

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ H
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số:10/2022/DS-ST

Ngày 09-3-2022

“V/v tranh chấp dân sự về 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 THÀNH PHỐ H, TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Mai Trinh.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Thiện Bửu

Bà Trương Thị Bé Sáu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kim Lài - là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Phan Thái Trung - Kiểm sát viên.

Vào ngày 09 tháng 3 N 2022 và tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 112/2021/TLST-DS, ngày 18 tháng 10 N 2021 về việc: “Tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:07/2022/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 02 N 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lâm Ngọc T, sinh N 1980 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 263, đường Trần Hưng Đạo, khóm B, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị M, sinh N 1960 (có mặt);

2. Ông Võ Văn L, sinh N 1960;

3. Anh Võ Văn P, sinh N 1989 (có mặt).

(Bà Trần Thị M và ông Võ Văn L cùng ủy quyền cho anh Võ Văn P, văn bản ủy quyền ngày 28/10/2021).

Cùng địa chỉ cư trú: Khóm B, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Võ Thị Bé N, sinh N 1985 (có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm B, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bà Nguyễn Thị K, sinh N 1966 (có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm Cả Góc, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- Người làm chứng: Bà Lê Hồng G. sinh N 1981 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Ấp S, xã N, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn anh Lâm Ngọc T trình bày: Vào ngày 16/5/2021 anh T có đến nhà bà Trần Thị M, ông Võ Văn L và anh Võ Văn P để thỏa thuận mua bán đất đối với thửa 392, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.309m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa, đất tọa lạc tại khóm B, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp với giá 500.000.000đồng/1000m², hai bên có lập hợp đồng mua bán. Anh T đặt cọc 100.000.000đồng cho bà M và hai bên thỏa thuận trong khoảng 15 ngày kể từ khi anh T đặt cọc thì anh T phải trả đủ tiền cho bên bán, thì bên bán sẽ giao các giấy tờ liên quan đến đất cho anh T. Do bà M không biết chữ, nên đại diện hộ gia đình là anh P ký tên vào hợp đồng, có sự chứng kiến của bà Nguyễn Thị K. Nhưng do tình hình dịch bệnh dẫn đến khó khăn nên ngày 05/6/2021 anh T có đưa tiền 100.000.000đồng cho bà K để giao cho bà M và xin gia hạn thời gian thêm 30 ngày để anh T trả đủ tiền cho bà M.

Đúng thời hạn 30 ngày, anh T và bà K có đến nhà bà M để đưa số tiền còn lại và yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà M không đồng ý, vì bà đã bán đất cho người khác và bà không đồng ý trả tiền cọc lại cho anh T.

Theo đơn khởi kiện, anh T yêu cầu ông Võ Văn L, bà Trần Thị M và anh Võ Văn P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 5.309m² thuộc thửa 392, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại khóm B, phường A, thành phố H, do hộ bà Trần Thị M đứng tên giấy chứng nhận và anh T thống nhất trả cho bà M, ông L và ông P số tiền còn lại là 2.454.500.000đồng (hai tỷ bốn trăm N mươi bốn triệu N trăm nghìn đồng).

Ngày 10/12/2021 anh T nộp đơn yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện, với nội dung: Yêu cầu ông Võ Văn L, bà Trần Thị M và anh Võ Văn P có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền đã đặt cọc là 200.000.000đồng và bồi thường hợp đồng đặt cọc là 200.000.000đồng. Tổng cộng 400.000.000đồng (Bốn trăm triệu đồng) và anh T thống nhất không yêu cầu thẩm định và định chỉ giá đất, chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc và bồi thường cọc như đã nêu trên.

- Anh Võ Văn P và anh P đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị M và ông Võ Văn L thống nhất trình bày: Thừa nhận vào ngày 16/5/2021 có thỏa thuận mua bán đất với anh Lâm Ngọc T diện tích 5.309m² thuộc thửa 392, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại khóm B, phường A, thành phố H, do hộ bà Trần Thị M đứng tên giấy chứng nhận. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc (nhưng không công chứng) và ghi nhận giá thỏa thuận là 5.000.000đồng/m². Anh T có đặt cọc trước số tiền 100.000.000đồng. Trong hợp đồng có nội dung:

1. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt và trả một lần, khi nào bên anh T trả đủ tiền thì bên bán phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Nếu bên bán vi phạm hợp đồng thì sẽ bồi thường cho bên mua gấp 3 lần số tiền đặt cọc, ngược lại nếu bên mua vi phạm thì sẽ mất số tiền đặt cọc. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đặt cọc (ngày 16/5/2021) đến ngày 31/5/2021 thì anh T phải trả đủ tiền.

Nhưng anh T không thực hiện đúng thỏa thuận khi đến hạn và cũng không gọi điện, hay đến nhà gặp trực tiếp gia đình bà M để trao đổi về việc chậm trễ trả tiền. Đến ngày 05/6/2021 thì bà Nguyễn Thị K là người cò đất có đến nhà và viết sẵn giấy với nội dung thế nào không rõ, bà K kêu anh P ký tên rồi để lại số tiền 100.000.000đồng. Bà K đến nhà thì chỉ có anh và chị Võ Thị Bé N có mặt ở nhà, bà M, ông L đã đi đồng. Bà K kêu anh ký vào tờ giấy, vì tin tưởng nên anh không đọc lại nội dung, anh ký tên của anh và ký thay tên của bà Trần Thị M và ông Võ Văn L. Bà K giao tiền xong thì chị Bé N mới đi ra và hỏi anh “tiền gì?”, anh trả lời “tiền anh T đưa”, sau đó chị Bé N đếm tiền. Đến chiều tối thì bà M, ông L về thì anh nói lại bà K đến nhà đưa 100.000.000đồng của anh T, qua ngày hôm sau bà M có gọi cho bà K yêu cầu nhận lại tiền, nhưng bà K không đến nhận.

Ngày 05/7/2021 bà K và một người phụ nữ lạ mặt (anh không biết là ai) có đến nhà anh yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán và kêu gia đình anh đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chụp hình lại và yêu cầu đo đất và sẽ đưa số tiền còn lại, nhưng gia đình anh không đồng ý (khi đó có bà M, ông L ở nhà), vì anh T đã vi phạm hợp đồng, nên gia đình anh không thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hiện số tiền đặt cọc bà M, ông L giữ. Hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2021 gồm có mặt bà M, ông L, ông T và bà K. Nhưng bà M và ông L không biết chữ nên anh ký tên và ghi họ tên thay cho ông L và bà M.

Nay ông L, bà M và anh không thống nhất theo yêu cầu của anh T là liên đới trả lại số tiền đã đặt cọc 200.000.000đồng và bồi thường hợp đồng đặt cọc 200.000.000đồng, tổng cộng 400.000.000đồng. Lý do là anh T là người vi phạm

hợp đồng, không đưa tiền đúng hạn như thỏa thuận. Bà M, ông L, anh P chỉ thống nhất trả lại số tiền 100.000.000đồng, ngày 05/6/2021 cho anh T. Anh P thống nhất không yêu cầu thẩm định và định chỉ giá đất, chỉ tranh chấp số tiền đặt cọc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị K trình bày: Do có quen nhau từ trước, nên bà đứng ra là người trung gian liên hệ anh T và bà M để hai bên để trao đổi mua bán quyền sử dụng đất.

Ngày 16/5/2021 bà có cùng anh T có đến gia đình bà M để gặp mua bán quyền sử dụng đất, nhưng không phải bà mua mà là anh T mua. Cụ thể sự việc như sau: Trước ngày 16/5/2021 bà M có gọi điện trực tiếp cho bà hỏi xem ai có nhu cầu mua quyền sử dụng đất không thì giới thiệu cho bà, nên bà mới dẫn anh T đến nhà bà M để trao đổi mua bán. Sau khi thỏa thuận giá xong thì cả hai bên có làm hợp đồng (bà là người ký tên chứng kiến), anh T có đặt cọc trước cho bà M 100.000.000đồng. Do tình hình dịch bệnh, không lo đủ tiền nên anh T không thể thực hiện đúng lời hứa, anh T có nhờ bà đưa thêm 100.000.000đồng cho bà M để gia hạn thời gian trả tiền. Nên vào ngày 05/6/2021 bà có trực tiếp vô nhà bà M để giao thêm 100.000.000đồng. Khi giao tiền có mặt của bà M, ông L, anh P và con gái bà M (bà không biết tên). Bà M và con gái bà là người trực tiếp đếm tiền. Sau khi đếm tiền xong thì bà M kêu anh P ký tên vào biên nhận và ký thay cho tên của bà M và ông L. Hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2021 cũng do anh P ký thay cho bà M và ông L (anh P đọc xong rồi mới ký tên vào).

Sau khi đặt cọc tiền ngày 05/6/2021 thì vài ngày sau bà M có gọi điện cho bà để xin số điện thoại anh T, nhưng bà nói không có số điện thoại anh T để cho thì bà M nói sẽ trả cọc 100.000.000đồng của ngày 05/6/2021. Khi đưa thêm số tiền 100.000.000đồng ngày 05/6/2021 bà cũng trình bày rõ với bà M là mong bà thông cảm, do dịch bệnh anh T lo tiền khó khăn, nên xin bà cho thời gian thêm 30 ngày để lo đủ tiền, bà M đồng ý mới nhận tiền cọc và kêu anh P ký tên vào biên nhận

Ngày 05/7/2021 bà và một người bạn tên G (ở gần nhà tôi) có đến nhà M để xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn hạn sử dụng không, để chuẩn bị ra công chứng làm thủ tục sang tên chuyển nhượng, nhưng khi đến thì bà M không đồng ý chuyển nhượng với lý do là bà không cho số điện thoại anh T. Bà nhờ chị G đi cùng là do chị G có sử dụng điện thoại cảm ứng, có thể chụp hình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà sử dụng điện thoại chỉ biết nghe và gọi, không biết lưu số. Bà không có yêu cầu hay tranh chấp trong vụ kiện này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Bé N trình bày: Chị Bé N là con của ông L và bà M, sống chung trong nhà, nhưng riêng hộ khẩu. Vào ngày

16/5/2021 anh T và bà K có đến bà M để thỏa thuận mua bán quyền sử dụng đất thửa 392, tờ bản đồ số 01, diện tích 5.309m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa, đất tọa lạc tại khóm B, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, đất do hộ bà Trần Thị M đứng tên quyền sử dụng. Anh T có lập sẵn hợp đồng đặt cọc và sau đó điền nội dung vào hợp đồng, giá thỏa thuận mua bán là 500.000.000đồng/1000m². Cùng ngày anh T có đặt cọc trước số tiền 100.000.000đồng. Trong hợp đồng có nội dung:

1. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt và trả một lần, khi nào bên anh T trả đủ tiền thì bên bán phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Nếu bên bán vi phạm hợp đồng thì sẽ bồi thường cho bên mua gấp 3 lần số tiền đặt cọc, ngược lại nếu bên mua vi phạm thì sẽ mất số tiền đặt cọc. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đặt cọc (ngày 16/5/2021) đến ngày 31/5/2021 thì anh T phải trả đủ tiền, thì bên tôi sẽ làm thủ tục chuyển nhượng.

Nhưng anh T không thực hiện đúng thỏa thuận khi đến hạn và cũng không gọi điện, hay đến nhà gặp trực tiếp gia đình chúng tôi để trao đổi về việc chậm trễ trả tiền.

Lần thứ 2 bà K đến nhà bà M để đưa thêm 100.000.000đồng nhưng không có mặt chị ở đó (chị đang ở nhà dưới), sau khi bà K đã về thì chị mới có mặt và hỏi P tiền gì, thì P trả lời tiền anh T gửi bà K đưa cho bà M 100.000.000đồng, lúc này chị mới đếm tiền.

Chị không biết và chứng kiến anh P ký nhận 100.000.000đồng lần thứ hai. Anh P cũng không có nói lại với chị đã ký biên nhận 100.000.000đồng và nội dung biên nhận là gia hạn thêm thời gian 30 ngày. Đặt cọc ngày 16/5/2021 thì có mặt chị và chị có đếm tiền, ngoài ra thì không còn lần nào khác. Đến chiều tối bà M và ông L về thì anh P có nói nhận 100.000.000đồng của bà K đưa, bà M mới gọi điện cho bà K kêu nhận lại tiền, nhưng bà K không nghe máy, đến ngày thứ 2 bà K mới nghe máy, còn nội dung cuộc nói chuyện thế nào thì chị không rõ. Chị không có yêu cầu hay tranh chấp trong vụ kiện này.

Tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn anh Lâm Ngọc T có thay đổi yêu cầu khởi kiện là anh chỉ yêu cầu bà M, ông L và anh P liên đới trách nhiệm trả cho anh số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng) mà anh đã giao cọc cho bà M, ông L và anh P vào ngày 16/5/2021 và ngày 05/6/2021), anh không yêu cầu bồi thường tiền cọc 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến

trước khi Hội đồng xét xử nghị án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 117, khoản 2 Điều 328, Điều 385 bộ luật tố tụng dân sự:

Yêu cầu của anh Lâm Ngọc T là có căn cứ chấp nhận. Buộc bà Trần Thị M, ông Võ Văn L và anh Võ Văn P có trách nhiệm liên đới trả số tiền đặt cọc 200.000.000đồng cho anh Lâm Ngọc T.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, K quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào K quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện anh Lâm Ngọc T yêu cầu ông Võ Văn L, bà Trần Thị M và anh Võ Văn P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 5.309m² thuộc thửa 392, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại khóm B, phường A, thành phố H, do hộ bà Trần Thị M đứng tên giấy chứng nhận. Anh T thống nhất trả cho bà M, ông L và ông P số tiền còn lại là 2.454.500.000đồng (hai tỷ bốn trăm N mươi bốn triệu N trăm nghìn đồng), do đó, Tòa án nhân dân thành phố H thụ lý, giải quyết được quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự N 2015. Nhưng qua điều tra, thu thập được tài liệu, chứng cứ có liên quan và trong quá trình giải quyết vụ án, thì anh T có đơn xin thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà M, ông L và P phải liên đới trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng) và bồi thường tiền cọc số tiền 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng), tổng cộng là 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng) và tại phiên tòa anh T tiếp tục thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà M, ông L và anh P liên đới trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng) và không yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc. Do vậy xác định quan hệ tranh chấp hai bên chỉ mới giao nhận tiền cọc để sau đó tiến hành xác lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử xác định lại quan hệ pháp luật đang tranh chấp là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Các đương sự đều thống nhất không yêu cầu Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá đối với phần đất ruộng đang tranh chấp, vì chưa ký K hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và chưa giao, nhận đất ruộng, nên không tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn anh Lâm Ngọc T yêu cầu bà Trần Thị M, ông Võ Văn L và anh Võ Văn P phải liên đới trách nhiệm trả lại cho anh T số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng) và không yêu cầu bồi thường tiền cọc. Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ vào hợp đồng đặt cọc đề ngày 16/5/2021 giữa anh Lâm Ngọc T với và bà Trần Thị M, ông Võ Văn L và anh Võ Văn P thể hiện:

“1. Phương thức thanh toán bằng tiền mặt và trả một lần, khi nào bên anh T trả đủ tiền thì bên bán phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất

2. Nếu bên bán vi phạm hợp đồng thì sẽ bồi thường cho bên mua gấp 3 lần số tiền đặt cọc, ngược lại nếu bên mua vi phạm thì sẽ mất số tiền đặt cọc. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày đặt cọc (ngày 16/5/2021) đến ngày 31/5/2021 thì anh T phải trả đủ tiền”

Theo hợp đồng đặt cọc trên thì phía bà M, ông L và anh P cũng thừa nhận vào ngày 16/5/2021 giữa bà M, ông L, P có bán cho anh T diện tích 5.309m², thửa 392, tờ bản đồ số 01, mục đích sử dụng là đất trồng lúa, đất do hộ bà Trần Thị M đứng tên quyền sử dụng. Anh T có lập sẵn hợp đồng đặt cọc và sau đó điền nội dung vào hợp đồng, giá thỏa thuận mua bán là 500.000.000đồng/1000m² và anh T có đặt cọc 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng), hợp đồng này anh P thừa nhận do bà M, ông L không biết chữ nên anh ký thay bà M, ông L được bà M, ông L đồng ý và căn cứ biên nhận ngày 05/6/2021 nội dung có đưa cho bà M số tiền cọc mua đất là 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng), tổng cộng hai đợt là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng). Sau khi hai bên hoàn thành thủ tục mua bán đất sẽ đưa tiếp số tiền còn lại. Trong thời gian 30 ngày nếu không đưa đủ tiền thì bà M được quyền bán cho người khác. Anh Võ Văn P có thừa nhận việc ký vào biên nhận ngày 05/6/2021, anh là người ký thay tên ông Võ Văn L, bà Trần Thị M nhưng anh nại ra cho rằng vì tin tưởng nên không có đọc lại nội dung lại biên nhận ngày 05/6/2021. Trong sự việc này từ đầu anh P đã biết rõ việc mua bán đất giữa anh T với ông L, bà M, anh còn là người ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 16/5/2021 và tại phiên tòa anh cũng thừa nhận biết đến ngày 31/5/2021 nếu anh T không thỏa thuận với gia đình anh thì anh T sẽ mất tiền cọc là lợi cho gia đình anh, nhưng khi bà K đến đưa thêm tiền, xin gia đình anh thông cảm và xin gia hạn thêm thời gian, anh đồng ý nên mới ký tên, điều này chứng minh là anh có sự thông cảm cho anh T nên anh mới đồng ý ký tên vào biên nhận, để cho anh T gia hạn thêm 30 ngày ký K hợp đồng chuyển nhượng, hơn nữa anh P là người có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và là người trong hộ của ông L, bà M. Theo quy định tại Điều 385 BLDS “Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm

dứt quyền, nghĩa vụ dân sự”. Xét việc phía bà M, ông L nại ra cho rằng khi bà K giao tiền cho không mặt ông L, bà M chỉ có P nhận và ký tên nhưng bà M, ông L không có chứng cứ gì chứng minh là lúc nhận tiền không mặt ông bà, hơn nữa khi nhận tiền lần đầu bà M và ông L cũng thừa nhận không biết chữ nên P ký thay thì biên nhận ngày 05/6/2021 cũng do anh P ký thay và anh P cũng thừa nhận lúc giao tiền có mặt bà Bé N và bà Bé N là người đếm tiền điều này cũng phù hợp với lời khai của bà K. Hơn nữa, từ lúc nhận tiền thêm 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng) đến ngày hẹn ký ra công chứng ký K hợp đồng chuyển nhượng phía bà M, ông L không có động thái hay phản ứng gì đối với số tiền đã nhận mà chỉ gọi điện cho bà K xin số anh T và bà M nói nếu bà K không cho số điện thoại anh T thì bà sẽ trả cọc 100.000.000đồng (một trăm triệu đồng) nhưng bà chỉ nói bà K chứ không gặp anh T để thương lượng phần tiền mà bà đã nhận tổng cộng 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng), hiện nay bà và anh P đang giữ số tiền này. Khi đến ngày ký K hợp đồng chuyển nhượng anh T đến gặp bà M và ông L để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà M, ông L, anh P không thống nhất ký K hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng anh T vi phạm hợp đồng nên bà M, ông L và anh P từ chối việc giao K, thực hiện hợp đồng. Xét thấy việc từ chối giao K, thực hiện hợp đồng của bà M, ông L và anh P là đã vi phạm theo vào khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự N 2015 quy định: *“Trường hợp hợp đồng được giao K, 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 K, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao K, 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”*. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử buộc bà M, ông L, anh Bẫy phải có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh T số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng) là hoàn toàn phù hợp pháp luật.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố H phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn bà Trần Thị M, ông Võ Văn L và anh Võ Văn P phải có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn anh Lâm Ngọc T số tiền đặt cọc 200.000.000đồng là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 12, Điều 14, Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 N 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.

Bà Trần Thị M, ông Võ Văn L và anh Võ Văn P phải chịu 10.000.000đồng (mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà Trần Thị M và ông Võ Văn L là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số: 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. Do đó, bà M và ông L, mỗi người được miễn số tiền là 3.333.000đồng (ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng), tổng cộng là 6.666.000đồng (sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Anh Võ Văn P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.334.000đồng (ba triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Lâm Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.545.000đồng (bốn mươi triệu N trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số 0006282 ngày 18/10/2021 tại chi cục thi hành án dân sự Thành phố H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 217, 227, 228, 229, 244, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự N 2015;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 117, khoản 2 Điều 328, Điều 385 của Bộ luật Dân sự N 2015;

Căn cứ vào điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 26- của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 N 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lâm Ngọc T.

Buộc bà Trần Thị M, ông Võ Văn L và anh Võ Văn P phải liên đới trách nhiệm trả anh Lâm Ngọc T số tiền đặt cọc là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng).

2. Về Nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày anh Lâm Ngọc T có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Trần Thị M, ông Võ Văn L và anh Võ Văn P chưa thi hành xong, thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự N 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị M, ông Võ Văn L và anh Võ Văn P phải chịu 10.000.000đồng (mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà Trần Thị M và ông Võ Văn L là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết số: 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. Do đó, bà M và ông L, mỗi người được miễn số tiền là 3.333.000đồng (ba triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng), tổng cộng là 6.666.000đồng (sáu triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Anh Võ Văn P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 3.334.000đồng (ba triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Lâm Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 40.545.000đồng (bốn mươi triệu N trăm bốn mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số 0006282 ngày 18/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự Thành phố H.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7b 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:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân TP. H;
- Lưu VT, Hồ sơ vụ án.

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

Đặng Mai Trinh