

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐÔ LƯƠNG
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 37/2023/DS-ST

Ngày 18 – 8 – 2023

“V/v yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền
khi chấm dứt hợp đồng”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐÔ LƯƠNG, TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Hà

Các Hội thẩm nhân dân: - Ông Hoàng Văn Hào.

- Ông Trần Văn Luyện.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Thuỳ Dung - Thẩm tra viên của Tòa án nhân dân huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đô Lương tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Minh – Kiểm sát viên

Trong các ngày 16/8/2023, 18/8/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 79/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 12 năm 2022 về “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền khi chấm dứt hợp đồng” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2023/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Đức Ph, sinh năm 198x và bà Lê Thị H, sinh năm 198x. Đều có địa chỉ: Xóm X, xã TS, huyện ĐL, tỉnh Nghệ An. Đều có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Đức Ph: Bà Lê Thị H. sinh năm 198x. Địa chỉ: Xóm X, xã TS, huyện ĐL, tỉnh Nghệ An. Có mặt tại phiên tòa.

- **Bị đơn:** Ông Lê Quang C, sinh năm 196x và bà Lê Thị H1, sinh năm 196x. Đều có địa chỉ: Xóm Y, xã QS, huyện ĐL, tỉnh Nghệ An. Đều vắng mặt tại phiên tòa.

- **Người làm chứng:** 1. Bà Nguyễn Thị L. Sinh năm 195x. Địa chỉ: Xóm A, xã TS, huyện ĐL, tỉnh Nghệ An. Có mặt tại phiên tòa.

2. Ông Lê Đức H. Sinh năm 195x. Địa chỉ xóm X, xã TS, huyện ĐL, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày như sau: Vào khoảng tháng 6/2019 vợ

chồng ông Lê Đức Ph, bà Lê Thị H được biết vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 (Địa chỉ xóm Y, xã QS, huyện ĐL, tỉnh Nghệ An) có nhu cầu bán đất nên mẹ vợ là bà Nguyễn Thị L đến đặt vấn đề với vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 để mua đất và vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 đồng ý bán diện tích 120m² đất (Chiều dài 20m, chiều rộng 06m), tờ bản đồ số 02 tại xóm 5, xã Quang Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An với giá 1.370.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm, bảy mươi triệu đồng). Lúc đó bà Nguyễn Thị L muốn mua thửa đất này để cho vợ chồng bà Lê Thị H – ông Lê Đức Ph ra ở riêng. Trước khi nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên thì có tìm hiểu và được biết thửa đất này đã được UBND huyện Đô Lương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên “Hộ ông Lê Quang C” nên ông Lê Đức Ph, bà Lê Thị H đồng ý nhận chuyển nhượng đất. Sau khi bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 thống nhất giá cả chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên là 1.370.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm bảy mươi triệu đồng) thì hai bên đã 02 lần tiến hành giao nhận tiền để thực hiện việc chuyển nhượng đất, cụ thể:

+ Lần thứ nhất: Về thời gian, ông Lê Đức Ph không nhớ chính xác ngày tháng, chỉ nhớ là giao tiền lần thứ nhất cách lần thứ hai là 01 tháng đến 02 tháng. Lần thứ nhất giao tiền tại nhà vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 và có mặt vợ chồng ông C – bà H1; bên nhận chuyển nhượng và giao tiền có bà Nguyễn Thị L, ông Lê Đức Ph. Bà Nguyễn Thị L, ông Lê Đức Ph đã giao số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng) cho vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1. Số tiền này là để đảm bảo cho việc mua bán, chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Việc hai bên giao nhận số tiền 320.000.000 đồng (Ba trăm hai mươi triệu đồng) thì chỉ giao tiền mặt cho nhau, không lập thành văn bản và không có người chứng kiến.

+ Lần thứ hai: Ngày 06/6/2019 âm lịch (Tức là ngày 08/7/2019 dương lịch) bà Nguyễn Thị L cùng ông Lê Đức Ph và ông Lê Đức H (Sinh năm 195x. Địa chỉ xóm X, xã TS, huyện ĐL, tỉnh Nghệ An) đến nhà gặp vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 để giao số tiền mua đất là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Ông Lê Đức H là người lập Hợp đồng kinh tế ghi ngày 08/7/2019 ghi nhận việc vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 đồng ý chuyển nhượng 120m² đất của vợ chồng ông C – bà H1 ở xóm 5, xã Quang Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An cho vợ chồng ông Lê Đức Ph – bà Lê Thị H (Địa chỉ xóm 7 cũ, nay là xóm X, xã TS, huyện ĐL, tỉnh Nghệ An) với giá 1.370.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm bảy mươi triệu đồng). Sau khi lập hợp đồng kinh tế ghi ngày 08/7/2019 dương lịch thì vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 đều ký, ghi họ tên vào bên mục “Chủ gia đình bán đất”; bên mua đất do ông Lê Đức Ph ký ghi họ tên tại mục “Chủ mua”; bà Nguyễn Thị L ký ghi họ tên tại mục “Người làm chứng”. Sau khi các bên ký vào Hợp đồng kinh tế ghi ngày 08/7/2019, bà Nguyễn Thị L là người trực tiếp giao số tiền 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng) cho vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 và ông Lê Quang C là người trực tiếp nhận tiền. Khi hai bên giao nhận tiền đã ghi rõ trong hợp đồng kinh tế ghi ngày 08/7/2019 có

nội dung: “Số tiền đã giao cho ông C, bà Hà là 1.070.000.000 đồng (Một tỷ bảy mươi triệu đồng)”. Và trong hợp đồng này cũng ghi rõ ông Lê Đức Ph có trách nhiệm thanh toán số tiền còn lại 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng chẵn) cho ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 sau khi vợ chồng ông C – bà Hà giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Đức Ph. Khi ký hợp đồng nêu trên và giao tiền còn có ông Lê Hữu Ph (là người đang thuê đất của ông C – bà H1) chứng kiến việc ký kết hợp đồng và chứng kiến việc hai bên giao nhận tiền chuyển nhượng đất.

Tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất và ký hợp đồng kinh tế ngày 08/7/2019, vợ chồng ông Lê Đức Ph – bà Lê Thị H và bà Nguyễn Thị L có biết trên thửa đất nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Lê Quang C đã có nhà trên đất và vợ chồng ông C – bà H1 đang cho ông Lê Hữu Ph thuê để kinh doanh nhưng do lúc đó vợ chồng ông C – bà H1 nói việc cho thuê sẽ chấm dứt và bảo đảm sẽ làm xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên mua nên bên mua mới đồng ý giao dịch và giao tiền mua đất.

Sau khi ký hợp đồng kinh tế ngày 08/7/2019 ông C – bà H1 thống nhất thỏa thuận bằng lời nói với bên mua đến ngày 10/7/2019 sẽ giao đất nhưng do vợ chồng ông C – bà H1 không giao đất chiều ngày 10/7/2019 nên ông Lê Đức Ph và bà Nguyễn Thị L đến nhà ông C – bà H1 để yêu cầu dừng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và đồng thời yêu cầu ông C – bà H1 trả lại số tiền 1.070.000.000 đồng (Một tỷ, không trăm, bảy mươi triệu đồng) mà chúng tôi đã giao cho ông C – bà H1 thì ông C – bà H1 cũng đồng ý dừng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, đồng thời ông C – bà H1 trả trước số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng). Vì vậy 02 bên đã viết “Giấy giao tiền lại ghi ngày 10/7/2019” để vợ chồng ông C – bà H1 trả lại số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) cho bên mua đất; ông Lê Đức Ph là người viết “Giấy giao tiền lại ghi ngày 10/7/2019”, sau khi đọc lại nội dung trong văn bản này ông Lê Quang C đồng ý với nội dung trong văn bản này và người ký, ghi họ tên vào giấy ở mục “Bên giao tiền”, và ông Lê Quang C trả lại số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) cho bên mua đất; bà Nguyễn Thị L là người trực tiếp nhận lại số tiền này, bà Nguyễn Thị L, ông Lê Đức Ph ký vào mục “Bên nhận tiền” trong “Giấy giao lại tiền ghi ngày 10/7/2019”. Việc hai bên ký vào văn bản “Giấy giao tiền lại ghi ngày 10/7/2019” có mặt vợ chồng ông Lê Quang C, bà Lê Thị H1, bà Nguyễn Thị L, ông Lê Đức H, anh Lê Đức Ph. Và cũng tại văn bản này, vợ chồng ông C – bà Hà đồng ý trả lại toàn bộ số tiền 1.070.0000.000 đồng (Một tỷ, không trăm bảy mươi triệu đồng) nhưng trong đó xin trả trước số tiền 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và xin trả số tiền còn lại là 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng) vào ngày 20/7/2019. Nhưng đến ngày 20/7/2019 khi bà Nguyễn Thị L và ông Lê Đức Ph đến nhà ông C – bà H1 để yêu cầu trả số tiền còn lại thì ông C – bà H1 xin thêm thời gian để trả.

Đến ngày 04/11/2019, bà Lê Thị H1 (vợ ông Lê Quang C) đến nhà bà Nguyễn Thị L để trả tiếp số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng); việc giao nhận tiền có lập thành văn bản có ghi “Giấy giao nhận tiền ghi ngày

04/11/2019” và bà Lê Thị H1 ký ghi họ tên vào mục “Bên giao tiền”, bà Nguyễn Thị L ký ghi họ tên vào mục “Bên nhận tiền”; khi hai bên giao nhận tiền không có người làm chứng.

Tiếp đó bà Lê Thị H1 (vợ ông Lê Quang C) đến nhà bà Nguyễn Thị L thêm 01 lần và trả tiếp số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng), việc trả tiền lần này có bà Lê Thị H1 (vợ ông Lê Quang C) và bà Nguyễn Thị L. Như vậy tổng cộng là vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 đã trả số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Cho đến nay, vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 còn nợ số tiền 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng).

Việc vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 cho rằng ngoài số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) đã trả thì đã trả thêm số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) là không đúng, bởi vì số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng) mà vợ chồng ông C – bà H1 nói là tiền bốc phường; việc ông C – bà H1 tham gia phường của bà Nguyễn Thị L là việc riêng của hai bên nên không liên quan đến vợ chồng ông Lê Đức Ph, bà Lê Thị H và ông Ph, bà H cũng không đồng ý khấu trừ số tiền này vào việc trả nợ cho tiền mua bán đất. Còn số tiền 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) mà vợ chồng ông C, bà H1 nói là đã trả cho bên mua đất ngày 29/12/2020 thì đó là số tiền mà vợ chồng ông C – bà H1 đóng tiền phường cho bà Nguyễn Thị L nên không thể xem đây là tiền để trả lại tiền mua đất cho vợ chồng ông Lê Đức Ph, bà Lê Thị H.

Ông Lê Đức Ph, bà Lê Thị H thấy rằng việc hai bên mua bán đất đai là có thật, có xác lập hợp đồng nhưng do bên bán không thực hiện việc giao đất và hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng đất, đồng thời bên bán đồng ý trả lại tiền cho bên mua nên vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 phải trả lại cho bên mua số tiền còn lại là 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng). Ngoài số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng) mà vợ chồng ông C – bà H1 đã trả lại cho bên mua thì việc ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 cho rằng đã trả số tiền 80.000.000 đồng (Tám mươi triệu đồng) như đã nêu ở trên thì không được tính vào tiền đã trả; còn lại số tiền 190.000.000 đồng (Một trăm chín mươi triệu đồng) mà vợ chồng ông C – bà H1 cho đó là tiền đặt cọc bị mất khi tự ý chấm dứt hợp đồng thì ông Lê Đức Ph, bà Lê Thị H1 thấy không đúng vì hai bên không có thỏa thuận đặt cọc, không lập văn bản đặt cọc để mua đất. Do đó vợ chồng ông C – bà H1 vẫn đang còn nợ số tiền của bên mua đất là 270.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi triệu đồng). Vì vậy ông Lê Đức Ph – bà Lê Thị H1 làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 phải hoàn trả số tiền còn lại là 270.000.000 (Hai trăm bảy mươi triệu) đồng cho ông Lê Đức Ph – bà Lê Thị H1.

- *Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn là ông Lê Quang C, bà Lê Thị H1 trình bày:* Về thời gian ngày tháng năm, ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 không nhớ nhưng có việc vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 có bán thửa đất ở xóm 11 cũ (nay là xóm 4), xã Quang Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An cho bà Nguyễn Thị L ở xã Thượng Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ

An. Hai bên thống nhất chuyển nhượng 120m² (chiều rộng 6m, chiều dài 20m) ở xóm 11 cũ (nay là xóm Y, xã QS, huyện ĐL, tỉnh Nghệ An. Ông Lê Quang C, bà Lê Thị H1 chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị L chứ không phải chuyển nhượng cho ông Lê Đức Ph, bà Lê Thị H ở xóm 7 cũ (nay là xóm 4), xã Thượng Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An. Việc có lập hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên không thì ông Lê Quang C, bà Lê Thị H1 không nhớ. Sau khi hai bên đồng ý chuyển nhượng đất, vợ chồng ông Lê Quang C, bà Lê Thị H1 và bà Nguyễn Thị L thống nhất giá cả là 1.370.000.000 (Một tỷ, ba trăm bảy mươi triệu) đồng. Sau khi hai bên thống nhất giá cả, bà Nguyễn Thị L đặt cọc 370.000.000 (Ba trăm bảy mươi triệu) đồng, việc đặt cọc tiền để mua đất hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản, hai bên giao tiền mặt cho nhau, không có người chứng kiến. Về thời gian đặt cọc tiền bị đơn không nhớ. Sau đó một thời gian, bà Nguyễn Thị L tiếp tục giao số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng cho vợ chồng ông C – bà H1 tại nhà ông C – bà H1, hai bên giao tiền mặt, không lập thành văn bản giao tiền; việc giao tiền có ông Hoàng (thông gia của bà L) chứng kiến. Ngay sau khi giao tiền thì sáng hôm sau bà L đến nhà ông C – bà H1 xin không mua đất nữa và xin lấy lại tiền mua đất nên ông C – bà H1 trả lại số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng cho bà L. Số tiền còn lại là 370.000.000 (Ba trăm bảy mươi triệu) đồng đã được ông C – bà H1 trả 04 lần tổng cộng là 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng, cụ thể:

- + Ngày 26/6/2019 trả 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng.
- + Ngày 20/8/2019 trả 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.
- + Ngày 04/11/2019 trả 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.
- + Ngày 29/12/2020 trả 10.000.000 (Mười triệu) đồng.

Số tiền 110.000.000 đồng trả vào các ngày 20/8/2019, 04/11/2019, 29/12/2020 là tiền trả lại tiền mua đất cho bà L và có lập thành văn bản. Còn số tiền 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng trả ngày 26/6/2019 là tiền bốc phường do ông C tham gia dây phường của bà L nên đến lượt ông C bốc phường, ông C và bà L thỏa thuận miệng là trừ vào tiền trả lại tiền mua đất cho bà L.

Bị đơn thấy rằng số tiền còn lại là 190.000.000 (Một trăm chín mươi triệu) đồng do bên mua tự ý chấm dứt hợp đồng và bỏ cọc nên phải mất tiền đặt cọc là 190.000.000 (Một trăm chín mươi triệu) đồng. Do đó bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai của người làm chứng là bà Nguyễn Thị L, ông Lê Đức H trình bày ý kiến phù hợp với ý kiến trình bày của nguyên đơn.*

Tại phần tranh luận: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An sau khi nhận xét, đánh giá việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự và phân tích nội dung vụ án; đã đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; các Điều 274, 278, 280, 388, 401 Bộ luật dân sự 2015; Nghị

quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả số tiền 270.000.000 (Hai trăm bảy mươi triệu) đồng cho nguyên đơn. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phải chịu chi phí giám định chữ ký, chữ viết theo quy định pháp luật. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Bị đơn là Lê Quang C, Lê Thị H1 có địa chỉ cư trú tại xóm Y, xã QS, huyện ĐL, tỉnh Nghệ An; nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Quang C, bà Lê Thị H1 hoàn trả số tiền còn lại khi chấm dứt hợp đồng là 270.000.000 (Hai trăm bảy mươi triệu) đồng, do đó đây là vụ án tranh chấp nghĩa vụ hoàn trả tiền khi chấm dứt hợp đồng. Tòa án nhân dân huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An thụ lý giải quyết vụ án là đúng với thẩm quyền quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 28, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án phải tiến hành thu thập chứng cứ nên thuộc trường hợp Viện kiểm sát phải tham gia phiên tòa theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, bị đơn vắng mặt nhưng Hội đồng xét xử thấy rằng quá trình giải quyết vụ án thì bị đơn đã có ý kiến trình bày đầy đủ; Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử thấy việc vắng mặt của bị đơn tại phiên tòa không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định tiếp tục đưa vụ án ra xét xử theo quy định pháp luật.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn cho rằng ngày 08/7/2019 có ký Hợp đồng kinh tế với bị đơn là ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 để nhận chuyển nhượng diện tích 120m² đất (Chiều dài 20m, chiều rộng 06m), tờ bản đồ số 02 tại xóm 5, xã Quang Sơn, huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An với giá 1.370.000.000 đồng (Một tỷ, ba trăm, bảy mươi triệu đồng). Sau khi ký hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận và bên mua đã giao số tiền 1.070.000.000 (Một tỷ, không trăm, bảy mươi triệu) đồng cho bên bán, nhưng do đến thời hạn thỏa thuận mà bên bán không bàn giao đất nên hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và bên bán đồng ý trả lại số tiền mà bên mua đã giao cho bên bán là 1.070.000.000 (Một tỷ, không trăm, bảy mươi triệu) đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không thừa nhận việc ký kết Hợp đồng kinh tế ghi ngày 08/7/2019, đồng thời không thừa nhận việc mua bán đất năm 2019 với vợ chồng ông Lê Đức Ph – bà Lê Thị H1; bị đơn thừa

nhận việc mua bán đất này là giữa vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 với bà Nguyễn Thị L, chứ không liên quan đến vợ chồng ông Lê Đức Ph – bà Lê Thị H1. Ông Lê Quang C không thừa nhận chữ ký, chữ viết tại “Giấy giao tiền lại ghi ngày 10/7/2019, bà Lê Thị H1 không thừa nhận chữ ký, chữ viết tại “Giấy giao nhận tiền ghi ngày 04/11/2019”.

[3.1] Về tài liệu, chứng cứ: Ngày 15/6/2023, Tòa án nhân dân huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An đã ban hành Quyết định trưng cầu giám định số 01/2023/QĐ-TCGD đối với chữ ký, chữ viết của ông Lê Quang C tại “Giấy giao tiền lại ghi ngày 10/7/2019”, chữ ký, chữ viết của bà Lê Thị H1 tại “Giấy giao nhận tiền ghi ngày 04/11/2019”.

Tại Kết luận giám định số 21/KL-KTHS(Đ3-TL) ngày 24/7/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Nghệ An có nội dung như sau: “*V. Kết luận về đối tượng giám định: - Chữ viết “Lê Quang C” dưới mục “Bên giao tiền” trên “Giấy giao tiền lại” đề ngày 10/7/2019 ký hiệu A1 so với chữ viết của Lê Quang C trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M1 đến M5 là do cùng một người viết ra.*

- Chữ viết “Lê Thị H1” dưới mục “Bên giao tiền” trên “Giấy giao nhận tiền” đề ngày 04/11/2019 ký hiệu A2 so với chữ viết của Lê Thị H1 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M4 đến M8 là do cùng một người viết ra”.

Hội đồng xét xử thấy rằng mặc dù nguyên đơn chỉ cung cấp được bản phô tô Hợp đồng kinh tế ghi ngày 08/7/2019 (Không cung cấp được tài liệu gốc); trong khi bị đơn phủ nhận việc ký kết hợp đồng này do đó bản phô tô Hợp đồng kinh tế ghi ngày 08/7/2019 không có giá trị về mặt pháp lý và không thể làm căn cứ để giải quyết vụ án. Nhưng căn cứ Kết luận giám định số 21/KL-KTHS(Đ3-TL) ngày 24/7/2023 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Nghệ An thể hiện “Giấy giao tiền lại” ghi ngày 10/7/2019 có chữ viết của ông Lê Quang C tại mục “Bên giao tiền”, tại “Giấy giao nhận tiền” ghi ngày 04/11/2019 có chữ viết của bà Lê Thị H1 tại mục “Bên giao tiền”, do đó Hội đồng xét xử thấy nội dung tại các tài liệu gồm “Giấy giao tiền lại” ghi ngày 10/7/2019, “Giấy giao nhận tiền” ghi ngày 04/11/2019 là chứng cứ để xem xét giải quyết vụ án.

[3.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ nội dung tại “Giấy giao tiền lại” ghi ngày 10/7/2019, Hội đồng xét xử thấy rằng có việc năm 2019 vợ chồng ông Lê Đức Ph – bà Lê Thị H và vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 cùng ký kết hợp đồng để ông Lê Quang C – bà Lê Thị H1 thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Lê Đức Ph – bà Lê Thị H đối với thửa đất có diện tích 120m² (chiều rộng 6m, chiều dài 20m) tại xóm Y, xã QS, huyện ĐL, tỉnh Nghệ An. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.370.000.000 (Một tỷ, ba trăm bảy mươi triệu) đồng. Bên mua đã giao cho bên bán số tiền 1.070.000.000 (Một tỷ, không trăm, bảy mươi triệu) đồng. Nhưng sau đó hai bên tự thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện hợp đồng và ông Lê Quang C đồng ý trả lại số tiền 1.070.000.000 (Một tỷ, không trăm, bảy mươi triệu) đồng cho ông Lê Đức Ph.

Do đó việc bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng và giao tiền mua bán đất là giữa bị đơn với bà Nguyễn Thị L mà không liên quan đến ông Lê Đức Ph – bà Lê Thị H là không có căn cứ. Bởi vì có việc vợ chồng ông Lê Đức Ph – bà Lê Thị H nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên với vợ chồng ông Lê Quang C – bà Lê Thị H nên khi hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thì tại Giấy giao tiền lại ghi ngày 10/7/2019 ông Lê Quang C đồng ý trả lại toàn bộ số tiền mua đất mà vợ chồng ông Lê Đức Ph – bà Lê Thị H đã giao cho vợ chồng ông C – bà H1.

Theo nội dung “Giấy giao tiền lại” ghi ngày 10/7/2019 và căn cứ lời khai của nguyên đơn thì ngày 10/7/2019 bị đơn đã trả số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng cho nguyên đơn và xin hẹn đến ngày 20/7/2019 sẽ trả hết số tiền còn lại là 370.000.000 (Ba trăm bảy mươi triệu) đồng. Nhưng khi đến hẹn trả nợ thì bị đơn không trả số tiền còn thiếu cho nguyên đơn. Do đó Hội đồng xét xử thấy rằng việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền còn lại sau khi chấm dứt hợp đồng là có căn cứ để xem xét.

- Sau khi hai bên chấm dứt hợp đồng, bị đơn cho rằng đã trả cho nguyên đơn số tiền 880.000.000 (Tám trăm tám mươi triệu) đồng; và cho rằng số tiền còn lại là 190.000.000 đồng là tiền đặt cọc nên bên mua dừng thực hiện hợp đồng thì mất tiền cọc: Hội đồng xét xử thấy rằng lời khai của nguyên đơn, bị đơn, người làm chứng phù hợp với nhau về việc trả tiền vào ngày 04/11/2019 bị đơn là bà Lê Thị H1 trả cho bà Nguyễn Thị L (mẹ vợ của ông Lê Đức Ph) số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu), việc trả tiền này có lập thành văn bản là Giấy giao nhận tiền ghi ngày 04/11/2019 nên có căn cứ xác định sau khi trả 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng vào ngày 10/7/2019 thì bị đơn đã tiếp tục trả số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng vào ngày 04/11/2019 cho nguyên đơn và số tiền này trừ vào tiền mà bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn sau khi hai bên chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng đất.

Ngoài ra còn có 01 lần khác (bà Nguyễn Thị L không nhớ thời gian cụ thể), bà Lê Thị H1 (vợ ông Lê Quang C) đến nhà bà Nguyễn Thị L để trả tiếp số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng nhưng hai bên không lập thành văn bản. Đối với lần này do nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L không nhớ thời gian cụ thể, không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh. Bị đơn cho rằng lần trả tiền này là ngày 28/8/2019 nhưng không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh việc này. Hội đồng xét xử thấy rằng ngoài 02 lần bị đơn trả tiền là ngày 04/11/2019 trả 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng, ngày 10/7/2019 trả 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng thì nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L thừa nhận việc bị đơn đã thực hiện việc tiếp tục trả số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng mặc dù không khớp về thời gian mà bị đơn trình bày nhưng cũng là căn cứ xác định bị đơn đã tiếp tục trả số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng.

- Bị đơn cho rằng ngày 20/8/2019 đã trả số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng nhưng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh đối với việc trả tiền này; hơn nữa nguyên đơn và bà Nguyễn Thị L cũng không thừa nhận việc này nên Hội đồng xét xử không có căn cứ để xem xét.

- Đối với số tiền 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng mà bị đơn cho rằng đã trả ngày 26/6/2019 cho bà Nguyễn Thị L: Hội đồng xét xử thấy rằng bị đơn khai số tiền này là tiền mà ông Lê Quang C tham gia dây phường của bà Nguyễn Thị L; và ông Lê Quang C thỏa thuận bằng miệng với bà Nguyễn Thị L về việc khấu trừ tiền bốc phường của ông C vào tiền phải hoàn trả khi chấm dứt hợp đồng. Bà Nguyễn Thị L đồng ý với ý kiến trình bày của ông Lê Quang C đối với việc tham gia dây phường nhưng bà Nguyễn Thị L không đồng ý đối với việc bị đơn khấu trừ số tiền đó vào tiền phải trả cho nguyên đơn. Và nguyên đơn cũng không đồng ý với việc khấu trừ số tiền 70.000.000 (Bảy mươi triệu) đồng này vào số tiền mà bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn.

- Đối với số tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng mà bị đơn cho rằng đã trả ngày 29/12/2020 cho bà Nguyễn Thị L: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh việc trả cho nguyên đơn số tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng ngày 29/12/2020. Nguyên đơn và bà Nguyễn Thị L đều cho rằng số tiền 10.000.000 (Mười triệu) đồng mà bị đơn trả cho bà Nguyễn Thị L là tiền mà ông Lê Quang C phải đóng tiền phường do ông Lê Quang C tham gia dây phường của bà Nguyễn Thị L nên nguyên đơn, bà Nguyễn Thị L không đồng ý khấu trừ số tiền này vào số tiền mà bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu khấu trừ số tiền 80.000.000 (Tám mươi triệu) đồng trả cho bà Nguyễn Thị L vào ngày 26/6/2019, ngày 29/12/2020. Căn cứ vào phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để chấp nhận việc bị đơn khấu trừ số tiền này vào số tiền phải hoàn trả cho nguyên đơn.

- Bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc nguyên đơn, bị đơn có văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc tiền để thực hiện việc chuyển nhượng đất và nguyên đơn cũng không thừa nhận việc này, vì vậy Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ để xem xét đối với vấn đề đặt cọc giữa hai bên như bị đơn trình bày.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy có căn cứ xác định bị đơn đã có 03 (Ba) lần trả tiền cho nguyên đơn trong các ngày 04/11/2019, 10/7/2019 và một ngày không rõ thời gian với tổng số tiền đã trả là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng trong tổng số tiền phải hoàn trả khi chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng đất là 1.070.000.000 (Một tỷ, không trăm, bảy mươi triệu) đồng. Như vậy bị đơn còn chưa trả cho nguyên đơn số tiền phải hoàn trả sau khi chấm dứt hợp đồng là 270.000.000 (Hai trăm bảy mươi triệu) đồng. Do đó Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền còn lại sau khi chấm dứt hợp đồng là 270.000.000 (Hai trăm bảy mươi triệu) đồng.

[4] Về lãi suất: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án và Hội đồng xét xử buộc bị đơn trả tiền lãi suất đối với số tiền phải hoàn trả, do đó Hội đồng xét xử không xem xét về lãi suất.

[5] Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án đã tiến hành trưng cầu giám định chữ

ký, chữ viết và chi phí cho việc giám định chữ ký, chữ viết là 5.850.000 (Năm triệu, tám trăm, năm mươi nghìn) đồng. Số tiền còn lại sau khi chi phí giám định chữ ký, chữ viết là 4.150.000 (Bốn triệu, một trăm, năm mươi nghìn) đồng đã được trả lại cho nguyên đơn ngày 16/8/2023.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu chi phí giám định chữ ký, chữ viết và phải trả số tiền này cho nguyên đơn.

[5] Về án phí: Nguyên đơn khởi kiện được chấp nhận nên không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 161, 162, 227, 228, 229, 271, 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 274, 278, 280, 388, 401, 422 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc bị đơn là ông Lê Quang C, bà Lê Thị H1 phải trả lại số tiền 270.000.000 (Hai trăm bảy mươi triệu) đồng cho nguyên đơn là ông Lê Đức Ph, bà Lê Thị .

Nguyên đơn là ông Lê Đức Ph, bà Lê Thị H được quyền nhận số tiền 270.000.000 (Hai trăm bảy mươi triệu) đồng do bị đơn là ông Lê Quang C, bà Lê Thị H1 phải trả.

Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành không thi hành thì hàng tháng còn phải trả cho bên được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành số tiền còn phải trả.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bị đơn phải trả tiền chi phí giám định chữ ký, chữ viết cho nguyên đơn là 5.850.000 (Năm triệu, tám trăm, năm mươi nghìn) đồng

4. Về án phí: Buộc bị đơn là ông Lê Quang C và bà Lê Thị H1 phải chịu 13.500.000 đồng (Mười ba triệu, năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho nguyên đơn là ông Lê Đức Ph và bà Lê Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.750.000 (Sáu triệu, bảy trăm, năm mươi nghìn) đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002781 ngày 15/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đô Lương, tỉnh Nghệ An.

5. Trường hợp Quyết định này 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, 7a, 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.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày niêm yết bản án theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đô Lương;
- Chi cục THADS huyện Đô Lương;
- TAND tỉnh Nghệ An;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Hồng Hà