Nên việc nguyên đơn và bị đơn làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này là trái pháp luật, dẫn đến giao dịch vô hiệu, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Trong trường hợp này cả hai bên đều có lỗi, nên việc bà Ngà chỉ yêu cầu vợ chồng bà M trả lại tiên cọc, xin rút lại yêu cầu bồi thường tiền cọc là phù hợp theo quy định điểm d, mục 1, phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

"1.Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...".

Theo quy định trên, khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nên việc bà Ngà yêu cầu vợ chồng bà M trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng đất 180.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định pháp luật.

Về trách nhiệm trả tiền: Tại phiên tòa, cũng như biên bản ghi lời khai ngày 15/02/2023 bà M trình bày số tiền 180.000.000 đồng vợ chồng bà M dùng để chi tiêu trong gia đình, không có liên quan đến ông V. Bà M yêu cầu bà Ngà trả đủ số tiền còn lại là 220.000.000 đồng, bà M sẽ đo giao đất cho bà Ngà như thỏa thuận. Hoặc nếu bà Ngà đồng ý thì bà M sẽ đo giao cho bà Ngà 4,5 mét đất mé sông (trong 10 mét đất thỏa thuận chuyển nhượng) tương ứng với số tiền 180.000.000 đồng. Nhưng bà Ngà không đồng ý theo ý kiến của bà M, vì cho rằng hiện nay nhà nước không cho phép xây dựng nhà dưới mé sông. Do đó, vợ chồng bà M, ông N phải chịu trách nhiệm liên đới trả lại cho bà Ngà số tiền 180.000.000 đồng.

Về phần đất chuyển nhượng: Tại phiên tòa, bà Ngà và bà M đều thừa nhận hai bên chỉ mới làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền cọc. Hiện tại bà Ngà chưa nhận và quản lý sử dụng đất. Vì vậy, Hội đồng xét xử không xem xét nghĩa vụ giao trả đất cho nhà nước quản lý của bà Ngà.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Lê Thái N phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Vũ Thị Ng được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003455 ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1 và 2 Điều 131, khoản 2 Điều 501 Bộ luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điểm d, mục 1, phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án; khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Ng đối với bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Lê Thái N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất.

2. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng đất ngày 28/03/2022 giữa bà Vũ Thị Ng với bà Nguyễn Thị M là giao dịch vô hiệu.

3. Buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Lê Thái N chịu trách nhiệm liên đới trả cho bà Vũ Thị Ng số tiền đặt cọc chuyển nhượng đất là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng).

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật và 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 số tiền phải thi hành án, 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.

5. Đình chỉ xét xử một một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Ng về việc đòi bị đơn bà Nguyễn Thị M, ông Lê Thái N bồi thường tiền cọc là 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) và yêu cầu tính lãi suất 3% của số tiền 180.000.000 đồng (một trăm tám mươi triệu đồng) từ ngày 28/3/2022 đến khi xét xử.

6.Về án phí dân sự sơ thẩm: Vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Lê Thái N phải chịu án phí sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Bà Vũ Thị Ng được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0003455 ngày 21 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện U Minh Thượng, tỉnh Kiên Giang.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền làm đơn kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc 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 có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6; 7 và Điều 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:
- *Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang;*
- *Viện kiểm sát ND huyện U Minh Thượng;*
- *Chi cục Thi hành án DS huyện U Minh Thượng;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Trần Tuấn Khanh