

Bản án số: 147/2019/DS-ST
Ngày: 24 - 9 - 2019
V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Thanh.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Hoàng

Bà Trương Thị Kim Tiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Huỳnh Như – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 112/2019/TLST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2019 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 197/2019/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 8 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 120/2019/QĐST-DS ngày 04/9/2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn K1, sinh năm 1976. (có mặt)

Địa chỉ: Số 18A, đường số 7, phường 11, quận V, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1/ Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1958.

2/ Anh Đoàn Thanh T, sinh năm 1980. (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Anh Huỳnh Tuấn K2, sinh năm 1981. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp 3, xã L, huyện Đ, tỉnh Long An.

3/ Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1980. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã M, huyện H, tỉnh Long An.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Lê Đức L, sinh năm 1977. (có mặt)

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/02/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/3/2019, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn anh Nguyễn Văn K1 trình bày như sau:

Ngày 11/4/2018, anh có nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị Thu H quyền sử dụng đất (QSDĐ) thửa đất số 201, 210, 211; tờ bản đồ số 7, tại ấp H, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An, diện tích 4.700m² do bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên, giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng, do anh Nguyễn Văn T làm môi giới (anh T là người mua lần đầu từ bà H, sau đó thỏa thuận chuyển nhượng lại cho anh). Cùng ngày 11/4/2018, anh có đặt cọc cho bà H số tiền 300.000.000 đồng và hẹn đến ngày 11/6/2018 sẽ ký hợp đồng công chứng và giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại. Anh T và bà H cam kết sẽ đo đạc làm bản vẽ phân đất có con đường đi vào 3.5m từ khu mộ vào lô đất. Hai bên có lập Giấy nhận cọc sang nhượng đất, địa điểm lập và nhận tiền cọc là tại nhà ông Lê Đức L, ấp N, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

Ngày 19/4/2018, bà H và anh T yêu cầu anh đưa số tiền 200.000.000 đồng để làm bản vẽ con đường vào phần đất và anh đã đưa cho anh T, anh T và có mặt cả bà H; anh T và anh T cùng ký tên nhận số tiền này ở phía sau giấy nhận cọc. Địa điểm nhận tiền cũng tại nhà ông Lê Đức L.

Ngày 21/4/2018, anh T lại yêu cầu anh đưa thêm số tiền 200.000.000 đồng, anh đồng ý và giao tiền, có mặt bà H, anh T và anh T, anh T ký nhận tiếp phía sau Giấy nhận cọc, tại nhà ông Lê Đức L.

Ngày 16/5/2018, anh T tiếp tục yêu cầu anh đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng với lý do nhờ môi giới làm bản vẽ con đường và anh T ký nhận số tiền cọc này.

Tổng cộng số tiền cọc anh đã giao cho bà H, anh T và anh T để nhận chuyển nhượng thửa đất là 800.000.000 đồng. Nhưng đến ngày 11/6/2018, anh có liên hệ thì bà H và anh T nói rằng đang làm bản vẽ chưa xong nên chưa ký hợp đồng công chứng được. Đến giữa tháng 12/2018, bà H có tiếp tục yêu cầu anh đưa thêm tiền, anh yêu cầu ra ký hợp đồng công chứng anh sẽ giao tiền đầy đủ số tiền còn lại nhưng bà H dỗi ý và thông báo không chuyển nhượng nữa.

Nay anh yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ trên cho anh, trong trường hợp bà H không tiếp tục chuyển nhượng, anh yêu cầu hủy Giấy đặt cọc ngày 11/4/2018 giữa anh và bà H; yêu cầu bà H, anh T, anh T trả cho anh số tiền là 800.000.000 đồng (trong đó yêu cầu bà H trả 300.000.000 đồng tiền cọc ghi trong Giấy nhận cọc, bà H, anh T và anh T có trách nhiệm liên đới trả cho anh số tiền 500.000.000 đồng giao những lần sau). Ngoài ra, anh yêu

cầu phạt cọc bà Trần Thị Thu H số tiền 300.000.000 đồng do bà H đã vi phạm giấy đặt cọc.

Ngoài ra, anh không còn yêu cầu gì khác.

Anh chỉ yêu cầu bà H, anh T, anh T; ngoài ra không yêu cầu thêm chủ thể khác có trách nhiệm liên đới.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H do anh Huỳnh Tuấn K2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Ngày 27/3/2018, bà H có ký giấy nhận cọc với anh Nguyễn Văn T về việc chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 201, 210, 211; tờ bản đồ số 7, tại ấp H, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng; số tiền cọc là 200.000.000 đồng.

Sau đó, anh Nguyễn Văn T chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Văn K1, do giữa bà H và anh T chỉ mới làm Giấy nhận cọc chưa ký hợp đồng chuyển nhượng nên khi anh T chuyển nhượng cho anh Kiệt, bà H là người đứng ra ký Giấy nhận cọc ngày 11/4/2018 với anh Kiệt. Số tiền cọc với anh Kiệt là 300.000.000 đồng nhưng bà H chỉ nhận 200.000.000 đồng, còn lại 100.000.000 đồng là do anh T nhận. Anh T là người đứng ra chuyển nhượng cho anh Kiệt, bà H chỉ là người đứng ra ký giấy nhận cọc nên những lần giao tiền sau, anh Kiệt đều giao cho anh T, bà H không nhận thêm bất kỳ khoản tiền nào từ anh Kiệt.

Bà H nhận hai lần tiền, tổng cộng là 400.000.000 đồng, lần 01 vào ngày 27/3/2018 số tiền 200.000.000 đồng theo Giấy nhận cọc với anh T; lần 02 bà H nhận vào ngày 11/4/2018 số tiền là 200.000.000 đồng theo Giấy nhận cọc với anh Kiệt.

Theo Giấy nhận cọc ngày 11/4/2018, thỏa thuận đến ngày 11/6/2018 sẽ ký hợp đồng nhưng không hiểu vì lý do gì đến hết thời gian này anh Kiệt và anh T vẫn không ký hợp đồng chuyển nhượng và giao tiền đất đủ cho bà H. Cho đến tháng 02/2019 vẫn không liên lạc với bà H để ký hợp đồng nên bà H đã chuyển nhượng phần đất trên cho người khác. Vì tháng 01/2019, anh T có hẹn bà H và anh T đến Ngân hàng Nông nghiệp – chi nhánh Gò Mối để giao tiếp tiền và photo Giấy chứng nhận QSDĐ nhưng sau khi photo Giấy chứng nhận QSDĐ thì anh T hẹn hôm sau, tối hôm đó anh T gọi điện kêu bà H đã bán cho anh Kiệt nên không giao tiền tiếp, do đó bà H mới chuyển nhượng cho người khác.

Như vậy, theo thỏa thuận nhận cọc ngày 11/4/2018 thì anh Kiệt đã vi phạm thỏa thuận nhưng để thể hiện thiện chí, bà H đồng ý trả lại số tiền 200.000.000 đồng đã nhận vào ngày 11/4/2018, không đồng ý phạt cọc vì bà H không có lỗi làm cho hợp đồng không thể giao kết.

Đối với số tiền cọc 200.000.000 đồng, bà H đã nhận của anh T vào ngày 27/3/2018 thì ngày 19/4/2018, anh T và con trai bà H anh Đoàn Thanh T có ký nhận cọc số tiền 200.000.000 đồng, anh T đã nhận luôn số tiền này và thỏa thuận là bà H trả lại tiền cọc đã nhận ngày 27/3/2018 từ anh T nên giữa bà H và anh T không còn trách nhiệm gì với nhau về số tiền cọc, bà H đồng ý trả cho anh Kiệt số tiền 200.000.000 đồng mà anh T và anh T đã ký nhận vào ngày 19/4/2018.

Tổng cộng bà H đồng ý trả cho anh Kiệt số tiền 400.000.000 đồng. Số tiền còn lại bà H không đồng ý trả vì bà H không có nhận.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà H thay đổi ý kiến, cho rằng bà H nhận tiền trực tiếp từ anh T nên chỉ đồng ý trả lại tiền cho anh T, không đồng ý trả cho anh Kiệt.

Bị đơn anh Đoàn Thanh T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Anh là con trai của bà Nguyễn Thị Thu H, anh thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị Thu H. Ngày 19/4/2018, anh T có nhờ anh ký nhận 200.000.000 đồng vì bà H không có nhà nên anh đồng ý ký thay. Nay anh Kiệt khởi kiện yêu cầu bà H, anh và anh T liên đới trả số tiền 500.000.000 đồng, anh không đồng ý vì anh chỉ ký thay, anh không có nhận khoản tiền nào, do anh T nhận nên anh T phải có trách nhiệm trả lại cho anh Kiệt.

Bị đơn anh Nguyễn Văn T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Ngày 27/3/2018, anh và bà H có lập Giấy nhận cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 201, 210, 211; tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng, anh đặt cọc cho bà H số tiền 200.000.000 đồng và đã giao đủ tiền cọc cho bà H. Đến ngày 11/4/2018, anh thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên cho anh Nguyễn Văn K1 với giá là 2.400.000.000 đồng nhưng anh và bà H chưa lập hợp đồng chuyển nhượng nên thống nhất để bà H ký Giấy nhận cọc với anh Kiệt và nhận tiền cọc từ anh Kiệt, tiền cọc là 300.000.000 đồng; bà H giữ lại 200.000.000 đồng tiền cọc, giao cho anh 100.000.000 đồng là tiền môi giới. Ngày 19/4/2018, anh Kiệt có đặt cọc đợt 2 cho bà H số tiền 200.000.000 đồng, anh và con trai bà H anh Đoàn Thanh T ký nhận số tiền này nhưng thực chất số tiền này anh T nhận, anh không có nhận. Ngày 21/4/2018, anh Kiệt tiếp tục đặt cọc đợt 3 số tiền 200.000.000 đồng, anh ký và nhận số tiền này và có thỏa thuận miệng với bà H đây là tiền cọc mà bà H đã nhận của anh theo Giấy nhận cọc ngày 27/3/2018, anh và bà H không còn nghĩa vụ gì với nhau về Giấy nhận cọc ngày 27/3/2018, hai bên thống nhất hủy giấy nhận cọc này, anh giao lại Giấy nhận cọc bản chính của anh cho bà H. Ngày 16/5/2018, anh Kiệt đặt cọc tiếp số tiền đợt 4 là 100.000.000 đồng, anh ký và nhận số tiền này, đây là tiền chênh lệch chuyển nhượng khi chuyển nhượng lại cho anh Kiệt, đồng thời anh dùng số tiền này để phân thửa đất thành 04 thửa và làm đường đi vào từ khu mộ. Khi ký giấy nhận cọc với anh Kiệt, anh và bà H có cam kết sẽ phân thửa đất thành 04 thửa và làm đường đi vào từ khu mộ, khi nào làm xong các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng chưa kịp làm xong thì bà H đã chuyển nhượng phần đất cho người khác.

Nay anh Kiệt khởi kiện yêu cầu anh, bà H, anh T liên đới trả số tiền 500.000.000 đồng, anh không đồng ý. Anh chỉ nhận từ anh Kiệt tổng số tiền 300.000.000 đồng, trong đó 200.000.000 đồng là tiền đặt cọc mà anh đã đặt cọc cho bà H nên bà H có trách nhiệm trả lại cho anh Kiệt số tiền này, còn 100.000.000 đồng là chi phí làm đường, anh không có hưởng lợi từ việc chuyển nhượng này nên anh không đồng ý trả lại khoản tiền nào. Đối với số tiền 100.000.000 đồng anh nhận từ bà H vào ngày 11/4/2018, đây là tiền chênh lệch chuyển nhượng và cũng là chi phí môi giới nên anh không đồng ý trả lại. Bà H

đã chuyển nhượng phần đất cho người khác thì bà H phải có trách nhiệm trả lại toàn bộ tiền cọc cho anh Kiệt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức L trình bày: Anh Kiệt và bà H có ký giấy nhận cọc ngày 11/4/2018 tại nhà ông, số tiền cọc là 300.000.000 đồng; bà H nhận 200.000.000 đồng, anh T giữ lại 100.000.000 đồng, sau đó anh T có đưa cho ông số tiền 50.000.000 đồng là tiền cò (môi giới), còn 50.000.000 đồng giao cho một người cò khác (ông không biết rõ họ tên địa chỉ). Ông có nhận số tiền 50.000.000 đồng từ anh T đây là tiền cò (môi giới) đất, nay việc mua bán không thành là do các bên, ông không có liên quan đến việc này, anh T cũng không có yêu cầu ông trả lại số tiền môi giới 50.000.000 đồng nên ông không có ý kiến gì trong vụ án, ông đề nghị giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử vụ án, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thấy rằng giao dịch đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng; khi ký giấy nhận cọc, các bên đều có sai sót dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không thể giao kết. Do đó đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu giấy nhận cọc ngày 11/4/2018 giữa anh Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị Thu H; bà H có ký nhận tổng số tiền 400.000.000 đồng nên đề nghị buộc bà H trả lại cho nguyên đơn; số tiền còn lại (400.000.000 đồng) anh T là người trực tiếp ký nhận nên đề nghị buộc anh T có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn. Đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không thể giao kết do lỗi của hai bên, do đó đề nghị không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên Tòa, căn cứ các kết quả xét hỏi tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Ngày 19/02/2019, anh Nguyễn Văn K1 nộp đơn khởi kiện yêu cầu hủy Giấy nhận tiền đặt cọc về việc chuyển nhượng QSDĐ ký ngày 11/4/2018 giữa anh Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị Thu H; yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Văn T, anh Đoàn Thanh T trả cho anh Nguyễn Văn K1 tổng số tiền là 800.000.000 đồng (trong đó tiền cọc là 300.000.000 đồng, tiền giao thêm là 500.000.000 đồng), và yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng đối với bà Nguyễn Thị Thu H. Quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy

định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015. Bị đơn hiện nay đang thường trú tại huyện Đức Hòa, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện các thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải. Các đương sự đều thống nhất các chứng cứ của vụ án đã được giao nộp đầy đủ và được công khai đúng thủ tục. Qua hòa giải các đương sự đã không thỏa thuận được với nhau, vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Anh Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất về việc ký Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 11/4/2018 và số tiền nhận cọc là 300.000.000 đồng để ông Kiệt nhận chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 201, 210, 211; tờ bản đồ số 7, tại ấp H, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, diện tích 4.700m² do bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên, giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng. Nên đây được xem là tình tiết sự thật của vụ án, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92, 93 Luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 11/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu H và anh Nguyễn Văn K1:

[3.1]. Thấy rằng, Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 11/4/2018 thể hiện phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng có diện tích là 5451m², thửa đất số 201, 210, 211, tọa lạc tại ấp H, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, theo Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Đức Hòa cấp ngày 14/3/2008 do bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên. Giấy nhận tiền cọc không ghi số tờ bản đồ, mặt khác theo Giấy chứng nhận QSDĐ do UBND huyện Đức Hòa cấp ngày 14/3/2008 cho bà Nguyễn Thị Thu H thì bà Nguyễn Thị Thu H chỉ đứng tên 02 thửa đất là 201 và 210 (không có thửa đất số 211) . Như vậy, đối tượng chuyển nhượng được ghi trong Giấy nhận tiền cọc và Giấy chứng nhận QSDĐ không thống nhất với nhau. Ngoài ra, các đương sự còn tự thỏa thuận thêm nội dung “bên bán đồng ý làm bản vẽ thành 04 thửa đất và có đường đi vào từ khu mộ, phần vào trên 3.5m”, nhưng theo lời trình bày của các đương sự thì đường đi vào lại thuộc quyền sử dụng của chủ thể khác và hiện nay vẫn chưa thực hiện xong dù thời điểm xác lập giao dịch đặt cọc đến nay đã rất lâu. Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H, anh Kiệt và anh T có lời trình bày thống nhất, trước đó bà H có ký giấy nhận tiền cọc ngày 27/3/2018 để chuyển nhượng QSDĐ phần đất cho anh T, sau đó đến ngày 11/4/2018, bà H lại ký tiếp Giấy nhận tiền cọc với anh Kiệt đối với cùng một phần đất mà không hủy giấy nhận tiền cọc trước đó đã ký với anh T. Theo lời trình bày của các bên thì anh T chỉ là trung gian, môi giới để chuyển nhượng QSDĐ, tuy nhiên nội dung Giấy nhận tiền cọc thể hiện rõ anh T là bên nhận chuyển nhượng và đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng nên không thể xem như anh T chỉ là người môi giới. Như vậy, anh T nhận chuyển nhượng QSDĐ từ bà H, sau đó chuyển nhượng lại cho anh Kiệt nhưng anh T không đứng ra ký Giấy nhận tiền cọc với anh Kiệt mà để bà H đứng ra ký tên đồng thời nhận tiền

cọc. Như vậy, cùng một phần đất bà H đã ký chuyển nhượng cho hai chủ thể khác nhau.

Anh Kiệt yêu cầu bà H tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, người đại diện theo ủy quyền của bà H có lời trình bày hiện nay bà H đã chuyển nhượng QSDĐ cho người khác nên không đồng ý việc ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; anh Kiệt xác nhận trong trường hợp không thể tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng, anh yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật đối với giấy nhận cọc đã ký ngày 11/4/2018.

Từ những phân tích trên, thấy rằng Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 11/4/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu H và anh Nguyễn Văn K1 có đối tượng không thể thực hiện nên bị vô hiệu được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.2]. Xét số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng theo Giấy nhận tiền cọc ngày 11/4/2018

Xét thấy, Giấy nhận tiền cọc ngày 11/4/2018 bị vô hiệu như đã phân tích trên, các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bà H trình bày anh T là người trực tiếp nhận số tiền 300.000.000 đồng, anh T giao lại cho bà số tiền 200.000.000 đồng, giữ lại số tiền 100.000.000 đồng; tuy nhiên anh T và anh Kiệt trình bày thống nhất bà H là người trực tiếp nhận tiền, hơn nữa bà H là người ký nhận vào giấy nhận tiền cọc, do đó bà H là người có trách nhiệm đối với số tiền 300.000.000 đồng, cần buộc bà H trả lại cho anh Kiệt số tiền cọc 300.000.000 đồng đã nhận, đối với số tiền 100.000.000 đồng mà anh T đã nhận trong tổng số tiền 300.000.000 đồng, đây là thỏa thuận giữa bà H và anh T, việc thỏa thuận này anh Kiệt không biết cũng không liên quan nên trong trường hợp bà H có yêu cầu, bà H có quyền khởi kiện anh T bằng một vụ án khác.

Anh T có lời trình bày xác nhận có nhận số tiền 100.000.000 đồng trong tổng số tiền cọc 300.000.000 đồng và dùng để trả tiền môi giới cho ông Lê Đức L và một người tên Trí ở xã Đ mỗi người 50.000.000 đồng. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 20/6/2019, anh T không có yêu cầu gì đối với số tiền môi giới đã giao cho ông L và anh Trí, đồng thời từ chối cung cấp thông tin của anh Trí nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3.3]. Xét yêu cầu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng: Xét thấy, tại phiên tòa anh Kiệt trình bày trước khi ký giấy nhận tiền đặt cọc ngày 11/4/2018, anh Kiệt có xem Giấy chứng nhận QSDĐ và vị trí phần đất nên cả hai bên anh Kiệt và bà H đều có lỗi làm cho giao dịch đặt cọc vô hiệu. Giấy nhận cọc ghi rõ “nếu tôi (tức bà H) thay đổi ý kiến v/v nhượng đất thì phải đền bù cho ông/bà (tức anh Kiệt) gấp 02 lần tiền đã đặt cọc” nhưng trong vụ án này, bà H không thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng QSDĐ, việc hợp đồng chuyển nhượng không được giao kết là do giao dịch đặt cọc bị vô hiệu từ khi ký kết và cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu, do đó xét yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Xét số tiền 200.000.000 đồng mà anh Nguyễn Văn T và anh Đoàn Thanh T ký nhận ngày 19/4/2018

Bà Nguyễn Thị Thu H và anh Đoàn Thanh T có lời trình bày anh T có ký nhận số tiền này tại nhà ông L cùng với anh T nhưng anh T không nhận số tiền này, số tiền này do anh T nhận và giữ, anh T có nói là lấy lại tiền cọc đã đưa cho bà H trước đó. Anh T cũng có lời trình bày tại Biên bản đối chất ngày 01/7/2019, xác nhận anh T có ký nhận số tiền này tại nhà ông L cùng với anh T và thỏa thuận anh nhận số tiền này là tiền cọc do bà H trả lại theo Giấy nhận cọc ngày 27/3/2018. Như vậy, các đương sự có lời trình bày thống nhất anh T là người nhận số tiền này từ anh Kiệt. Tuy nhiên, anh Kiệt xác nhận anh Kiệt có cùng giao số tiền này cho anh T và anh T, anh T và anh T ký nhận và vì không có bà H nên anh T mới ký nhận thay bà H.

Các đương sự thống nhất người giữ số tiền này là anh T, tuy nhiên việc anh T giữ số tiền này là tiền cọc do bà H trả lại anh T theo Giấy nhận cọc ngày 27/3/2018, đây là giao dịch riêng giữa bà H và anh T, không có liên quan đến anh Kiệt. Anh Kiệt xác định anh T ký nhận là ký nhận thay bà H, bà H cũng xác nhận có nhờ anh T ký nhận đối với số tiền này thay bà. Do đó, để đảm bảo quyền lợi chính đáng cho anh Kiệt, cần buộc anh T và bà H cùng có trách nhiệm liên đới đối với số tiền này.

[5]. Xét số tiền 200.000.000 đồng mà anh Nguyễn Văn T ký nhận ngày 21/4/2018: Các đương sự thống nhất người nhận và ký số tiền này là anh T. Anh Kiệt và anh T trình bày việc nhận tiền có mặt bà H nhưng bà H xác nhận không có mặt bà H, bà H không biết việc ngày 21/4/2018, giữa anh Kiệt và anh T có ký nhận số tiền 200.000.000 đồng, anh Kiệt và anh T cũng không xuất trình được chứng cứ nào chứng minh việc bà H có biết việc nhận số tiền này, cũng không có chứng cứ nào chứng minh bà H ủy quyền cho anh T nhận số tiền này, do đó không có căn cứ buộc bà H có trách nhiệm liên đới cùng với anh T, anh T có trách nhiệm trả lại cho anh Kiệt số tiền này.

[6]. Xét số tiền 100.000.000 đồng mà anh Nguyễn Văn T ký nhận ngày 16/5/2018: Anh Kiệt có lời trình bày xác nhận có giao số tiền này cho ông Lê Đức L để ông L giao lại cho anh T và yêu cầu anh T ký tên vào Giấy nhận cọc, do anh T gọi điện báo với anh Kiệt cần thêm tiền để làm đường đi, bà H không có liên hệ gì với anh Kiệt về số tiền này, lúc giao tiền chỉ có anh Kiệt và ông L. Anh T thống nhất như lời trình bày của anh Kiệt và trình bày số tiền này anh T đã giao cho ông hai Huệ và ông năm Quành để mua phần đường đi vào đất. Ông L thống nhất với lời trình bày của anh T đối với số tiền này. Bà H trình bày bà không biết việc ngày 16/5/2018, giữa anh Kiệt và anh T có ký nhận số tiền 100.000.000 đồng, bà cũng không có mặt lúc giao tiền. Như vậy, có căn cứ xác định việc giao số tiền 100.000.000 đồng này không có liên hệ với bà H, anh T tự liên hệ để nhận tiền từ anh Kiệt mà không có sự ủy quyền nào từ bà H, anh Kiệt cũng xác nhận do anh T gọi điện thông báo với anh Kiệt, bà H không có liên hệ gì với anh Kiệt. Do đó không có căn cứ buộc bà H có trách nhiệm liên đới cùng với anh T, cần buộc anh T có trách nhiệm trả lại cho anh Kiệt số tiền này.

Anh T có lời trình bày số tiền này anh T đã giao cho ông hai Huệ và ông năm Quành để mua phần đường đi vô. Trong quá trình giải quyết vụ án, anh T có lời trình bày yêu cầu ông hai Huệ và ông năm Quành trả lại cho anh T số tiền đã nhận nhưng tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/7/2019, Tòa án đã ấn định cho anh T thời gian 15 ngày phải cung cấp đầy đủ thông tin, địa chỉ của ông hai Huệ và ông năm Quành, đồng thời nộp đơn khởi kiện nếu có yêu cầu về số tiền đã giao cho ông hai Huệ, năm Quành nhưng đã quá thời hạn 15 ngày anh T không cung cấp thông tin cũng không nộp đơn khởi kiện. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này của anh T, anh T có quyền khởi kiện sau, bằng một vụ án khác.

[7]. Xét Giấy nhận tiền cọc ngày 27/3/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu H và anh Nguyễn Văn T: Tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/7/2019, anh T có lời trình bày Giấy nhận cọc ngày 27/3/2018 anh T và bà H đã tự thỏa thuận hủy và khấu trừ vào số tiền cọc khi anh T ký nhận với anh Kiệt vào ngày 19/4/2018, nên anh T không có yêu cầu gì đối với giấy nhận cọc này. Ngày 01/7/2019, bà H có lời trình bày yêu cầu hủy Giấy nhận cọc ngày 27/3/2018, vì bà đã trả lại tiền cọc cho anh T, đồng thời Tòa án quy định cho bà H thời hạn 15 ngày kể từ ngày 01/7/2018 để nộp đơn yêu cầu về việc hủy Giấy nhận cọc ngày 27/3/2018, tuy nhiên hết thời hạn 15 ngày bà H không nộp đơn khởi kiện theo quy định pháp luật đối với yêu cầu này nên Hội đồng không xem xét. Trong trường hợp các đương sự có yêu cầu khởi kiện liên quan đến Giấy nhận tiền cọc ngày 27/3/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu H và anh Nguyễn Văn T, các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[8]. Về trách nhiệm liên đới khác: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Kiệt xác định chỉ yêu cầu bà H, anh T, anh T; ngoài ra không yêu cầu thêm chủ thể khác có trách nhiệm liên đới nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[9]. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà H cho rằng bà H nhận tiền trực tiếp từ anh T nên chỉ đồng ý trả lại tiền cho anh T, không đồng ý trả cho anh Kiệt nhưng không xuất trình thêm chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày này, trong khi việc này lại không được các đương sự trong vụ án thống nhất. Mặt khác, bà H là người trực tiếp ký giấy nhận cọc cũng như có lời trình bày xác nhận có để anh T ký xác nhận việc nhận tiền thay bà, do đó bà H là chủ thể có trách nhiệm đối với số tiền đã ký xác nhận.

[10]. Từ những phân tích trên, xét quan điểm của Kiểm sát viên là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[11]. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí không có giá ngạch đối với việc tuyên vô hiệu Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 11/4/2018 và án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn là phù hợp 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, tuy nhiên bà Nguyễn Thị Thu H là người cao tuổi

(người từ đủ 60 tuổi trở lên theo Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009), do đó căn cứ vào điểm đ, khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bà Nguyễn Thị Thu H được miễn nộp tiền án phí Tòa án.

Anh Nguyễn Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn theo quy định tại 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.

Anh Nguyễn Văn K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 27 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 217, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 407, 408, 131, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; khoản 2 Điều 26; khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn K1 đối với bà Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Văn T, anh Đoàn Thanh T về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Tuyên vô hiệu Giấy nhận cọc ngày 11/4/2018 giữa anh Nguyễn Văn K1 và bà Nguyễn Thị Thu H về việc chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 201, 210, 211; tờ bản đồ số 7, tại ấp H, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An, do bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn K1 số tiền cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

1.3. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H, anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn K1 số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), cụ thể bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Văn K1 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm trả cho anh Nguyễn Văn K1 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng)

1.4. Buộc anh Nguyễn Văn T có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Nguyễn Văn K1 số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn K1 về việc yêu cầu phạt cọc đối với bà Nguyễn Thị Thu H.

3. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu H được miễn nộp tiền án phí Tòa án.

Anh Nguyễn Văn T phải chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước.

Anh Nguyễn Văn K1 phải nộp 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 30.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004188 ngày 14/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Hoàn lại cho anh Nguyễn Văn K1 số tiền 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

5. Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- TAND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Lưu HS, VT.

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

(Đã ký)

Trần Thị Kim Thanh

