

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG ĐIỀN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 19/2023/DS-ST
Ngày 05-6-2023
V/v Tranh chấp về giao dịch dân
sự đòi lại tài sản

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG ĐIỀN, TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Đức.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Hồng Sơn.

2. Bà Nguyễn Thị Di.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long
Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng
Tàu tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Huyền – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Điền,
tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
150/2022/TLST-DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp về giao
dịch dân sự đòi lại tài sản*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
22/2023/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 4 năm 2023; Quyết định thay đổi Hội thẩm
nhân dân số 04/QĐ-TA ngày 08 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa
số 14/2023/QĐST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 giữa:

Nguyên đơn: Chị Lê Thị Kim T, sinh năm: 1985 (có mặt).

Địa chỉ: Số 99 đường L, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Bị đơn: Anh Đỗ Xuân H, sinh năm: 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 42/71, tổ 4, khu phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bà Rịa – Vũng
Tàu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Anh T, sinh năm: 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 108/33 đường T, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Anh Trương Quang H, sinh năm: 1984 (vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt).

Địa chỉ: Số 26/3, tổ 18, ấp P, xã L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người làm chứng: Chị Đinh Thị L, sinh năm: 1977 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ 5, ấp L, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tố tụng nguyên đơn chị Lê Thị Kim T trình bày:

Ngày 20-6-2021, chị Lê Thị Kim T, anh Trần Anh T và anh Đỗ Xuân H thỏa thuận góp tiền ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.001m² đất thuộc thửa số 657 tờ bản đồ số 13 xã Long Tân, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐB 363429 của chị Đinh Thị L với giá chuyển nhượng 1.150.000.000 đồng. Chị T, Anh T và anh H thỏa thuận (bằng miệng) để anh H đứng tên giao dịch với chị L, còn Anh T sẽ đưa tiền cho chị T thay mặt thực hiện việc giao nhận tiền. Theo hợp đồng đặt cọc chị T, Anh T và anh H đặt cọc cho chị L 100.000.000 đồng (chia đều cho 3 người). Ngoài ra, trong hợp đồng còn thỏa thuận nếu tới ngày thực hiện công chứng chuyển nhượng, tình hình dịch bệnh còn căng thẳng, chưa hết giãn cách xã hội thì bên phía chị L sẽ cho thêm thời gian để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Thực hiện thỏa thuận ngày 21-6-2021, chị T đã chuyển cho anh H 67.000.000 đồng từ tài khoản cá nhân của mình số 600121501xxxx mở tại Ngân hàng Nông Nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam (sau đây gọi là Ngân hàng Agribank) vào tài khoản cá nhân của anh H số 7601000023xxxx mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam (sau đây gọi là Ngân hàng BIDV) với nội dung “LE THI KIM T chuyển khoản” để đặt cọc cho chị L theo thỏa thuận giữa các bên.

Ngày 25-7-2021, gần đến ngày thực hiện công chứng hợp đồng, do dịch bệnh đang còn diễn biến phức tạp nên chị L đồng ý gia hạn thêm thời gian công chứng với điều kiện chị T, Anh T và anh H phải đặt cọc thêm 100.000.000 đồng. Lúc này, anh H không đủ tài chính và không muốn tiếp tục hợp tác nên chỉ có chị T và Anh T tiếp tục chuyển tiền cọc cho chị L (mỗi người đóng góp 50.000.000 đồng và chị T thay mặt Anh T đứng ra đóng tiền). Do người đứng tên đặt cọc là anh H nên chị T phải chuyển tiền cho anh H để chuyển cho chị L. Ngày 26-7-2021, chị T nhờ anh Trương Quang H (chồng của chị T) và cùng ngày anh H đã chuyển 100.000.000 đồng từ tài khoản cá nhân của mình số 09330xxxx mở tại

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Quốc tế Việt Nam (sau đây gọi là Ngân hàng VIB) vào tài khoản cá nhân của anh H số 1562xxxx mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á Châu (sau đây gọi là Ngân hàng ACB) với nội dung “em thai ck tien coc dat long tan 1 sao_ bd363429”. Như vậy, tổng số tiền mà chị T, Anh T và anh H đã đặt cọc cho chị L là 200.000.000 đồng (trong đó anh H 33.000.000 đồng và chị T, Anh T 167.000.000 đồng), số tiền còn lại 950.000.000 đồng sẽ thanh toán sau khi công chứng.

Đến ngày thực hiện công chứng, do chị T và Anh T không đủ tiền để hoàn tất nốt số tiền còn lại nên nhờ anh H liên hệ thỏa thuận với chị L xin lại tiền cọc, theo đó chị L đồng ý trả lại 175.000.000 đồng tiền cọc và anh H, chị T và Anh T phải mất 25.000.000 đồng tiền cọc. Sau đó, chị L chuyển trả cho anh H hai lần với số tiền 175.000.000 đồng, nhưng anh H mới chuyển lại cho chị T và Anh T được 75.000.000 đồng, còn thiếu 100.000.000 đồng.

Lần thứ nhất: Chị L chuyển 75.000.000 đồng và anh H đã trả bằng hình thức chuyển khoản cho chị T (tương ứng với số tiền cọc ngày 20-6-2021).

Lần thứ 2: Chị L chuyển 100.000.000 đồng, nhưng anh H không trả lại tiền cho chị T và Anh T (tương ứng tiền cọc ngày 25-7-2021).

Sau đó, chị T và Anh T đã nhiều lần liên hệ với anh H với mong muốn nhận lại số tiền cọc mà chị L trả lại, nhưng anh H cứ hứa hẹn. Vì vậy, chị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh H phải trả cho chị T, Anh T 75.000.000 đồng còn thiếu.

Chị T xác định số tiền cọc lần đầu mà chị T, Anh T và anh H đã được chị L trả lại 75.000.000 đồng và hiện nay chị T đang giữ 25.000.000 đồng của anh H nên chị T sẽ trả lại cho anh H. Đồng thời, buộc anh H hoàn trả cho chị T và Anh T số tiền 100.000.000 đồng nhưng trừ lại số tiền 25.000.000 đồng mà mình còn giữ nên tổng số tiền mà anh H phải đưa lại 75.000.000 đồng.

Cụ thể số tiền chị L đã chuyển trả cho anh H 175.000.000 đồng như sau: Ngày 19-10-2021, từ tài khoản của bà Phùng Thị Hương, chị L đã chuyển trả cho anh H 100.000.000 đồng, sau khi nhận tiền anh H nhắn tin cho chị L xác nhận đã nhận tiền với nội dung “E nhận được 100 triệu rồi chị nha”. Sau đó, chị L chụp lại màn hình hình ảnh tin xác nhận của ngân hàng xác nhận giao dịch đã thực hiện thành công và tin nhắn của anh H xác nhận đã nhận tiền. Đến ngày 05-11-2021, chị L tiếp tục chuyển từ tài khoản của mình sang cho anh H 75.000.000 đồng, sau khi chuyển tiền xong chị L cũng chụp lại màn hình tin nhắn đã chuyển thành công cho anh H 75.000.000 đồng.

Chị T và Anh T cùng nhau góp tiền để giao cho anh H đặt cọc nên yêu cầu anh H phải hoàn trả cho chị T và Anh T 75.000.000 đồng còn thiếu. Tuy nhiên, số tiền nói trên là do chị T chuyển cho anh H nên yêu cầu anh H phải trả cho chị T

75.000.000 đồng. Đối với việc góp tiền giữa chị T và Anh T hai bên tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Bị đơn anh Đỗ Xuân H trình bày:

Từ đầu anh H không biết Anh T là ai và thông qua người quen anh H biết chị T chuyên làm dịch vụ môi giới nhà đất (cò đất). Chị T nhiều lần rủ rê, lôi kéo anh H vào hùn hạp bỏ tiền để đầu tư đặt cọc đất sau đó rồi lướt, nhưng anh H không đồng ý vì không biết làm, nhưng chị T nói là “có lời” và tiếp tục lôi kéo anh H và do tin tưởng nên anh H cũng đồng ý.

Một hôm, anh H đang đi làm trùng hợp đi ngang xã Long Tân, huyện Đất Đỏ thì hẹn gặp chị T, lúc này chị T đang ngồi chung với mấy người làm dịch vụ môi giới đất ở đó. Lúc này, chị T mời chào và nói với anh H đủ điều “Anh hùn đầu tư lô này đi có lời” anh H thấy chỗ đó cũng đông người và chị T cũng lôi kéo nên không cầm lòng được và đồng ý chuyển tiền cho chị T tiền cọc lô đất thứ nhất là 40.000.000 đồng. Tổng cọc lô đất là 120.000.000 đồng chia đều cho 03 người, và ngay lúc đó anh H hỏi là ai nữa mà 03 người thì chị T giới thiệu là Anh T. Anh T sẽ là người đại diện đứng tên trên giấy tờ hợp đồng đặt cọc lô đất đó (trong khi đó anh H không biết Anh T là ai). Chị T nói là mình và Anh T đã làm ăn với nhau từ trước thì anh H thấy vậy nên cũng an tâm.

Sau đó, chị T và Anh T lại lôi kéo anh H bỏ tiền hùn mua thêm lô đất thứ hai là lô đất của chị Đinh Thị Lành (bên bán). Anh H nói là không đủ khả năng tài chính nữa thì chị T và Anh T cứ quyết và trả giá lô đất thứ hai xong rồi đặt cọc cho chị L là 100.000.000 đồng rồi yêu cầu anh H phải chuyển cọc 33.000.000 đồng.

Đúng thời điểm này dịch bệnh Covid 19 kéo dài thì anh H thấy tình hình không ổn nên chủ động gọi điện thoại cho chị L đàm phán xin lại tiền cọc thì chị L nói đang trong thời gian dịch bệnh ai cũng khó khăn nếu đưa thêm 100.000.000 đồng nữa thì chị L cho thêm thời gian công chứng một tháng nữa. Nếu sau một tháng nữa khi hết dịch mà không ra công chứng chuyển nhượng được thì bên nhận chuyển nhượng mất cọc. Anh H báo lại cho chị T nội dung đã trao đổi với chị L và nói mình không có khả năng tài chính để góp tiền cọc nữa. Vì vậy, chị T nói là để chị T và Anh T tự bỏ vào 100.000.000 đồng một tháng hết dịch sẽ ra công chứng chuyển nhượng và trả lại cọc chung cho anh H. Sau đó, chị T đã chuyển thêm 100.000.000 đồng để anh H chuyển cọc tiếp cho chị L.

Sau khi, hết dịch và hết thời gian cọc một tháng không thấy chị T và Anh T nói gì về vấn đề ký hợp đồng chuyển nhượng và chị L gọi thông báo ra công chứng chuyển nhượng thì anh H thông báo lại cho chị T, nhưng chị T nói là không đủ tiền để công chứng. Anh H gọi điện thoại báo lại cho chị L sự việc như trên, chị L nói là bên mua không mua thì mất cọc làm theo cam kết trong hợp

đồng đặt cọc và anh H cũng nói hai bên làm theo thỏa thuận trong hợp đồng cọc. Sau đó, chị L thấy anh H cũng tội, thật thà nên đồng ý trả lại 175.000.000 đồng tiền cọc (mất 25.000.000 đồng tiền cọc). Chị L nói nếu là người khác thì không cho lại cọc đâu nên anh H báo lại với chị T là xin lại cọc được 175.000.000 đồng. Sẵn đó anh H hỏi chị T lô đất thứ nhất đã chuyển cọc 40.000.000 đồng sao rồi, chị T nói là Anh T đang làm việc với bên bán đất nên không biết như thế nào, anh H nói sao kỳ vậy làm việc mà không có trách nhiệm gì hết trong khi anh H thấy không ổn ở lô đất thứ hai đã làm việc lại với người bán đất xin cọc lại mình là người mua thì chủ động. Thấy vậy, chị T nói lô đất thứ nhất mất cọc rồi và anh H cũng không biết lô đất thứ nhất Anh T đứng cọc là có đúng sự thật như lời chị T nói mất cọc không. Trong khi đó chị T và Anh T đưa đơn kiện anh H ra tòa mà chỉ kê khai có lô đất thứ hai do anh H đứng cọc. Vậy, còn lô đất thứ nhất Anh T đứng cọc 120.000.000 đồng sao không kê vào để cho Tòa án xem xét, giải quyết luôn. Khi anh H nhận được tiền chuyển từ chị L đợt một là 75.000.000 đồng đã chuyển cho chị T và nói tiền mình chuyển hùn với Anh T và chị T bao nhiêu thì có công xin được cọc của chị L thì anh H lấy phần hùn 02 lô đất tổng là 73.000.000 đồng. Khi chị L chuyển cho anh H đợt 02 là 100.000.000 đồng sẽ chuyển lại cho chị T 27.000.000 đồng nữa là xong, nhưng chị T không đồng ý mà yêu cầu phải trả 75.000.000 đồng. Vì vậy, anh H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Anh T trình bày:

Ngày 20-6-2021, Anh T, chị T và anh H cùng nhau góp tiền ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.001m² đất thuộc thửa số 657 tờ bản đồ số 13 xã Long Tân, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của chị L với giá 1.150.000đ. Anh T, chị T và anh H thỏa thuận bằng miệng rằng mọi giao dịch sẽ để chị T đứng ra giao dịch cùng với anh H và chị L. Theo như hợp đồng đặt cọc, Anh T, chị T và anh H đặt cọc 100.000.000đ (chia cho 3 người) cho chị L. Nếu đến ngày công chứng tình hình dịch bệnh còn căng thẳng, chưa hết giãn cách thì chị L sẽ cho thêm thời gian hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng.

Ngày 25-7-2021, gần tới thời gian thực hiện hợp đồng do dịch bệnh nên chị L đã gia hạn thêm thời gian với điều kiện là phải đặt cọc thêm 100.000.000đ. Lúc này anh H không còn tiền và không muốn tiếp tục hợp tác nên Anh T và chị T phải ứng thêm tiền cọc cho chị L 100.000.000đ (mỗi người 50.000.000đ). Anh T đã chuyển 50.000.000đ tiền mặt để chị T đứng ra giao dịch và tổng số tiền đặt cọc cho chị L là 200.000.000đ.

Đến ngày công chứng do Anh T và chị T vẫn không đủ tiền để hoàn tất nốt số tiền còn lại nên nhờ anh H thỏa thuận với chị L về số tiền cọc và chị L đồng ý nhận chuyển nhượng lại thửa đất đó và trả lại 175.000.000đ.

Lần 01, chị L đã chuyển 75.000.000đ và anh H đã chuyển lại cho chị T, chị T đã chuyển lại cho Anh T 25.000.000đ (tương ứng số tiền đặt cọc ngày 20-6-2021).

Lần 02, chị L chuyển cho anh H 100.000.000đ, nhưng anh H vẫn không trả lại tiền cho Anh T và bà Thái (tương ứng với số tiền đặt cọc ngày 25-7-2021).

Anh T và chị T đã nhiều lần liên hệ với anh H để lấy lại số tiền 100.000.000đ (lần 2), nhưng anh H vẫn không trả. Nay, chị T yêu cầu anh H phải trả lại số tiền 75.000.000đ, Anh T đồng ý theo yêu cầu của chị T và không tranh chấp với chị T về số tiền đã góp cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Quang H trình bày:

Ngày 25-7-2021, chị T nhờ anh H chuyển số tiền 100.000.000 đồng cho anh H. Vì vậy, từ tài khoản cá nhân anh H số 093309999 đến tài khoản của anh H mở tại Ngân hàng ACB để đặt cọc với nội dung “Em Thái ck tiền cọc đất long tân 1 sào_ bđ 363429”.

Nay chị T với anh H tranh chấp với nhau số tiền nói trên anh H không có ý kiến gì.

Vì công việc, anh H không thể tham gia tố tụng được vì vậy yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng chị Đinh Thị Lành đã được triệu tập nhiều lần nhưng vắng mặt và không có ý kiến gì.

Tại phiên tòa bị đơn anh Đỗ Xuân H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Anh T và người làm chứng chị Đinh Thị Lành đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trương Quang H vắng mặt, nhưng có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện theo đó chị T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh H phải hoàn trả 71.125.000 đồng; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Trong quá trình tố tụng nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật; bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng chưa nghiêm túc thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền 3.875.000 đồng.

+ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông Hào trả cho bà Thái 71.125.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện tranh chấp đối với bị đơn số tiền phát sinh từ việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đối với diện tích 1.001m² đất thuộc thửa số 657 tờ bản đồ số 13 xã Long Tân, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, được xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp về giao dịch dân sự đòi lại tài sản”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, quy định tại khoản 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, có đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 1 và khoản 3 Điều 228 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả 3.875.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung tranh chấp:

[4.1] Trong quá trình tố tụng các bên đương sự thừa nhận ngày 20-6-2021, chị T, Anh T và anh H thỏa thuận cùng nhau góp tiền ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.001m² đất thuộc thửa số 657 tờ bản đồ số 13 xã Long Tân, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu của chị L với giá chuyển nhượng 1.150.000.000 đồng. Anh H là người đại diện đứng tên giao dịch với chị L và cùng ngày, chị T, Anh T và anh H đã đặt cọc cho chị L 100.000.000

đồng (chia đều cho 3 người, anh H góp 33.000.000 đồng và chị T, Anh T góp 67.000.000 đồng). Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận nếu tới ngày công chứng, tình hình dịch bệnh còn căng thẳng, chưa hết giãn cách xã hội thì chị L sẽ cho thêm thời gian hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Ngày 21-6-2021, chị T đã chuyển cho anh H 67.000.000 đồng. Đến ngày 25-7-2021, gần đến ngày thực hiện công chứng hợp đồng, nhưng do dịch bệnh đang còn diễn biến phức tạp nên chị L đồng ý gia hạn thêm thời gian công chứng với điều kiện phải đặt cọc thêm 100.000.000 đồng. Do anh H không có khả năng tài chính và không muốn tiếp tục hợp tác nên chỉ có chị T và Anh T chuyển tiền cọc cho chị L (chị T và Anh T mỗi người 50.000.000 đồng và chị T thay mặt Anh T đứng ra đóng tiền). Do chị T không phải là người đứng tên trong hợp đồng đặt cọc nên chuyển tiền cho anh H chuyển lại cho chị L. Ngày 26-7-2021, chị T chuyển cho anh H 100.000.000 đồng thông qua anh Trương Quang H (chồng chị T). Tổng số tiền chị T, Anh T và anh H đã đặt cọc cho chị L là 200.000.000 đồng (trong đó anh H 33.000.000 đồng, chị T và Anh T 167.000.000 đồng). Đến ngày công chứng, do chị T và Anh T không đủ tài chính nên nhờ anh H liên hệ thỏa thuận xin lại tiền cọc và được chị L đồng ý trả lại tiền cọc 175.000.000 đồng (mất cọc 25.000.000 đồng). Sau khi nhận lại tiền cọc từ chị L anh H mới chuyển trả cho chị T và Anh T được 75.000.000đ, sau đó không chuyển trả số tiền còn lại.

[4.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn thì thấy: Theo hợp đồng đặt cọc và sau khi thỏa thuận xác định anh H đã chuyển tiền cọc cho chị L hai lần với tổng số tiền 200.000.000 đồng, cụ thể anh H góp 33.000.000 đồng tương đương 16,5% và chị T, Anh T góp 167.000.000 đồng tương đương 83,5% số tiền đặt cọc. Sau khi thống nhất chấm dứt hợp đồng và được chị L hoàn trả 175.000.000 đồng tiền cọc, do đó chị T, Anh T và anh H phải mất cọc 25.000.000 đồng. Như vậy, anh H góp 33.000.000 đồng tương đương 16,5% tiền cọc thì phải mất 16,5% tiền đặt cọc tương đương 4.125.000 đồng và chị T, Anh T góp 167.000.000 đồng tương đương 83,5 % tiền cọc thì phải mất 83,5% tiền cọc tương đương 20.875.000 đồng. Vì vậy, anh H phải hoàn trả cho chị T, Anh T là 167.000.000 đồng – 20.875.000 đồng = 145.125.000 đồng, nhưng mới hoàn trả 75.000.000 đồng nên phải hoàn trả tiếp 71.125.000 đồng.

[4.3] Anh H cho rằng không phải là mình không chuyển trả lại tiền cho chị T và Anh T, nhưng trước đó anh H góp với chị T và Anh T 40.000.000 để nhận chuyển nhượng một lô đất khác nhưng không nghe chị T và Anh T nói gì. Do anh H là người có công xin lại tiền cọc nên không phải bị mất tiền cọc và khi được chị L trả lại một phần tiền cọc anh H lấy luôn tiền số tiền đặt cọc lần trước tổng cộng 73.000.000 đồng và chỉ đồng ý trả lại 27.000.000 đồng, nhưng chị T không đồng ý. Anh H cho rằng trước đó góp với chị T và Anh T 40.000.000 đồng để đặt cọc lô thứ nhất nhưng bị mất cọc nên trừ vào số tiền chị L hoàn trả lại là không liên quan với nhau. Nếu có tranh chấp anh H có quyền khởi kiện giải quyết bằng vụ án

khác theo quy định của pháp luật. Do đó, anh H có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền cọc cho chị T số tiền còn thiếu.

[5] Trong quá trình tố tụng chị T và Anh T thừa nhận là cùng nhau góp tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị L, nhưng không tranh chấp nên không xem xét, giải quyết.

[6] Anh H có chuyển 100.000.000 đồng từ tài khoản của mình đến tài khoản của anh H theo yêu cầu của chị T, nhưng anh H và chị T không tranh chấp nên không xem xét, giải quyết.

[7] Từ những nhận định và phân tích nêu trên cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị T về việc yêu cầu anh H phải hoàn trả 71.125.000 đồng.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của chị T được Tòa án chấp nhận nên anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 71.125.000 đồng x 5% = 3.556.250 đồng (làm tròn số là 3.556.000 đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 228, 229, 244, 271, 273 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 105, 167, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí tòa án, tuyên xử;

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Kim T về việc yêu cầu anh Lê Xuân H hoàn trả số tiền 3.875.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị Kim T về việc “Tranh chấp về giao dịch dân sự đòi lại tài sản” đối với anh Đỗ Xuân H.

Buộc anh Đỗ Xuân H phải hoàn trả cho chị Lê Thị Kim T 71.125.000 (bảy mươi một triệu, một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án một khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc anh Đỗ Xuân H phải nộp 3.556.000 (ba triệu, năm trăm năm mươi sáu nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho chị Lê Thị Kim T 1.785.000 (một triệu, bảy trăm tám mươi lăm nghìn) đồng, tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0009198 ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Quyền kháng cáo: Trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày tuyên án, các đương sự có quyền kháng cáo bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm. Đối với đương sự vắng mặt kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

“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 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 của Luật thi hành án dân sự”/.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND huyện Long Điền;
- CCTHA dân sự huyện Long Điền;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Võ Hoàng Đức