

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

Ngày: 22 - 12 - 2023.

V/v: "Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền"

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN VĨNH LỘC - THANH HOÁ.

- *THnh phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà Lê Thị Hương Giang

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trịnh Văn Dũng; Bà Mai Thị Trang

- *Thư ký phiên toà:* Bà Vũ Lệ Thủy – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lộc - tỉnh Thanh Hoá.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thuý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 12 năm 2023 tại Hội trường xét xử Toà án nhân dân huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá xét xử công khai sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 38/2022/TLST- DS ngày 08 tháng 11 năm 2022 về “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền”, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 20/2022/QĐXXST - DS ngày 28 tháng 12 năm 2022 và Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 10/2023/QĐST – DS ngày 29/11/2023 đối với các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị Hoàng L – sinh năm 1989.

Địa chỉ: Thôn Y, xã N, huyện V, tỉnh T.

Có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: - Ông Trần Mạnh H – sinh năm 1988;

Địa chỉ: Thôn C, xã L, huyện V, tỉnh T.

Có mặt tại phiên tòa.

- Ông Lê Văn K – sinh năm 1987

Địa chỉ: Thôn X, xã L, huyện V, tỉnh T.

Có đơn xin xét xử mặt.

3. *Người làm chứng:* Bà Đàm Thị Nhàn – sinh năm 1979

Địa chỉ: Phố Đ, phường Q, thành phố T, tỉnh T.

Có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 10 năm 2022, bản tự khai ngày 14/11/2022 quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Lê Thị Hoàng L trình bày:

Do có nhu cầu mua đất nên bà L đã gặp hai ông là Trần Mạnh H và Lê Văn K đều làm tại Văn phòng bất động sản anh em Group Vĩnh Lộc; Địa chỉ: Khu 1, thị trấn V, huyện V để tham khảo. Tại đây bà L đã được ông H và ông K tư vấn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 278, tờ bản đồ số 04, diện tích 475,8 m² địa chỉ thửa đất: làng P, xã P, huyện N, tỉnh T. Để đảm bảo mua được diện tích đất nêu trên nên ngày 12/4/2022, bà L đã chuyển khoản trước số tiền mà hai bên đã thỏa thuận đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cho ông Trần Mạnh H, sau đó ông H cũng đã giao lại số tiền này cho ông K.

Ngày 15/4/2022, bà L và ông H đã làm hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 278, tờ bản đồ số 04, diện tích 475,8 m² địa chỉ thửa đất: làng P, xã P, huyện N với nội dung: Bên A (ông Trần Mạnh H) đồng ý chuyển nhượng cho bên B (bà Lê Thị Hoàng L) thửa đất số 278 với giá là 950.000.000 đồng, bên B đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc - thanh toán kể từ ngày 15/4/2022 đến hết ngày 19/4/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Trong thời gian bà L và ông H, ông K chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 16/4/2022, bà L và ông K thỏa thuận ông K bán hộ cho bà L thửa đất nêu trên (thửa đất mà bà L đã đặt cọc) nên ông K đã bán thửa đất trên cho người khác. Sau đó, bà L và ông K đã thỏa thuận đến ngày 18/8/2022, ông K sẽ trả lại toàn bộ số tiền mà bà L đã đặt cọc cho ông Trần Mạnh H là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Nếu hết thời hạn trên mà ông K không trả lại cho bà L số tiền cọc là 300.000.000 đồng, thì ông K phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Hết thời hạn cam kết bà L đã nhiều lần đòi ông H và ông K số tiền đã đặt cọc thì ngày 05/10/2022 ông K đã trả cho bà L số tiền 70.000.000 đồng (Bảy mươi triệu đồng). Số tiền còn lại chưa trả là: 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng) ông K và ông H đã cam kết trả nhiều lần nhưng đến nay vẫn chưa trả cho bà L.

Vì ông H và ông K không có thiện chí trả lại cho bà L số tiền đặt cọc còn lại là 230.000.000đ (Hai trăm ba mươi triệu đồng) nên bà L đề nghị Tòa án buộc ông H, ông K phải có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc còn lại và số tiền phạt cọc theo như hai bên đã thỏa thuận ký kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 10/01/2023 và đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 15/12/2023 bị đơn ông Lê Văn K trình bày như sau:

Hợp đồng đặt cọc giữa bà Lê Thị Hoàng L và ông Trần Mạnh H cũng như biên bản thỏa thuận giữa bà L và ông K đều ghi tại văn phòng bất động sản anh em Group Vĩnh Lộc, thực chất là hợp đồng, biên bản được lập tại số nhà 72, khu 1, thị trấn V, huyện V. Ngôi nhà này do ông K thuê để tiệc cho việc giao dịch, sinh hoạt. Văn phòng không có tư cách pháp nhân, không có con dấu và cũng không có ai là chủ văn phòng.

Do có nhu cầu mua đất nên bà L đã gặp ông Trần Mạnh H và Lê Văn K tại Văn phòng bất động sản anh em Group Vĩnh Lộc; Địa chỉ: Khu 1, thị trấn V, huyện V để tham khảo. Vì được nhờ bán nên ông K và ông H đã tư vấn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 278, tờ bản đồ số 04, diện tích 475,8 m² địa chỉ thửa đất: làng P, xã P, huyện N, tỉnh T cho bà L. Bà L cũng biết thửa đất này ông K và ông H không phải là chủ, chỉ là người đã nhận cọc qua môi giới nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng và hai bên đã thống nhất đặt cọc nên không có sự lừa dối. Để đảm bảo mua được diện tích đất nêu trên nên ngày 12/4/2022, bà L đã chuyển khoản trước số tiền mà hai bên đã thoả thuận đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cho ông Trần Mạnh H, đến ngày 15/4/2022 bà L và ông H đã ký hợp đồng đặt cọc với nhau, sau đó ông H cũng đã giao lại số tiền này cho ông K. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022, hai bên đã thống nhất thời hạn đặt cọc từ ngày 15/4/2022 đến hết ngày 19/4/2022, bà L hẹn đến ngày 19/4/2022 bà L sẽ thanh toán hết số tiền còn lại là 650.000.000 đồng, nếu ông H, ông K không chuyển nhượng đất cho bà L nữa sẽ phải đền cho bà L số tiền là 600.000.000 đồng, còn bà L không giao dịch sẽ mất số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng. Nhưng ngày 16/4/2022 bà L bảo đến ngày 19/4/2022 bà L không chuẩn bị đủ tài chính nên ông K và bà L đã thoả thuận để ông K bán thửa đất trên cho người khác. Sau đó, do mối quan hệ quen biết từ trước, nên ông K, ông H và bà L đã thoả thuận miệng với nhau sẽ không lấy cọc của bà L nữa mà để ông K bán cho khách khác và sẽ trả lại tiền cho bà L. Ngày 05/10/2022, ông K đã trực tiếp chuyển khoản cho bà L số tiền là 70.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 230.000.000 đồng, ông K có hẹn để thư thư thời gian ông K cân đối tài chính sẽ trả cho bà L. Việc trả lại tiền cọc cho bà L là thoả thuận giữa ông K và bà L không liên quan đến ông H. Vì ông H cũng đã chuyển số tiền mà bà L đặt cọc cho ông K, Hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà L hết hiệu lực và không còn giá trị kể từ ngày 16/4/2022 khi ông K và bà L thoả thuận ông K sẽ bán thửa đất mà bà L đặt cọc cho người khác và sau đó sẽ trả lại số tiền 300.000.000 đồng cho bà L. Vì vậy, một mình ông K sẽ có trách nhiệm trả đầy đủ số tiền còn đưa thiếu cho bà L là 230.000.000 đồng. Nhưng hiện tại ông K đang bị tạm giam, gia đình khó khăn nên xin được trả dần và đề nghị không phải trả lãi cho số tiền này, cũng không đồng ý phạt cọc như bà L yêu cầu trong đơn khởi kiện.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 10/01/2023 và tại phiên toà bị đơn ông Trần Mạnh H trình bày như sau:

Hợp đồng đặt cọc giữa bà Lê Thị Hoàng L và ông Trần Mạnh H cũng như biên bản thoả thuận giữa bà L và ông K đều ghi tại văn phòng bất động sản anh em Group Vĩnh Lộc, thực chất là hợp đồng, biên bản được lập tại số nhà 72, khu 1, thị trấn V, huyện V. Ngôi nhà này do ông K thuê để tiệc cho việc giao dịch, sinh hoạt. Văn phòng là tự đặt không có tư cách pháp nhân, không có con dấu và cũng không có ai là chủ văn phòng.

Do có nhu cầu mua đất nên bà L đã gặp ông Trần Mạnh H và Lê Văn K tại Văn phòng bất động sản anh em Group Vĩnh Lộc; Địa chỉ: Khu 1, thị trấn V, huyện V để tham khảo nên ông K và ông H đã tư vấn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 278, tờ bản đồ số 04, diện tích 475,8 m² địa chỉ thửa đất: làng P, xã P, huyện N, tỉnh T cho bà L. Thửa đất này lúc đầu ông K đã mua qua mối giới, không làm việc trực tiếp với chủ nhưng ông K toàn quyền được định đoạt thửa đất này. Bà L cũng biết thửa đất trên ông K mua qua mối giới và hoàn toàn tự nguyện để mua, đặt cọc nên không có sự lừa dối, cưỡng ép. Để đảm bảo mua được diện tích đất nêu trên nên ngày 12/4/2022, bà L đã chuyển khoản trước số tiền mà hai bên đã thỏa thuận đặt cọc là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) cho ông Trần Mạnh H, vì bà L chuyển tiền vào số tài khoản của ông H, nên ông K đã bảo để ông H đứng ra làm hợp đồng đặt cọc với bà L. Đến ngày 15/4/2022 bà L và ông H đã ký hợp đồng đặt cọc với nhau, sau đó ông H cũng đã giao lại số tiền này cho ông K. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022, hai bên đã thống nhất thời hạn đặt cọc từ ngày 15/4/2022 đến hết ngày 19/4/2022. Nhưng đến ngày 16/4/2022 bà L đã gặp ông K để nhờ ông K bán thửa đất trên cho người khác và ông K đồng ý nên ông K, ông H và bà L đã thống nhất không phạt cọc. Sau đó, ông K và bà L có thỏa thuận với nhau ông K sẽ bán thửa đất mà bà L đã đặt cọc cho người khác và trả lại tiền cho bà L. Từ đó trở đi ông K và bà L làm việc với nhau ông H không còn liên quan nữa, vì mọi giao dịch về sau ông H đều không biết và cũng không có quyền hạn để giao dịch với bà L nữa. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L là yêu cầu ông H và ông K phải trả số tiền đặt cọc còn lại là 230.000.000 đồng và số tiền phạt cọc theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 15/4/2022. Hợp đồng đặt cọc giữa ông và bà L đã chấm dứt, hết hiệu lực từ ngày 19/4/2022, việc thỏa thuận giữa bà L và ông K về sau không liên quan đến ông, số tiền ông H nhận cọc của bà L ông H cũng đã giao lại cho ông K, bà L cũng biết việc đó nên ông H không có trách nhiệm phải trả tiền cho bà L cùng với ông K.

Tại bản tự khai ngày 30/11/2022, người làm chứng là bà Đàm Thị Nhàn trình bày như sau:

Bà Nhàn và bà Lê Thị Hoàng L là bạn bè với nhau. Bà Nhàn và bà L có nhu cầu mua đất nên đã gặp hai ông là Trần Mạnh H và Lê Văn K đều trú quán tại xã L, huyện V và đều làm tại Văn phòng bất động sản anh em Group Vĩnh Lộc; Địa chỉ: Khu 1, thị trấn V, huyện V để tham khảo. Qua ông H và ông K nên vào tháng 01/2022 bà Nhàn và bà L mỗi người đã mua được 01 thửa đất tại huyện Bá Thước. Nên giữa bà Nhàn và ông H, ông K chỉ quen biết qua việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không có quan hệ anh em, bạn bè gì.

Ngày 15/4/2022, bà Nhàn và bà L đến Văn phòng bất động sản anh em Group Vĩnh Lộc có địa chỉ: Khu 1, thị trấn V, huyện V gặp ông Trần Mạnh H và ông Lê Văn K. Ông H đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 278, tờ bản đồ số 04, diện tích 475,8 m² địa chỉ thửa đất: làng P, xã P, huyện N với bà L và bà Nhàn là người làm chứng với

nội dung: Bên A (ông Trần Mạnh H) đồng ý chuyển nhượng cho bên B (bà Lê Thị Hoàng L) thửa đất số 278 với giá là 950.000.000 đồng, bên B đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Thời hạn đặt cọc - thanh toán kể từ ngày 15/4/2022 đến hết ngày 19/4/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A.

Sau đó, bà Nhân nghe bà L kể lại là trong thời gian bà L và ông H, ông K chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 16/4/2022, bà L và ông K thỏa thuận ông K bán hộ bà L thửa đất nêu trên nên ông K đã bán thửa đất đó cho người khác. Ông K hứa đến ngày 18/8/2022, ông K sẽ trả lại toàn bộ số tiền mà bà L đã đặt cọc với ông Trần Mạnh H là 300.0000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Nếu hết thời hạn trên mà ông K không trả lại cho bà L số tiền cọc là 300.000.000 đồng, thì ông K phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tôi được biết đến nay, ông Trần Mạnh H và ông Lê Văn K mới trả cho bà L được 70.000.000 đồng (bảy mươi triệu đồng), số tiền đặt cọc còn lại ông K, ông H vẫn chưa trả lại tiền cho bà L nên bà L làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại công văn số 563/UBND – TNMT ngày 07/3/2022 của UBND huyện Vĩnh Lộc về việc cung cấp thông tin, chứng cứ cung cấp: Phòng Tài chính – Kế hoạch huyện Vĩnh Lộc hiện chưa cấp giấy chứng nhận đăng ký hộ kinh doanh có tên là “Văn phòng bất động sản anh em Group Vĩnh Lộc”.

Tại phiên tòa bà L vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc ông H, ông K phải liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho bà số tiền cọc đã nhận còn lại là 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng), bà L không yêu cầu phạt cọc và cũng không yêu cầu ông H, ông K phải trả lãi.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Lộc phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các quy định của pháp luật chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Trần Mạnh H không phải có trách nhiệm cùng với ông Lê Văn K trả lại số tiền bà L đã đặt cọc. Buộc ông Lê Văn K phải có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Hoàng L số tiền cọc đã nhận còn lại là 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng).

- Về án phí: Buộc bị đơn ông Lê Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Về tư cách đương sự và thẩm quyền giải quyết vụ án và quan hệ tranh chấp: Do ông Trần Mạnh H đã ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị Hoàng L, sau đó chuyển số tiền đó cho ông Lê Văn K. Trong thời hạn đặt cọc ông K và bà L có thỏa thuận với nhau là ông K sẽ bán thửa đất mà bà L đã đặt cọc cho người khác và trả lại tiền cho bà L. Ngày 01/8/2022, ông K và bà L đã lập biên bản thỏa thuận công nhận ông K đã bán thửa đất mà bà L đã đặt cọc cho người khác và thỏa thuận đến ngày 18/8/2022, ông Lê Văn K sẽ giao lại số tiền đã nhận cọc của bà L cho bà L. Nếu hết thời hạn nêu trên ông Lê Văn K không giao lại số tiền 300.000.000 đồng thì ông K phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật. Qua lời khai của các đương sự cũng như kết quả thu thập chứng cứ thì Văn phòng bắt động sản anh em Group Vĩnh Lộc không có tư cách pháp nhân, bà L cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị ông K, ông H xâm phạm nên đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H, ông K phải trả số tiền cọc đã nhận của bà L còn lại là 230.000.000 đồng cho bà L. Vì vậy, đưa ông H, ông K vào tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn là ông Lê Văn K, ông Trần Mạnh H cư trú tại: xã L, huyện V, tỉnh T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Trên cơ sở chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà L đã chấm dứt và không còn hiệu lực kể từ ngày 19/4/2022, sau khi ông K và bà L có thỏa thuận với nhau vào ngày 16/4/2022 là ông K bán hộ thửa đất mà bà L đã đặt cọc cho người khác và trả lại tiền cọc cho bà L. Bên cạnh đó, ngày 01/8/2022 ông K và bà L đã ký kết một giao dịch mới là Biên bản thỏa thuận có nội dung đến ngày 18/8/2022 ông K sẽ giao lại số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng cho bà L. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 280 Bộ luật dân sự vụ án có quan hệ pháp luật: “Yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trả tiền”.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho các bên đương sự nhưng ông K, ông H không đến Tòa án. Tòa án tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vắng mặt ông K, ông H và không tiến hành hòa giải được vụ án. Tòa án đã thông báo kết quả kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ cho ông K, ông H theo khoản 3 Điều 210 BLTTDS. Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử theo quy định tại điều 220 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, ông K có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông K là đúng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Căn cứ vào biên bản thỏa thuận (về việc trả lại tiền đặt cọc) được ký kết ngày 01/8/2022 giữa ông Lê Văn K và bà Lê Thị Hoàng L thể hiện ngày 12/4/2022 bà L có chuyển khoản đặt cọc 300.000.000 đồng để mua thửa đất số 278,

tờ bản đồ số 4, địa chỉ thửa đất: Thôn P, xã P, huyện N, tỉnh T. Khi chưa làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng thì ngày 16/4/2022 bà L và ông K đã thoả thuận ông K sẽ bán thửa đất đó cho người khác và trả lại tiền đặt cọc cho bà L. Ông K cũng đã bán thửa đất trên và hai bên thoả thuận đến ngày 18/8/2022 ông K sẽ giao lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng cho bà L. Nếu hết thời hạn trên ông K không giao lại số tiền 300.000.000 đồng cho bà L thì ông K phải chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật. Bà L và ông K đều công nhận thoả thuận này là đúng và hoàn toàn tự nguyện. Bà L cũng công nhận ông H đã giao lại số tiền mà bà đã đặt cọc cho ông K. Bà L, ông H, ông K đều công nhận đang trong thời hạn đặt cọc thì ông K và bà L đã thoả thuận thống nhất miệng với nhau là ông K sẽ bán thửa đất đó cho người khác và sẽ trả lại tiền đặt cọc cho bà L, hai bên thống nhất không phạt cọc. Còn việc ông K và bà L thoả thuận về sau không có mặt ông H, bà L và ông K cũng công nhận việc thoả thuận này là giữa ông K và bà L không liên quan đến ông H, trong biên bản thoả thuận cũng nêu rõ: bà L và ông K thoả thuận đến ngày 18/8/2022 ông K sẽ giao lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng cho bà L, nếu hết thời hạn nêu trên ông K không giao lại số tiền 300.000.000 đồng thì ông K phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà ông H không đồng ý phải có trách nhiệm cùng với ông K trả lại số tiền đã nhận cọc cho bà L, ông K cũng không yêu cầu ông H phải có trách nhiệm cùng mình trả lại tiền nhận cọc cho bà L. Thực tế số tiền 70.000.000 đồng cũng là ông K trả cho bà L vào ngày 05/10/2022, không liên quan đến ông H. Vì thế, không có cơ sở để buộc ông H phải có trách nhiệm cùng ông K trả lại số tiền cọc còn lại là 230.000.000 đồng cho bà L. Do ông K đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã cam kết, nên bà L yêu cầu ông K phải trả cho bà L số tiền đặt cọc còn lại là có căn cứ để chấp nhận. Buộc ông Lê Văn K phải có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Hoàng L số tiền đặt cọc còn lại chưa trả là 230.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại điều 280 Bộ luật dân sự.

[4] Về phạt cọc và về lãi suất: Bà L không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Hoàng L được chấp nhận nên ông Lê Văn K phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch tương ứng với số tiền phải trả cho bà L là 230.000.000 đồng $\times 5\% = 11.500.000$ đồng. Trả lại cho bà Lê Thị Hoàng L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 điều 39; Điều 68, khoản 1 Điều 147, Điều 220, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 229, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 116, Điều 117, Điều 280, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015. Điều 5, khoản 1 Điều 6, Điều 9, điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14

ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Hoàng L.

Buộc ông Lê Văn K phải có trách nhiệm trả lại cho bà Lê Thị Hoàng L số tiền bà L đã đặt cọc còn lại 230.000.000 đồng (hai trăm ba mươi triệu đồng).

Ông Trần Mạnh H không phải có trách nhiệm cùng với ông Lê Văn K trả lại số tiền bà Lê Thị Hoàng L đã đặt cọc.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật và người có quyền thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nói trên thì phải chịu thêm lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tính từ ngày 23/12/2023, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Về án phí: Buộc ông Lê Văn K phải nộp 11.500.000 đồng (mười một triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho bà Lê Thị Hoàng L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.750.000 đồng (Năm triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số AA/2021/0004779 ngày 07/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

Nguyên đơn bà Lê Thị Hoàng L, bị đơn ông Trần Mạnh H có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn ông Lê Văn K có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày niêm yết bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại điều 6, 7 và 9 luật thi hành án dân sự và điều 7a, 7b Luật sửa đổi, bổ sung Luật thi hành án dân sự năm 2014, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án.

Nơi nhận:

- VKSND huyện Vĩnh Lộc;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Lộc;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Hương Giang