TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ PQ** TỈNH KIÊN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 111/2022/DS-ST
Ngày 20-12-2022
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 THÀNH PHỐ PQ, TỈNH KIÊN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* **Ông Trương Văn Kiệt**

Các Hội thẩm nhân dân: **1. Ông Đinh Quang Tuyến**

2. Bà Nguyễn Tường Diễm Linh Giang

- Thư ký phiên tòa: **Bà Trần Thị Hiền Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: **Bà Cao Thị Nhung** - Kiểm sát viên

Trong ngày 20 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố PQ, mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 170/2018/TLST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2018, về tranh chấp *"Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 129/2022/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022, thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 270/2022/TB-TA ngày 02 tháng 11 năm 2022, quyết định hoãn phiên tòa số: 184/QĐST-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự;

1. Đồng nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 372, đường HTP, khu phố VV phường VH, thành phố RG, tỉnh KG

Bà Nguyễn Kim H, sinh năm 1969

Địa chỉ: Số 462, đường MC, phường VQ, thành phố RG, tỉnh KG

- Người đại diện theo văn bản ủy quyền ngày 16-01-2021 cho bà H: **Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1981.** Địa chỉ:Ấp PH, xã MT B, huyện CT, tỉnh KG

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng nguyên đơn: **Luật sư Lại Hùng A**- thuộc đoàn Luật sư tỉnh Kiên Giang

2. Đồng bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1959

Địa chỉ: Ấp XM, xã BT, thành phố PQ, KG

Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1973

HKTT: Số 147/2, TL 852, khóm TH, phường AH, thành phố SĐ, tỉnh ĐT

Nơi cư trú: Số 172/2, Đ 304, KP1, phường DĐ, thành phố PQ, tỉnh KG

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm:

3.1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp KT, xã CD, Tp.PQ, tỉnh KG

Anh Văn Diễn K, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số 172/2, Đ 304, KP1, phường DĐ, thành phố PQ, tỉnh KG

Địa chỉ liên lạc: Số 78/77, đường BV, P 14, quận TB, Thành phố HCM

Bà Diệp Thị Ng, sinh năm 1971 (vợ ông H)

HKTT: Số 147/2, TL852, khóm TH, phường AH, thành phố SĐ, tỉnh ĐT

Ông Lưu Văn B, sinh năm 1964 (chồng bà Nh)

Địa chỉ: Số 372, đường HTP, phường VH, thành phố RG, tỉnh KG.

(Luật sư Hùng A, bà Nh, ông T có mặt. Ông H, ông K, bà N vắng mặt lần thứ 02. Bà L, ông B, anh B xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ kiện đồng nguyên đơn bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, bà Nguyễn Kim H trình bày:** Vào ngày 05-4-2018 ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L có đề nghị chuyển nhượng cho bà Nh, bà H thửa đất số 382, tờ bản đồ số 14, diện tích 6.746,1m^2. Được nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đỗ Công Q đứng tên chủ sử dụng, tại Ấp 2, xã CC, thành phố PQ với giá 29.345.100.000đ (hai mươi chín tỷ ba trăm bốn mươi lăm triệu một trăm nghìn đồng). Bà Nh, bà H đồng ý nhận chuyển nhượng, đã giao cho ông H, bà L nhận 9.600.000.000đ (chín tỷ sáu trăm triệu đồng) tiền cọc, cụ thể: Lần 01, bà Nh chuyển vào tài khoản cho ông H số tiền 2.120.000.000đ; Lần 02, bà Nh giao trực tiếp cho ông H số tiền 3.580.000.000đ. Lần 03, bà H chuyển khoản cho ông H số tiền 1.500.000.000đ; Lần 04, bà Nh và bà H mượn của ông T

2.400.000.000đ, nhờ ông T chuyển khoản cho ông H. Giao hẹn đến ngày 25-4-2018 các bên ra ký hợp đồng Công chứng chuyển nhượng thì trả đủ tiền.

Trước khi giao kết hợp đồng với bà L thì bà Nh, bà H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H. Ông H nói đã nhận chuyển nhượng đất của bà L, bà L nhận chuyển nhượng đất của ông Đỗ Công Q nhưng chưa điều chỉnh biến động. Sau khi ký hợp đồng và giao số tiền 1.300.000.000đ đặt cọc cho ông H thì bà Nh, bà H mới gặp bà L để yêu cầu bà L ký hợp đồng đặt cọc. Bà L đồng ý ký và có yêu cầu bà Nh, bà H giao tiền cho ông H nên bà Nh, bà H tin tưởng mới tiếp tục giao tiền cho ông H.

Trong số tiền 9,6 tỷ, có 4,8 tỷ là của bà Nh, 2,4 tỷ là của bà H và 2,4 tỷ là mượn của ông T, bà Nh đã trả cho đủ tiền lại cho ông T. Trong hợp đồng có thỏa thuận nếu đến hẹn bên chuyển nhượng không chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp 03 lần tiền cọc, nếu bên nhận chuyển nhượng không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì chịu mất tiền cọc. Đến ngày 25-4-2018 bà L và ông H không chịu ra Phòng Công chứng ký hợp chuyển nhượng.

Nay bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, bà Nguyễn Kim H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố PQ giải quyết như sau: Hủy toàn bộ hợp đồng đặt cọc ngày 05-4-2018 buộc bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn H, bà Diệp Thị Ng (vợ ông H) liên đới trả cho bà Nh, bà H số tiền 9.600.000.000đ (chín tỷ sáu trăm triệu đồng) *(ông Lưu Văn B là chồng của bà Nh, ông B T nhất theo yêu cầu khởi kiện của bà Nh, không cung cấp tài liệu, chứng cứ)*.

* Tại phiên tòa bà Nh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện xác định bà Nh, và bà H có thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông H, khi biết ông H chưa được đứng tên đất nên cách vài ngày sau thì bà H, bà Nh mới yêu cầu được gặp bà L (chủ đất). Khi gặp bà L thì bà L có nói cứ trả tiền cho ông H, do tin tưởng nên bà Nh, bà H mới tiếp tục giao tổng số tiền số tiền 9.600.000.000đ cho ông H. Nếu bà L không ký hợp đồng đặt cọc thì bà Nh, bà H sẽ không tiếp tục giao tiền cho ông H. Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thực hiện được không phải lỗi của bà Nh, bà H mà do lỗi của bà L và ông H khi đến hẹn không ra ký hợp đồng công chứng. Bà Nh không khai thêm tình tiết mới, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

*** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đồng nguyên đơn, Luật sư Lại Hùng A trình bày:** Bà Nh, bà H không biết ông H là ai, được sự giới thiệu

của người khác nên có gặp ông H để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 382, tờ bản đồ số 14, diện tích 6.746,1m^2, tại Ấp 2, xã CC, thành phố PQ với giá 29.345.100.000đ (hai mươi chín tỷ ba trăm bốn mươi lăm triệu một trăm nghìn đồng). Ông H có thừa nhận đã nhận 9.600.000.000đ (chín tỷ sáu trăm triệu đồng) tiền cọc của bà Nh, bà H. Lý do giao cọc cho ông H là theo đề nghị của bà L, vì thời điểm này ông H nói đã mua đất của bà L nhưng chưa điều chỉnh biến động, nên bà H và bà Nh mới yêu cầu bà L ký hợp đồng đặt cọc.

Lời khai bà L (BL 50) thể hiện rõ bà L có bán đất cho ông H, ông H bán đất cho bà Nh, bà L có nhận số tiền từ ông H là 10 tỷ đồng. Đối chiếu theo hợp đồng đặt cọc ngày 05-4-2018 thì bà L có ký với bà Nh tư cách bên nhận cọc. Do đó bà L phải chịu trách nhiệm đối với hợp đồng đặt cọc giữa bà Nh. Bà L không thực hiện đúng thỏa thuận đến ngày 25-4-2018 ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng đất.

Tại thời điểm các bên xác lập giao dịch đặt cọc thì tài sản đặt cọc chưa được nhà nước điều chỉnh biến động cho bà L. Do đó căn cứ theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013 và Điều 123, 131 Luật dân sự 2015, toàn bộ hợp đồng đặt cọc ngày 05-4-2018, giữa bà Nh với ông H và giữa bà Nh với bà L bị vô hiệu. Buộc bà Nguyễn Thị L và vợ chồng ông Nguyễn Văn H trả lại số tiền 9.600.000.000đ là phù hợp, đề nghị HĐXX áp dụng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn.

*** Bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:** Thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 05-4-2018 với bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, nhưng không thừa nhận có nhận tiền của bà Nh, bà Nh giao tiền cho ông H như thế nào bà L không biết. Tại thời điểm bà L ký hợp đồng đặt cọc với bà Nh thì bà L có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H với giá 3,8 tỷ/1.000m^2, hai bên chỉ xác lập hợp đồng tay, không có công chứng theo quy định của nhà nước.

Nguồn gốc thửa đất 382, tờ bản đồ số 14, diện tích 6.746,1m^2, tại Ấp 2, xã CC, thành phố PQ là do bà L nhận chuyển nhượng của ông Đỗ Công Q, tại thời điểm ký hợp đồng giùm cho bà Nh và ông H chuyển nhượng đất với nhau thì bà L chưa được điều chỉnh biến động. Đến tháng 4-2018 được điều chỉnh biến động và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L có liên hệ với ông H để thanh toán tiền chuyển nhượng còn lại. Ông H liên hệ với bà Nh, bà H để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng họ không đồng ý.

Toàn bộ số tiền 9,6 tỷ đồng bà L không nhận, mà ông H đã thừa nhận có nhận tiền thì ông H có trách nhiệm giao trả lại cho bà Nh và bà H. Nay bà L đồng ý hủy toàn bộ hợp đồng đặt cọc ngày 05-4-2018 xác lập với bà Nh nhưng không đồng ý liên đới với ông H để trả số tiền 9,6 tỷ đồng theo yêu cầu khởi kiện của bà Nh, bà H (bà L có đơn xin xét xử vắng mặt, không khai nại thêm tình tiết mới, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới).

*** Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:** Ông H và bà Diệp Thị Ng là vợ chồng, đang tồn tại quan hệ hôn nhân. Vào ngày 04-5-2018 có lập hợp đồng đặt cọc với bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, nhận chuyển nhượng đất thửa đất số 382, tờ bản đồ số 14, diện tích 6746,1m^2 tại Ấp 2, xã CC, thành phố PQ nhưng không thỏa thuận chuyển nhượng đất với bà Nh mà thực chỉ lập hợp đồng giùm cho bà L.

Ông Văn Diễn K là người nhận chuyển nhượng đất của bà L, có nhờ ông H đứng ra lập hợp đồng với bà L giùm cho ông K, khi bán đất thì bà Nh có giao 9,6 tỷ cho ông H, ông H nhận rồi giao toàn bộ lại cho ông K. Giữa ông H và bà L không có thỏa thuận chuyển nhượng đất mà giữa bà L và ông K thì có chuyển nhượng với nhau.

Việc ông H ký hợp đồng với bà Nh là do ông K ủy quyền bằng lời nói, cử ông H làm đại diện để ký với bà Nh. Tuy bà L có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nh, nhưng khi thực hiện ký chuyển nhượng thì ông K là người thực hiện với bà Nh. Khi bà L nhận chuyển nhượng đất của ông Đỗ Công Q, đang chờ điều chỉnh biến động thì bà Nh nhận mua thửa đất này, nên mới nhờ bà L ký giấy đặt cọc với bà Nh. Lý do không thực hiện ký chuyển nhượng đất cho bà Nh, là do đến hẹn bà Nh không chịu ra ký công chứng để trả đủ tiền cho bên ông K.

Nay bà Nh, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng đề ngày 15-4-2018 và hợp đồng đề ngày 105 tháng 4 năm 2018. Ông H không đồng ý hủy vì không xác lập hợp đồng với bà Nh, còn số tiền 9.600.000.000đ, nhận tiền xong giao cho ông K, ông không hưởng lợi từ số tiền này nên không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của bà Nh, bà H.

*** Ông Trần Văn T trình bày:** Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà Nh với ông H, giữa bà Nh với bà L đều có ông T chứng kiến, bà L có nói với bà Nh việc giao tiền cọc cho ông K nên bà Nh, bà H mới tiếp tục giao tiền. Vào ngày 01-5-2018 có cho bà Huỳnh Thị Tuyết Nh mượn số tiền 2,4 tỷ đồng, để thanh toán

tiền đặt cọc chuyển nhượng đất giữa bà L. Ông T có đi chuyển khoản cho ông Nguyễn Văn H, giữa ông H, bà L thỏa thuận với nhau như thế nào ông T không biết. Nay bà Nh đã trả đủ tiền cho ông T, trong vụ án ông T không có yêu cầu độc lập, không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

Bà Diệp Thị Ng là vợ ông H và ông Văn Diễn K được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Tòa án có thông báo đưa người tham gia tố tụng, có triệu tập hợp lệ lấy lời khai, xét xử nhiều lần nhưng không có mặt, nên không có lời trình bày, yêu cầu trong vụ án.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, các đương sự và những người tham dự phiên tòa đều tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về thời hạn xét xử có vi phạm nhưng nhưng không ảnh hưởng đến nội dụng vụ án, Thẩm phán cần rút kinh nghiệm trong quá trình được phân công giải quyết các vụ án khác.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, bà Nguyễn Kim H. Hủy toàn bộ các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 15-4-2018 và hợp đồng đề ngày 105 tháng 4 năm 2018. Buộc ông Nguyễn Văn H, bà Diệp Thị Ng trả cho bà Nh, bà H số tiền 9.600.000.000đ (chín tỷ sáu trăm triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện được công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Bà Nguyễn Thị L là đồng bị đơn, ông Nguyễn Văn B làm đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Kim H, ông Lưu Văn B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Ông Nguyễn Văn H là đồng bị đơn, bà Diệp Thị Ng, ông Văn Diễn K là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được Tòa án tống đạt hợp lệ thủ tục xét xử nhưng vắng mặt lần thứ 02, không rõ lý do. HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự là phù hợp theo quy định tại khoản 1, Điều 227, khoản 1, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Vào ngày 05-4-2018 cá nhân bà Huỳnh Thị Tuyết Nh và bà Nh cũng làm đại diện cho bà Nguyễn Kim H có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn H để nhận chuyển nhượng thửa đất số 382, tờ bản đồ số 14, diện

tích 6746,1m^2 tại Ấp 2, xã CC, thành phố PQ. Giá 29.345.100.000đ (hai mươi chín tỷ, ba trăm bốn mươi lăm triệu, một trăm nghìn đồng). Bà Nh đặt cọc cho ông H số tiền 1.300.000.000đ (một tỷ ba trăm triệu đồng).

Sau khi đặt cọc xong thì biết được thửa đất trên của bà Nguyễn Thị L, nên bà Nh có gặp trực tiếp bà L để yêu cầu xác lập hợp đồng đặt cọc. Bà L đồng ý ký, nên bà Nh tiếp tục giao tiền cho ông H tổng cộng 9.600.000.000đ (chín tỷ sáu trăm triệu đồng) trong đó bà H hùn 2,4 tỷ, mượn của ông Trần Văn T 2,4 tỷ và đã trả ông T số tiền này.

Trong hợp đồng giữa bà L, các bên hẹn đến ngày 25-4-2018 ra Phòng công chứng, ký hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của nhà nước. Tuy nhiên, đến hẹn thì nhà nước chưa điều chỉnh biến động cho bà L nên bà L không thực hiện việc ký chuyển nhượng với bà Nh như thỏa thuận. Nên bà Nh, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy toàn bộ hợp đồng ngày 05-4-2018 xác lập giữa ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị L, buộc vợ chồng ông H, bà L liên đới hoàn trả số tiền 9,6 tỷ đồng.

[2.1] Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 05-4-2018 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, với ông Nguyễn Văn H và hợp đồng giữa bà Nh với bà Nguyễn Thị L HĐXX thấy rằng, tại thời điểm các bên xác lập hợp đồng thì theo Công văn số: 156/CNVPĐK-TTĐC ngày 05-10-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố PQ xác định "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 582505, do UBND huyện PQ cấp ngày 22-7-2011, cho ông Phạm Văn Nên. Ngày 02-02-2018 ông Đỗ Công Q đăng ký thủ tục chuyển nhượng cho bà L, theo Giấy tiếp nhận và hẹn trả kết quả, mã hồ sơ số: CL 18001108, ngày 02-02-2018, người nộp là bà Nguyễn Thị L. Ngày 07-5-2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố PQ mới xác nhận chuyển nhượng cho bà L...". Công văn số: 142/CV-VPCCNN ngày 12-10-2022 của Phòng công chứng số 02 (nay chuyển đổi thành Văn phòng Công chứng Nguyễn K) xác định "Ngày 01-01-2018 ông Đỗ Công Q cùng vợ Chung Thị yến Nga chuyển nhượng thửa đất cho bà Nguyễn Thị L; Ngày 15-5-2018 bà L ủy quyền toàn quyền cho ông Văn Diễn K; Ngày 23-7-2018 thì ông K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Th ...". Như vậy, thời điểm này bà L, ông H đều chưa được nhà nước xác lập quyền về tài sản, để được định đoạt đối với tài sản trên theo quy định của pháp luật.

Đối với lời trình bày của ông Nguyễn Văn H; Lúc thì khai làm đại diện cho ông K, lúc thì khai làm đại diện cho bà L ký hợp đồng với bà Nh ngoài ra còn khai bà L có bán đất cho ông K, ông K cử ông H ra giao dịch chuyển nhượng thửa đất này. Toàn bộ lời khai hoàn toàn mâu thuẩn, không T nhất, không rõ ràng trong xác lập giao dịch dân sự. Ông H không phải là chủ sử dụng thửa đất này, cũng không có văn bản ủy quyền có giá trị của bà L để được quyền thay mặt bà L đứng ra xác lập giao dịch đặt cọc, nhận cọc chuyển nhượng đất với bà Nh mà đề nghị phía bà Nh đặt cọc cho ông H là chưa phù hợp.

[2.2] Xét việc giao tiền cọc của bà Nh, bà H cho ông H: Đáng lẽ khi thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông H, phải yêu cầu ông H cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc giấy ủy quyền hợp pháp của chủ sử dụng đất cử ông H làm đại diện. Tuy nhiên, chỉ nghe lời trình bày của ông H rồi tiến hành đặt tiền 1,3 tỷ cọc cho ông H, vài ngày sau mới yêu cầu ông H cho gặp bà L, yêu cầu bà L ký thêm hợp đồng đặt cọc nhưng lại không giao tiền cho bà L mà lại tiếp tục giao tiền cho ông H. Bà Nh, bà H cho rằng theo lời đề nghị từ phía bà L nhưng chỉ là lời khai, không cung cấp được chứng cứ để chứng minh bà L có đề nghị giao tiền cho ông H và phải chịu trách nhiệm chung giữa ông H đối với việc giao tiền như lời khai của bà Nh, bà H. Quá trình giải quyết vụ án thì bà L không thừa nhận, chỉ xác định có hợp đồng đặt cọc với bà Nh đề ngày 105-4-2018 (BL40) còn tiền thì bà L không nhận, nên HĐXX chưa có đủ cơ sở để buộc bà L liên đới thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà Nh, bà H đối với hợp đồng này.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 05-4-2018 được xác lập giữa bà Huỳnh Thị Tuyết Nh với ông Nguyễn Văn H và giữa bà Nh với bà Nguyễn Thị L vi phạm điều cấm của pháp luật, bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết. Do đó, việc bà Nh, bà H khởi kiện yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng đặt cọc xác lập với bà L, ông H là có căn cứ.

[2.3] Đối với lời khai nại của ông Nguyễn Văn H về việc ông H nhận số tiền 9,6 tỷ đồng của bà Nh, bà H. Ông H không sử dụng mục đích cá nhân mà giao lại cho ông Văn Diễn K, Tòa án có đưa ông K tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên, ông K cung cấp địa chỉ tại Thành phố HCM nhưng không ký tên xác nhận vào văn bản mà gửi cho Tòa án, khi Tòa án cấp tống đạt các thủ tục tố tụng để triệu tập ông K làm việc, thì thể hiện người

nhận từ chối ký nhận. Qua xác minh Công an phường DĐ thì ông Văn Diễn K và ông H đều có tạm trú tại Địa chỉ: Số 172/2, Đường 304, Kp 1, phường DĐ, thành phố PQ, tỉnh KG. Nhưng cố tình vắng mặt, gây khó khăn kéo dài cho việc giải quyết vụ án. Do đó, nếu ông H cho rằng sau khi nhận tiền của bà Nh, bà H xong giao lại toàn bộ cho ông K thì tự giải quyết với ông K, nếu không giải quyết được thì tranh chấp thành vụ kiện dân sự khác.

Đối với thực hiện nghĩa vụ liên đới giữa ông Nguyễn Văn H cùng vợ là bà Diệp Thị Ng, theo lời khai ông H và bà Ng là vợ chồng, đang tồn tại quan hệ hôn nhân. Tòa án đã ra thông báo đưa người tham gia tố tụng, triệu tập hợp lệ nhiều lần để lấy lời khai và triệu tập để xét xử nhưng bà Ng cố tình vắng mặt không rõ lý do. Cần áp dụng theo quy định tại Điều 27, 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014 để buộc bà Ng thực hiện nghĩa vụ liên đới với ông H là phù hợp.

[2.4] Từ các nhận định nêu trên, sau khi thảo luận nghị án, HĐXX chấp nhận toàn bộ lời đề nghị của Kiểm sát viên, chấp nhận một phần lời phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của đồng nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, bà Nguyễn Kim H. Hủy toàn bộ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề ngày 05-4-2018 giữa bà Huỳnh Thị Tuyết Nh xác lập với ông Nguyễn Văn H và hợp đồng giữa bà Nh với bà Nguyễn Thị L về việc đặt cọc chuyển thửa đất số 382, tờ bản đồ số 14, diện tích 6746,1m^2 tại Ấp 2, xã CC, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nh, bà H về việc buộc bà L liên đới cùng với ông H chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc 9.600.000.000đ (chín tỷ sáu trăm triệu đồng). Buộc ông Nguyễn Văn H cùng vợ là Diệp Thị Ng hoàn trả toàn bộ số tiền 9.600.000.000đ (chín tỷ sáu trăm triệu đồng) cho bà Nh, bà H.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, bà Nguyễn Kim H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và buộc trả tiền cọc, được Tòa chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, bà Nguyễn Kim H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.100.000đ (năm mươi chín triệu một trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0003219 ngày 22-6-2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện (nay thành phố) PQ.

Ông Nguyễn Văn H cùng vợ Diệp Thị Ng phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch trên số tiền 9.600.000.000đ = 112.000.000đ + (0,1% x 5.600.000.000đ) = 117.900.000đ (một trăm mười bảy triệu chín trăm nghìn đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147; 227; 228; 266 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 168, 188 Luật đất đai 2013
- Áp dụng các Điều 122, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 27, 37 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, bà Nguyễn Kim H về việc hủy toàn bộ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 04-5-2018 giữa ông Nguyễn Văn H và giữa bà Nguyễn Thị L về đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 382, tờ bản đồ số 14, diện tích 6746,1m^2 tại Ấp 2, xã CC, thành phố PQ.

2- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, bà Nguyễn Kim H về việc buộc bà Nguyễn Thị L liên đới trả số tiền 9.600.000.000đ (chín tỷ sáu trăm triệu đồng).

3- Buộc ông Nguyễn Văn H cùng vợ là bà Diệp Thị Ng trả cho bà bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, bà Nguyễn Kim H số tiền 9.600.000.000đ (chín tỷ sáu trăm triệu đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Hoàn trả cho bà Huỳnh Thị Tuyết Nh, bà Nguyễn Kim H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 59.100.000đ (năm mươi chín triệu một trăm nghìn đồng), theo biên lai thu số 0003219 ngày 22-6-2018 tại Chi cục thi

hành án dân sự huyện (nay thành phố) PQ. Ông Nguyễn Văn H cùng vợ Diệp Thị Ng phải chịu án 117.900.000đ (một trăm mười bảy triệu chín trăm nghìn đồng).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Người vắng mặt thời thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại UBND cấp xã nơi cư trú để xin xét xử theo trình tự phúc thẩm tại Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án 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, quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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./.

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

(đã ký)

Trương Văn Kiệt

**** Nơi nhận:***
- *TAND tỉnh Kiên Giang;*
- *VKSND Tp.PQ;*
- *T.H.A DS Tp.PQ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*