TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ GC** **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 252/2024/DS-ST
Ngày: 05-8-2024
V/v tranh chấp "*Hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ GC, TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thu Thảo;

- *Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Bành Quốc Trung;
2. Ông Đàm Kiến Dân;

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Hồng Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố GC, tỉnh Tiền Giang;

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố GC tham gia phiên tòa*: Bà Phạm Thị Kim Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2024, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố GC xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2024/TLST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2024 về tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 148/2024/QĐXX-ST ngày 15 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Anh Lưu Sĩ H, sinh năm 1973;
Địa chỉ: 627F đường AP, phường N, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo uỷ quyền: anh Lê Trường X, sinh năm 1991;
Địa chỉ: 147/11/6 TTT, phường C, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang;
Địa chỉ liên hệ: khu phố HT 2, thị trấn TH, huyện GCĐ, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy uỷ quyền ngày 13/4/2024 (Có mặt)

2/ Bị đơn:

2.1/ Anh Lê Văn T, sinh năm 1982; (Có mặt)
2.2/ Chị Phan Thị Ánh T1, sinh năm: 1989;
2.3/ Ông Lê Văn K, sinh năm 1954;
Cùng địa chỉ: ấp SQB, xã TT, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang
Đại diện theo uỷ quyền của chị T1, ông K: anh Lê Văn T, sinh năm 1982;
Địa chỉ: ấp SQB, xã TT, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy uỷ quyền ngày 02/4/2024 và ngày 04/4/2024 (Có mặt)

3/ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

3.1/ Chị Lê Thị Ngọc H, sinh năm 1982;
Địa chỉ: Khu phố GT, phường LT, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo uỷ quyền: Anh Nguyễn Tâm Đ, sinh năm 1981;

Địa chỉ: 01 ĐK, khu phố B, phường M, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang. Theo hợp đồng uỷ quyền ngày 05/8/2024 (Có mặt).

3.2/ Chị Phạm Thị G, sinh năm 1976;

Địa chỉ: 627F đường AP, phường N, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền: anh Lê Trường X, sinh năm 1991;

Địa chỉ: 147/11/6 TTT, phường C, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ liên hệ: khu phố HT 2, thị trấn TH, huyện GCĐ, tỉnh Tiền Giang. Theo giấy uỷ quyền ngày 13/4/2024. (Có mặt)

3.3/ Anh Trần Trí Th, sinh năm 1970;

Địa chỉ: 685/78/6, XVNT, phường HS, Quận BT, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

4/ *Người làm chứng*:

Anh Đoàn Văn Th, sinh năm: 1972;

Địa chỉ: ấp OC, xã TT, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày*:

Vào ngày 29/8/2023 anh H có làm hợp đồng đặt cọc với mục đích nhận chuyển nhượng 03 thửa đất của anh T, chị T1 và ông K như sau:

Thửa đất thứ 01: số thửa 258, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.362m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04457 ngày 23/11/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC), tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Lê Văn T.

Thửa đất thứ 02: số thửa 293, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.057,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04458 ngày 23/12/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC), tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Lê Văn T.

Thửa đất thứ 03: số thửa 302, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.242,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10843 ngày 25/9/2020 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Lê Văn K.

Địa chỉ các thửa đất: tại ấp SQB, xã TT, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

Với các thỏa thuận như sau:

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng trọn 03 thửa đất là 2.840.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất kể trên anh H đặt cọc cho bên anh T, chị T1 và ông K số tiền là 2.176.000.000 đồng ngay khi hợp đồng đặt cọc được ký kết (ngày 29/8/2023).

Bên anh T, chị T1 phải ký hợp đồng ủy quyền toàn quyền 02 thửa đất 258, 293 cho chị Lê Thị Ngọc H.

Thời gian đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì bên bị đơn

sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của 03 thửa đất nêu trên cho anh H tại Văn phòng Công chứng Phú Mỹ và anh H sẽ thanh toán cho bên bị đơn số tiền còn lại là 664.000.000 đồng. Tuy nhiên, khi đến hạn bên bị đơn chưa làm làm xong hồ sơ pháp lý nên hai bên gia hạn hợp đồng thêm là 30 ngày. Hết 30 ngày bên bị đơn tiếp tục đưa ra lý do là chưa làm xong giấy tờ pháp lý của thửa đất số 302, tờ bản đồ số 27 nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất không được (anh H chỉ mua gộp 01 lần 03 thửa) vì anh H thực lòng muốn mua 03 thửa đất trên nên đồng ý cho bên bán gia hạn thêm tới ngày 04/02/2024 (ngày 25/12/2023 âm lịch). Do ngày 04/02/2024 là nhằm ngày chủ nhật (phòng công chứng không làm việc) nên trước đó anh H có điện thoại, nhắn tin cho bên bị đơn để hẹn ngày 03 hoặc ngày 05/02/2024 sẽ ra Văn phòng Công chứng Phú Mỹ ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên cho anh H thì bên chuyển nhượng là anh T, chị T1, ông K thông báo là chưa hoàn thành giấy tờ pháp lý nên không công chứng được và xin gia hạn thêm nhưng anh H không đồng ý.

Anh H đã gia hạn thời gian đặt cọc 02 lần nhưng bên phía các bị đơn không có thiện chí hoàn thành hồ sơ pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H và có thái độ lừa dối và thách đố anh H (mỗi khi anh H và người môi giới cho anh H – chị Lê Thị Ngọc H điện thoại hỏi về tiến độ làm giấy tờ pháp lý thì bên bị đơn trả lời là sắp xong và kêu cứ thưa ra tòa). Thời gian trên 05 tháng là rất dài và việc không hoàn thành giấy tờ pháp lý cho thửa đất số 302, tờ bản đồ số 27 là do bên bị đơn cố tình kéo dài. Việc bên bị đơn không thiện chí và cố tình kéo dài thời gian là vi phạm theo hợp đồng đặt cọc mà 02 bên đã ký và gây thiệt hại về kinh tế cho anh H.

Theo Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2023 thì bên bị đơn vi phạm đơn phương huỷ bỏ chuyển nhượng cho anh H hoặc không chuyển nhượng cho anh H do hồ sơ pháp lý không đầy đủ và bên bị đơn vi phạm các nghĩa vụ tại Điều 2 của hợp đồng (chuẩn bị hồ sơ của 03 thửa đất đồng thời đúng ngày ra công chứng) thì phải bồi thường cho anh H số tiền là 4.352.000.000 đồng và các chi phí mà nguyên đơn đã tiến hành xây dựng trên khu đất. Hiện nguyên đơn chưa nhận quyền sử dụng đất, chưa có đầu tư xây dựng gì trên các thửa đất.

Nay anh Lưu Sĩ H yêu cầu:

Hủy hợp đồng đặt cọc giữa anh Lưu Sĩ H và bên chuyển nhượng gồm anh Lê Văn T, chị Phan Thị Ánh T1, ông Lê Văn K ký ngày 29/8/2023 về việc chuyển nhượng 03 thửa đất 258, 293 và thửa 302.

Yêu cầu các bị đơn: gồm Lê Văn T, chị Phan Thị Ánh T1 và Lê Văn K bồi thường cho anh Lưu Sĩ H số tiền 4.352.000.000 đồng (*Bốn tỷ ba trăm năm mươi hai triệu đồng*) theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bên bị đơn đã ký ngày 29/8/2023 và gia hạn hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 28/12/2023. Thời gian thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

** Tại bản tự khai, quá trình tố tụng và tại phiên toà anh Lê Văn T là bị đơn đồng thời là đại diện theo uỷ quyền của chị Phan Thị Ánh T1, ông Lê Văn K trình bày*:

Trước đây vào năm 2021 gia đình anh có thoả thuận chuyển nhượng 03

thửa đất mà nguyên đơn đã nêu cho anh Trần Trí Thức với số tiền hơn 04 tỷ đồng (anh không nhớ cụ thể số tiền), anh Thức đã đưa cho gia đình anh 2.200.000.000 đồng, số tiền còn lại khi ra công chứng sẽ thanh toán đủ nhưng thời gian quá lâu mà anh Thức không đưa tiền cho gia đình anh để tiếp tục làm hợp đồng, sau đó thì anh Thức và chị H - là người môi giới cho anh H giới thiệu anh H vào để nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên với giá là 2.840.000.000 đồng (thấp hơn giá chuyển nhượng cho anh Thức), gia đình anh đồng ý vì anh Thức nói là sẽ chịu lỗ phần giá chênh lệch. Sau đó hai bên ký hợp đồng đặt cọc, bên anh H đưa ra hợp đồng kêu gia đình anh ký tên vào và ghi đã nhận số tiền là 2.176.000.000 đồng nhưng thực tế thì bên anh H, chị H không có đưa tiền cho anh mà đưa cho anh Thức vì anh Thức mới là người sang tay đất qua cho anh H, ngày đó gia đình anh chỉ nhận 300.000.000 đồng là tiền đặt cọc thửa 302 còn 02 thửa 258, 293 xem như đã chuyển nhượng hoàn tất xong.

Nay anh và gia đình không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì số tiền đã sử dụng hết, không có khả năng hoàn lại và không có khả năng phạt cọc. Anh biết lỗi là phía gia đình anh giấy tờ hơi phức tạp đất cấp cho hộ và cũng chủ quan vì năm 2020 gia đình anh cũng có chuyển nhượng đất cấp cho hộ ông K vẫn ra làm hợp đồng công chứng được bình thường, không ngờ đến năm 2021 lại rắc rối. Hiện nay gia đình anh có nộp đơn yêu cầu toà án chia thừa kế đối với thửa đất số 302, diện tích 1242.3m^2 và được toà án đang thụ lý giải quyết, các anh chị em thống nhất chia cho anh phần đất thuộc thửa 302, khi anh được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh sẽ lập tức chuyển nhượng cho anh H, anh xin anh H cho thời gian thêm 03 tháng. Còn hiện tại xin anh H nhận chuyển nhượng trước 02 thửa đất số 258 và 293.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố. Hiện 03 thửa đất 258, 293 và 302 vẫn do các bị đơn quản lý sử dụng chưa giao cho anh H. Đối với việc uỷ quyền 02 thửa đất số 258 và 293 cho chị H bị đơn không có ý kiến gì.

** Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ngọc H và tại phiên toà sơ thẩm đại diện theo uỷ quyền của chị H là anh Nguyễn Tâm Đ trình bày:*

Chị H là người môi giới để anh H và gia đình anh T giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc thoả thuận đặt cọc là việc giữa anh H và gia đình anh T, chị H không có ý kiến. Ngày 29/8/2023 anh H đưa tiền cho anh T cùng gia đình anh T gồm chị T1 và ông K, các bị đơn đều có ký tên, việc đặt cọc nhiều tiền lý do là gia đình anh T nói cần tiền để trả lại cho người ta. Đối với việc chị H đang nhận uỷ quyền 02 thửa đất 258 và 293 thì chị H không có ý kiến hay yêu cầu gì.

** Tại bản tường trình và tại phiên toà sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Trí Thức trình bày:*

Vào năm 2021, anh có nhận chuyển nhượng 03 thửa đất số 258, 293, 302 tại ấp SQB, xã TT, thị xã GC (nay là thành phố GC) của anh Lê Văn T sinh năm 1982 và ông Lê Văn K sinh năm 1954 (là cha của anh Lê Văn T) với số tiền là: 4.200.000.000 đồng. Anh đã thanh toán cho anh T số tiền: 2.200.000.000 đồng.

Hai bên thoả thuận là khi nào anh T làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho anh thì anh thanh toán dứt điểm số tiền còn lại. Tuy nhiên, thời gian kéo dài quá lâu nhưng anh T vẫn không làm thủ tục sang tên cho anh dù anh có đôn đốc nhắc nhở anh T rất nhiều lần (thời gian từ năm 2021 đến năm 2023). Vì vậy, đến khoảng giữa năm 2023, anh có yêu cầu anh T là: nếu không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng 03 thửa đất cho anh thì phải hoàn trả lại số tiền mà trước đó anh đã thanh toán cho anh T. Đến cuối tháng 12/2023, anh T đã trả lại cho anh số tiền mà anh T đã nhận của anh trước đó, đồng thời giữa anh và anh T chấm dứt việc chuyển nhượng 03 thửa đất nêu trên.

Đối với việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình anh T và anh H là sự thoả thuận của hai bên. Vì tại thời điểm anh T trả tiền cho anh thì nghĩa vụ, trách nhiệm giữa anh và anh T đã chấm dứt. Đất đai là của anh T và cha của anh T đứng tên sử dụng, nên việc gia đình anh T chuyển nhượng cho ai, đặt cọc như thế nào là quyền của anh T và gia đình, không liên quan đến anh; anh không có nhận tiền gì từ anh H, anh chỉ có nhận tiền từ anh T hoàn trả lại. Trong vụ án này, anh không có yêu cầu gì và cũng không liên quan gì đến việc đặt cọc chuyển nhượng giữa gia đình anh T và anh H.

** Tại phiên toà sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Giàu có đại diện uỷ quyền là anh Lê Trường X trình bày:*

Chị Giàu thống nhất yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố GC tại phiên tòa như sau:*

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của các đương sự và những người tham gia tố tụng khác từ khi thụ lý đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Về án phí: Đương sự chịu án phí theo quy định.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn có nơi cư trú tại xã TT, thành phố GC nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

[2]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Huỷ hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật Dân sự nên quan hệ pháp luật là "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*".

Về thủ tục tố tụng: Các đương sự có mặt riêng người làm chứng vắng mặt. Hồi đồng xét xử xét thấy việc vắng mặt người làm chứng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên căn cứ vào Điều 229 Bộ luật tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử.

Do đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Toà án nhân dân thành phố GC không đưa những thành viên trong hộ ông Lê Văn K vào làm tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[3]. Về nội dung vụ án:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và các đồng bị đơn ký ngày 29/8/2023. Yêu cầu bị đơn gồm Lê Văn T, Phan Thị Ánh T1 và Lê Văn K cùng có trách nhiệm bồi thường cho anh Lưu Sĩ H số tiền 4.352.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và các bị đơn đã ký ngày 29/8/2023 và gia hạn hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 28/12/2023. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng thừa nhận có lỗi và có ký tên vào hợp đồng đặt; xin 03 tháng giải quyết vụ án chia thừa kế xong sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H, bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Hội đồng xét xử nhận thấy giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn anh H và bị đơn ông K, anh T, chị T1 là có thật, thể hiện trong hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2023 mà hai bên đã ký kết. Theo hợp đồng hai bên đã giao kết, anh H đặt cọc cho ông K, anh T, chị T1 với số tiền 2.176.000.000 đồng để chuyển nhượng 03 thửa đất:

Thửa thứ 01: số thửa 258, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.362m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04457 ngày 23/11/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC), tỉnh Tiền Giang cho anh Lê Văn T.

Thửa thứ 02: số thửa 293, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.057,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04458 ngày 23/12/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã GC (nay là thành phố GC), tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Lê Văn T.

Thửa thứ 03: số thửa 302, tờ bản đồ số 27, diện tích 1.242,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS10843 ngày 25/9/2020 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ Lê Văn K.

Địa chỉ các thửa đất: tại ấp SQB, xã TT, thành phố GC, tỉnh Tiền Giang.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng trọn 03 thửa đất là 2.840.000.000 đồng.

Khi làm hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận thời gian đặt cọc là 90 ngày sẽ hoàn tất thủ tục để chuyển nhượng 03 thửa đất trên cho anh H. Anh H cam kết sẽ trả số tiền 664.000.000 đồng còn lại khi hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc anh H đã thực hiện nghĩa vụ của anh là giao đủ số tiền 2.176.000.000 đồng cho anh T, chị T1, ông K có sự xác nhận của người làm chứng là chị Lê Thị Ngọc H. Tuy nhiên đến nay bị đơn vẫn không thực hiện

nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 2 của hợp đồng, đó là chuẩn bị đầy đủ hồ sơ pháp lý của 03 thửa đất để làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H, mặc dù anh H đã nhiều lần liên hệ nhưng ông K, anh T chị T1 chỉ hứa hẹn nhưng không đưa ra được thời gian cụ thể. Do đó, Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định lỗi trong vụ án này thuộc về các bị đơn vì đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết giữa các bên.

Theo Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có quy định bên bị đơn đơn phương huỷ bỏ việc chuyển nhượng cho nguyên đơn hoặc không chuyển nhượng cho nguyên đơn do hồ sơ pháp lý không đầy đủ và bên bị đơn vi phạm các nghĩa vụ tại Điều 2 của hợp đồng (chuẩn bị hồ sơ của 03 thửa đất đồng thời đúng ngày ra công chứng) thì phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền là 4.352.000.000 đồng và các chi phí mà nguyên đơn đã tiến hành xây dựng trên khu đất. Do đó anh H yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 2.176.000.000 đồng tiền đặt cọc và 2.176.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 4.352.000.000 đồng, thời gian trả sau khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng thừa nhận lỗi thuộc về bị đơn nên không thể chuyển nhượng quyền sử dụng đất một lần 03 thửa đất cho nguyên đơn được, trong khi lúc thoả thuận đặt cọc nguyên đơn chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng cả 03 thửa vì 03 thửa đất này liền nhau, bị đơn có thiện ý muốn tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có yêu cầu phản tố, bị đơn không có đưa ra được giải pháp nào thuyết phục cũng không có đưa ra thời gian hợp lý để nguyên đơn xem xét đồng thời thửa đất số 302 hiện đang có tranh chấp. Việc bị đơn kéo dài thời gian làm thiệt thòi quyền lợi của nguyên đơn.

Đối với việc bị đơn cho rằng bị đơn không trực tiếp thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H mà là anh Thức sang tay cho anh H đồng thời anh Thức nhận tiền của anh H và cho rằng trong số tiền 2.176.000.000 đồng chỉ có 300.000.000 đồng là tiền đặt cọc còn lại là tiền chuyển nhượng 02 thửa đất 258 và 293; tại phiên toà anh Thức không thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho anh H vì chủ sử dụng là anh T và hộ ông K đồng thời anh Thức không thừa nhận việc nhận tiền từ anh H, anh Thức chỉ nhận tiền hoàn lại từ anh T. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày của bị đơn là không có cơ sở vì quyền sử dụng đất là do anh Lê Văn T và hộ ông Lê Văn K đứng tên thì anh Thức không có quyền đứng ra thoả thuận chuyển nhượng và nhận tiền từ phía anh H; trong hợp đồng đặt cọc thể hiện rõ số tiền 2.176.000.000 đồng là tiền đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng 03 thửa đất 258, 293 và 302; các đồng bị đơn là người có năng lực hành vi phải chịu trách nhiệm cho việc ký kết hợp đồng của mình. Mặc dù giấy tờ pháp lý của thửa đất số 302 cấp cho hộ ông K là nguyên nhân để việc chuyển nhượng không thành nhưng hợp đồng đặt cọc số tiền 2.176.000.000 là đảm bảo cho việc chuyển nhượng cùng lúc 03 thửa đất 258, 293 và 302 và các đồng bị đơn là người ký nhận tiền cọc từ anh H nên các bị đơn đều có trách nhiệm trong việc hoàn trả lại tiền cọc và phạt cọc cho nguyên đơn.

Đối với Hợp đồng uỷ quyền giữa anh Lê Văn T, chị Phan Thị Ánh T1 và chị Lê Thị Ngọc H các đương sự không có yêu cầu nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp pháp luật và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4]. Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố GC tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận.

[5]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên bị đơn có đơn xin giảm án phí do hoàn cảnh khó khăn có xác nhận của chính quyền địa phương nên Hội đồng xét xử xem xét giảm ½ án phí cho các bị đơn.

[6]. Về quyền kháng cáo của đương sự: Được thực hiện theo quy định tại các Điều 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 229, Điều 147, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lưu Sĩ H.

Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2023 giữa anh Lưu Sĩ H và anh Lê Văn T, chị Phan Thị Ánh T1, ông Lê Văn K.

Buộc anh Lê Văn T, chị Phan Thị Ánh T1, ông Lê Văn K cùng có nghĩa vụ trả cho anh Lưu Sĩ H số tiền tổng cộng là 4.352.000.000 đồng, thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phần 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 tương ứng thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

- Buộc anh Lê Văn T, chị Phan Thị Ánh T1, ông Lê Văn K phải liên đới chịu 56.326.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho anh Lưu Sĩ H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.176.000 đồng theo biên lai thu số 0000669 ngày 20/02/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã GC (nay là thành phố GC), tỉnh Tiền Giang.

3. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm, đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm. Trường hợp đương sự vắng mặt 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 pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tỉnh TG;
- VKSND.TPGC;
- Chi cục THADS.TPGC;
- Các đương sự;
- Lưu.

Nguyễn Thị Thu Thảo