

Bản án số: 187/2024/DS-ST
Ngày 21-6-2024
V/v tranh chấp về hợp đồng dịch vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Mai.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Nguyễn Thị Thu Vân;
- Ông Tô Văn Nhung.

Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Ngọc Linh, là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 162/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc tranh chấp về hợp đồng dịch vụ theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 213/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 189/2024/QĐST-DS ngày 15 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Chu Thị H, sinh năm 1970; thường trú: Số A, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Minh T, sinh năm 1988; cùng thường trú: 14/10 Đường A, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ngày 23/02/2024). Ông T có mặt.

- Bị đơn: Bà Trương Mộng T1, sinh năm 1979; thường trú: Số A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B, vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Trương Thị Kim L, sinh năm 1967; thường trú: 341/10 khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B; chỗ ở: 6 khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B, vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Xuân C, sinh năm 1980; thường trú: 80/42/8 đường D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: 341/10 khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B, vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 23/02/2024; lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Chu Thị H do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trịnh Minh T trình bày:

Năm 2021 thông qua người giới thiệu bà Chu Thị H quen biết bà Trương Mộng T1 và có nhờ bà T1 đi làm giấy tờ, làm hồ sơ thực hiện thủ tục tách thửa và sang tên phần đất mà bà Chu Thị H đã mua của ông Trương Văn P năm 2001. Để thực hiện thoả thuận, ngày 26/11/2021 hai bên ký hợp đồng đặt cọc với nội dung hai bên thoả thuận giá thực hiện dịch vụ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận là 80.000.000 đồng, bà H có trách nhiệm đặt cọc cho bà T1 30.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn đặt cọc là 03 tháng, kể từ ngày 26/11/2021, bà T1 cam kết sẽ giao lại giấy hẹn nhận sổ đỏ số nhà A, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B cho bà H. Khi nhận được giấy hẹn nhận sổ đỏ thì bà H có trách nhiệm giao đầy đủ số tiền còn lại 50.000.000 đồng cho bà T1. Trường hợp đến thời hạn mà bà T1 không giao lại giấy hẹn thì bà T1 phải hoàn trả 100% tiền cọc đã nhận. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H đã đặt cọc cho bà T1 30.000.000 đồng.

Khoản 02 tuần sau, bà T1 có báo cho bà H về việc phải đóng tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư mới thực hiện được thủ tục đề nghị cấp giấy chứng nhận. Ngày 08/12/2021 bà H tiếp tục ký hợp đồng nhận tiền về việc thực hiện thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang thổ cư, theo đó hai bên thoả thuận phí dịch vụ thực hiện là 126.000.000 đồng, chia thành hai đợt, đợt 1 giao 108.000.000 đồng ngay khi hai bên ký hợp đồng nhận tiền này và đợt 2 giao số tiền 18.000.000 đồng vào tháng 12/2021. Thực hiện theo hợp đồng, bà H đã đưa cho bà T1 số tiền 108.000.000 đồng ngay khi hai bên ký Hợp đồng nhận tiền này có sự chứng kiến của bà L, còn số tiền 18.000.000 đồng đợt 2 này bà H cũng đã giao cho bà T1 vào ngày 09/12/2021 nhưng do tin tưởng và nghĩ hai bên đã ký hợp đồng giao tiền nên khi giao 18.000.000 đồng không có làm giấy giao nhận tiền.

Ngày 24/12/2021 bà T1 nói cần thêm tiền để thực hiện thủ tục làm giấy chứng nhận nên bà H đã đưa cho bà T1 thêm 20.000.000 đồng vào ngày 24/12/2021, còn lại 30.000.000 đồng hẹn khi nào có giấy hẹn nhận sổ đỏ của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thì bà H sẽ đưa cho bà T1. Việc giao nhận tiền số tiền này ghi ở phía sau của hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 26/11/2021.

Đến đầu năm 2022, bà T1 nói tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư có phát sinh thêm mỗi mét là 300.000 đồng nên yêu cầu bà H giao thêm 21.000.000 đồng. Bà Chu Thị H đã đưa tiếp cho bà T1 số tiền 21.000.000 đồng này và bà T1 có ký nhận tiền vào trang cuối của Hợp đồng nhận tiền ngày 08/12/2021.

Sau đó, bà Chu Thị H phát hiện bà Thu nhận tiền nhưng không thực hiện các công việc đã thoả thuận. Bà Chu Thị H đã nhiều lần điện thoại, gặp mặt để yêu cầu bà T1 trả lại số tiền đã nhận nhưng không được. Đến ngày 09/08/2023, bà T1 tự viết giấy cam kết cho bà Chu Thị H với nội dung nếu đến ngày 10/8/2023 mà không ra số được cho bà Chu Thị H thì trả lại số tiền đầy đủ cho bà Chu Thị H vào ngày 15/8/2023. Tuy nhiên, đến ngày 10/8/2023 bà T1 không có giao giấy tờ cho bà H và đến ngày 15/8/2023 bà T1 cũng không trả lại cho bà Chu Thị H số tiền đã nhận của bà H. Do đó, bà Chu Thị H yêu cầu Tòa án buộc bà Trương Mộng T1 trả lại cho bà Chu Thị H toàn bộ số tiền đã nhận là 197.000.000 đồng và không yêu cầu trả tiền lãi.

Quá trình tố tụng, bà H xác định toàn bộ số tiền bà H đã đưa cho bà T1 là tiền riêng của bà H, không thuộc sở hữu chung với bất cứ tổ chức, cá nhân nào khác. Tại giấy cam kết ngày 09/8/2023 có ghi “chị H1” và “chị H2”, đây tức là bà H nhưng do bà T1 ghi sai chính tả. Còn người tên “anh N” thì bà H nghe nói là người cùng bà T1 trực tiếp làm dịch vụ, chứ bà H chưa lần nào tiếp xúc với ông N, không rõ nhân thân lại lịch của ông N và không thể cung cấp cho Tòa án địa chỉ cư trú của ông N, đề nghị Tòa án không đưa ông N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại phiên toà người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trịnh Minh T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Trương Mộng T1 phải trả số tiền 18.000.000 đồng thanh toán đợt 2 theo Hợp đồng nhận tiền ngày 08/12/2021. Nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Chu Thị H yêu cầu Tòa án buộc bà Trương Mộng T1 trả lại cho bà Chu Thị H 179.000.000 đồng và không yêu cầu trả tiền lãi. Ngoài ra, bà H không yêu cầu gì khác.

Đối với bị đơn bà Trương Mộng T1: Quá trình tố tụng, Tòa án tiến hành xác minh địa chỉ của bị đơn bà Trương Mộng T1 tại Công an phường T, thành phố D, tỉnh B và được cung cấp thông tin như sau: Bà Trương Mộng T1, sinh năm 1979 có hộ khẩu thường trú tuy nhiên không thực tế sinh sống tại địa chỉ A khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B, hiện nay đi đâu làm gì không rõ. Vì vậy, Tòa án đã thông báo cho đương sự vắng mặt trên phương tiện thông tin đại chúng tại Đ tiếng nói Việt Nam, B và Ban biên tập cổng thông tin điện tử Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã triệu tập hợp lệ bị đơn bà Trương Mộng T1 để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 27/5/2024; tham gia phiên tòa vào các ngày 14/6/2024 và 21/6/2024 nhưng bà Trương Mộng T1 đều vắng mặt không có lý do. Đồng thời, bà T1 cũng không có ý kiến, yêu cầu gì cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đối với yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị H.

- *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 16/5/2024, người làm chứng bà Trương Thị Kim L trình bày:* Bà Trương Thị Kim L là con Trương Văn P. Ba bà L là chủ phần đất có diện tích 735m² tọa lạc 341/10 khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B. Phần đất này ba bà L đã được cấp giấy chứng nhận. Trước đây, ba bà L có bán một phần đất 90m² trong phần đất được cấp cho bà Chu Thị H. Ngoài ra còn bán một phần đất 80m² cho ông Nguyễn Xuân C. Hiện tại ông Nguyễn Xuân C, bà H đã cất nhà trên phần đất này. Khi bán hai bên chỉ làm giấy tờ tay. Năm 2007, ông P mất. Bà L là người thừa kế của ông P nên phần đất này được cập nhật biến động sang tên của bà L. Sau khi được cấp giấy bà L có bán một phần đất có diện tích khoảng 265m² trong diện tích đất được cấp cho ông Đào Quốc C1. Khi bán hai bên có lập giấy tờ tay. Sau đó, làm hồ sơ đo đạc mới phát hiện phần đất bà L sử dụng có một phần diện tích đất dư ra không nằm trong giấy chứng nhận được cấp. Sau đó, có người giới thiệu bà L biết bà Trương Mộng T1 là người hay làm dịch vụ giấy tờ đất đai nên bà L nhờ bà T1 làm dịch vụ đất đai để bà L được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất mà bà L sử dụng chưa được cấp giấy. Bà Thu nhận của bà L hết 555.000.000 đồng để làm giấy tờ. Hiện tại bà T1 chưa làm gì cả. Phần đất dư bà L vẫn chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận.

Năm 2021, giữa bà L với ông Đào Quốc C1 tranh chấp, sau đó bà L có ủy quyền cho bà T1 đại diện bà L tham gia vụ án này. Khi bà T1 đại diện bà L thì bà T1 mới biết bà H và ông Nguyễn Xuân C. Khi đó bà T1 có nói với bà H, ông Nguyễn Xuân C về việc đưa một số tiền cho bà T1 thì bà T1 sẽ làm thủ tục giấy tờ để cho ông Nguyễn Xuân C, bà H được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã mua từ ba bà L. Bà H, ông Nguyễn Xuân C đồng ý nên có thỏa thuận giao tiền cho bà T1 làm giấy chứng nhận. Bà L chỉ nhớ có một lần bà H, bà T1 đến nhà của bà L tại địa chỉ 6 khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B thỏa thuận giao số tiền 108.000.000 đồng để bà T1 làm giấy chứng nhận, còn ngày tháng năm cụ thể thì bà L không nhớ.

Bà L xác định chữ ký ký tại người chứng kiến tại Hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2021 và Hợp đồng nhận tiền ngày 08/12/2021 là chữ ký của bà L. Tuy nhiên, bà L chỉ chứng kiến việc giao số tiền 108.000.000 đồng, bà L nghe bà H với bà T1 thỏa thuận là 108.000.000 đồng để lo giấy tờ đất đai để bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã mua của ba bà L. Ngoài ra, bà L không chứng kiến việc bà H giao tiền nào khác cho bà T1. Hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2021 có chữ ký của bà L là người chứng kiến là do khi ký hợp đồng nhận tiền ngày 08/12/2021 thì bà H đưa cho bà L nói chị ký với tư cách người làm chứng giúp em luôn trong hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2021 nên bà L mới ký chứ không có chứng kiến. Ngày 09/8/2023, bà L với bà H thấy đã quá thời hạn giao kết mà T1 chưa làm xong thủ tục giấy tờ nên bà L với bà H có đến nhà của bà T1 tại địa chỉ A khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B để gặp bà T1. Khi đến gặp bà T1 thì bà T1 nói đang làm hồ sơ gần xong và hẹn ngày 15/8/2023 sẽ giao giấy tờ ra sổ theo thỏa thuận.

Lý do trong giấy cam kết ngày 09/8/2028 có tên của ông Nguyễn Xuân C là do ông C cũng đưa tiền cho bà T1 làm giấy chứng nhận nhưng đến ngày 09/8/2023 bà T1 vẫn không làm ra sổ như thỏa thuận. Nhưng ngày đó ông C bận nên có nhờ bà L với bà H đi đòi bà T1 dùm nên bà T1 mới viết giấy cam kết ra sổ cho bà L, bà H và ông C nên trong giấy có ghi tên của ông C, bà H và bà L. Bà L xác định tên chị H2 và chị H3 mà bà T1 ghi là bà H nguyên đơn trong vụ án này nhưng do bà T1 viết sai lỗi chính tả. Tại giấy cam kết bà T1 có cam kết ngày 15/8/2023 sẽ giao sổ, nếu không giao sổ cho bà L, ông C và bà H thì bà T1 sẽ trả lại tiền đã nhận. Tuy nhiên, sau ngày 15/8/2023 bà T1 không giao sổ và cũng không trả lại tiền nên bà H mới nộp đơn khởi kiện tại Tòa. Nay bà H yêu cầu thì bà L thống nhất, không có ý kiến gì khác. Còn ông N trong giấy cam kết có ghi tên thì bà T1 có nói là anh Nghĩ là người trực tiếp làm hồ sơ, chứ bà L không chưa tiếp xúc với ông N, không biết nhân thân lai lịch của anh N, nơi cư trú và cũng không cung cấp được cho Tòa án.

- *Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng ngày 16/5/2024, người làm chứng ông Nguyễn Xuân C trình bày:* Năm 2003 ông C có mua phần đất có diện tích 80m² của ông Trương Văn P, khi mua có làm giấy tờ tay ông C là người giữ bản chính. Năm 2007, ông P mất, giấy tờ cũng bị thất lạc nên ông C nhờ bà Trương Thị Kim L là con gái ruột của ông P làm lại giấy bán đất cho ông C. Bà L đồng ý nên hai bên làm lại giấy tờ bán đất. Năm 2016 ông C tiến hành xây dựng nhà ở trên phần đất mua của ông P cho đến nay. Năm 2023 Tòa án Dĩ An có mời ông C ra làm việc về việc tranh chấp đất giữa bà L với ông Đào Quốc C1. Khi đó ông C1 mới biết bà H, bà T1. Khi đó bà T1 nói với ông C1 là bà T1 có làm dịch vụ giấy tờ đất đai. Do đó, ông C1 và bà H có nhờ bà T1 làm giấy tờ đất đai cho ông C1 được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cụ thể ông C1 đưa cho bà T1 số tiền 217.000.000 đồng để làm thủ tục giấy tờ cho ông C1 được cấp giấy chứng nhận. Sau đó, đến ngày thỏa thuận bên bà T1 chưa đưa sổ đất cho ông C1 nên ông C1 mới liên hệ bà T1. Bà T1 nói đang làm và hứa hẹn rất nhiều lần. Ngày 09/8/2023 do ông C1 bận công việc, không thể đến nhà bà T1 đòi giấy chứng nhận nên ông C1 có nhờ bà H, bà L đến nhà bà T1 đòi giúp ông C1. Khi về thì bà H có chụp hình ảnh giấy cam kết trong điện thoại gửi cho ông C1 xem với nội dung bà T1 hẹn ngày 15/8/2023 sẽ giao sổ, nếu không giao sổ sẽ trả lại tiền. Nhưng đến ngày 15/8/2023 bà T1 không giao sổ cho ông C1 và lẩn tránh cho đến nay. Nay bà H nộp đơn khởi kiện thì ông C1 thống nhất và không có ý kiến gì khác.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:*

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trịnh Minh T xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Trương Mộng T1 phải trả số tiền 18.000.000 đồng thanh toán đợt 2 theo Hợp đồng nhận tiền ngày 08/12/2021, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút.

Về nội dung vụ án: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người làm chứng vắng mặt có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt. Bị đơn bà Trương Mộng T1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự và người làm chứng.

[2] Giấy cam kết ngày 09/8/2023 có thể hiện “*Trương Mộng T1 là người làm hồ sơ. Nếu ngày 10.8.2023 nếu (Anh N) không có giấy tờ để cho: Chị H4 và chị L, C1 để ra sổ...*”. Tuy nhiên, quá trình tố tụng cả nguyên đơn bà Chu Thị H và người làm chứng bà Trương Thị Kim L, ông Nguyễn Xuân C đều xác định không biết nhân thân lai lịch của ông N, quá trình thoả thuận chỉ thoả thuận với bà T1, không thoả thuận với ông N. Mặt khác, bị đơn bà Trương Mộng T1 không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì nên Tòa án không đưa anh N vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Trịnh Minh T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn bà Trương Mộng T1 về việc yêu cầu Tòa án buộc bà Trương Mộng T1 phải trả số tiền 18.000.000 đồng thanh toán đợt 2 theo Hợp đồng nhận tiền ngày 08/12/2021. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện đã rút theo quy định tại Khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Giữa nguyên đơn với bị đơn có ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2021 và Hợp đồng nhận tiền ngày 08/12/2021. Xét, Hợp đồng đặt cọc về việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/11/2021 với thoả thuận chi phí dịch vụ làm giấy chứng nhận là 80.000.000 đồng và nguyên đơn có trách nhiệm đưa bị đơn số tiền 30.000.000 đồng tiền cọc để đảm bảo về việc thực hiện thủ tục làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau đó quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã đưa tiếp cho bị đơn số tiền 20.000.000 đồng để thực hiện dịch vụ làm giấy chứng nhận. Như vậy, việc đặt cọc đã chuyển sang giai đoạn thực hiện hợp đồng dịch vụ. Còn hợp đồng nhận tiền ngày 08/12/2021 là hợp đồng dịch vụ về việc thực hiện thủ tục chuyển mục đích đất sang đất thổ cư. Do đó, Tòa án xác định quan hệ tranh chấp này là hợp đồng dịch vụ.

[5] Về nội dung: Xét, Hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2021 và Hợp đồng nhận tiền ngày 08/12/2021 có chữ ký của bà Trương Mộng T1. Đồng thời, tại Điều 7 và Điều 8 của các Hợp đồng đã ký có nội dung: “*Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.*” và “*Hai bên đã tự đọc hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng*”. Như vậy, đây là giao dịch thể hiện ý chí tự nguyện thoả thuận giữa bà H và bà T1, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc và các bên phải thực hiện.

[6] Bị đơn bà Trương Mộng T1 đã được thông báo hợp lệ về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bà T1 không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện và các chứng cứ của nguyên đơn cung cấp. Tòa án đã triệu tập hợp lệ bà T1 tham gia tố tụng nhưng bà T1 vắng mặt không có lý do, tức là bà T1 đã tự từ bỏ quyền chứng minh và phản bác yêu cầu khởi kiện và các chứng cứ của nguyên đơn cung cấp. Khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh*”. Do đó, Tòa án căn cứ vào các chứng cứ nguyên đơn cung cấp để xem xét, giải quyết.

[7] Xét, tại Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc đã ký có nội dung: “*Bên B đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trong điều 1 từ bên A*” (tức 30.000.000 đồng). Ngoài ra, tại nội dung ghi thêm ở phía sau của hợp đồng đặt cọc có nội dung “*Tôi đưa tiếp 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng cho bà Trương Mộng T1*” và bà T1 đều có ký tên thừa nhận. Do đó, có cơ sở xác định số tiền bà T1 đã nhận được từ hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2021 từ bà H là 50.000.000 đồng (1).

Đối với Hợp đồng nhận tiền ngày 08/12/2021 có nội dung: “*Bên B đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trong điều 1 từ bên A*” (tức 108.000.000 đồng). Ngoài ra, tại nội dung ghi thêm ở phía dưới của hợp đồng nhận tiền có nội dung “*Tôi đưa tiếp 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng... cho bà Trương Mộng T1*” và bà T1 đều có ký tên thừa nhận. Do đó, có cơ sở xác định số tiền bà T1 đã nhận được từ hợp đồng nhận tiền ngày 08/12/2021 từ bà H là 129.000.000 đồng (2).

Như vậy, tổng số tiền bà T1 đã nhận của bà H là $(1) + (2) = 179.000.000$ đồng.

[8] Tại Giấy cam kết ngày 09/8/2023 có nội dung: “*Trương Mộng T1 là người làm hồ sơ. Nếu ngày 10.8.2023 nếu (Anh N) không có giấy tờ để cho: Chị H4 và chị L, C để ra sổ thì tớ sẽ trả lại số tiền đầy đủ hết của chị H3 và L, C ngày 15/8/2023*”. Cả đại diện nguyên đơn và bà Trương Thị Kim L đều xác định do bà Trương Mộng T1 viết sai chính tả nên mới viết “Hều”, “Hiệu” chứ thực tế là người mà T1 nhắc đến trong giấy cam kết là bà H. Căn cứ biên bản xác minh ngày 06/6/2024 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trương Thị Kim L đứng tên do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố D cung cấp thể hiện từ ngày 26/11/2021 các bên ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng nhận tiền đến nay, giấy chứng nhận số 3143QSDĐ/CQ.TDH của bà Trương Thị Kim L không có nội dung đăng ký biến động chuyển mục đích sử dụng đất hay cập nhật biến động gì khác. Từ đó, có cơ sở xác định bà Trương Mộng T1 vẫn chưa thực hiện được nghĩa vụ chuyển mục đích và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã cam kết, bà đã vi phạm nghĩa vụ tại Hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2021 và Hợp đồng nhận tiền ngày 08/12/2021 nên bà T1 phải có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận là 179.000.000 đồng cho bà H theo giấy cam kết ngày 09/8/2023. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[9] Tại Điều 520 Bộ luật dân sự quy định: “*Trường hợp bên sử dụng dịch vụ vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thì bên cung ứng dịch vụ có quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường thiệt hại.*”. Tuy nhiên, nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận như giấy cam kết ngày 09/8/2023 và không có yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[10] Từ những phân tích trên nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[11] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[12] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[13] Lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Nguyên đơn bà Chu Thị H chịu lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng theo quy định tại Điều 180 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 và các Điều 92, 144, 147, 227, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các Điều 357, 428, 468, 513 và 520 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Chu Thị H đối với bà Trương Mộng T1 về việc yêu cầu bà T1 trả số tiền 18.000.000 (mười tám triệu) đồng mà bà H đã thanh toán đợt 2 theo Hợp đồng nhận tiền ngày 08/12/2021.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chu Thị H đối với bị đơn bà Trương Mộng T1.

Buộc bà Trương Mộng T1 phải trả cho bà Chu Thị H số tiền 179.000.000 (một trăm bảy mươi chín triệu) đồng.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trương Mộng T1 phải chịu số tiền 8.950.000 (tám triệu chín trăm năm mươi nghìn) đồng.

Trả lại cho bà Chu Thị H số tiền 4.925.000 (bốn triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004506 ngày 06/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng: Nguyên đơn bà Chu Thị H chịu 3.814.037 (ba triệu tám trăm mười bốn nghìn không trăm ba mươi bảy) đồng lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, được khấu trừ hết vào số tiền nguyên đơn đã thanh toán.

5. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

6. Trường hợp bản án, quyết định 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự (02);
- VKSND TP. Dĩ An (01);
- CC THADS TP. Dĩ An (01);
- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (02).

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

Nguyễn Thị Ngọc Mai