

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: **38/2020/DS-ST**

Ngày: 28/9/2020

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH-TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Văn Ba

Bà Lê Thị Ánh Sáng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Liên - Cán bộ Tòa án nhân dân huyện Long Thành - tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Long Thành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 357/2019/TLST-HNGĐ ngày 27 tháng 12 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2020/QĐXXST-DS ngày 24/8/2020 và quyết định hoãn phiên tòa số 542/2020/QĐST-DS ngày 10/9/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê C T, sinh năm 1969.

Địa chỉ thường trú: tổ M, ấp S, xã T, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1974.

Địa chỉ thường trú: Số nhà 061, tổ 2, ấp 1B, xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Ông Phan Ngọc C, sinh năm 1967.

Nơi đăng ký thường trú: Tổ 3, ấp T, xã T, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trương Thị H, sinh năm 1977.

Địa chỉ: tổ M, ấp S, xã T, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai.

(Ông T có mặt, bà H, ông C có đơn xin vắng mặt, bà N vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, bản tự khai và biên bản lấy lời khai, nguyên đơn ông Lê C T trình bày:

Ông và ông Phan Ngọc C, bà Nguyễn Thị N có quen biết và làm ăn với nhau. Ông C và bà N là vợ chồng. Bà Trương Thị H là vợ ông. Từ đầu năm 2018, vợ chồng ông có nhiều lần cho bà N vay tiền và nộp tiền hui cho bà N với tổng số tiền là 379.750.000 đồng, đến ngày 21/01/2019 bà N có viết giấy tay (giấy vay tiền) với nội dung bà N vay của vợ chồng ông số tiền 379.750.000 đồng và hẹn đến ngày

10/6/2019 bà N sẽ trả toàn bộ số tiền nợ trên cho vợ chồng ông. Giấy vay tiền nêu trên có ông Phan Ngọc C (chồng của bà N) chứng kiến và ký tên người làm chứng. Hai bên không thỏa thuận lãi suất cho vay. Việc vay mượn tiền và đóng tiền hui là giao dịch giữa vợ chồng ông và bà N, ông C biết giao dịch giữa vợ chồng ông và bà N. Số tiền 379.750.000 đồng là tài sản chung của ông và vợ ông – bà Trương Thị H.

Sau khi vay tiền, bà N và ông C có trả cho vợ chồng ông số tiền 29.750.000 đồng. Hai bên không lập biên nhận tiền và ông cũng không nhớ rõ vợ chồng bà N trả số tiền nói trên cho vợ chồng tôi vào ngày, tháng nào. Số tiền còn lại là 350.000.000 đồng thì bà N và ông C chưa trả cho vợ chồng ông. Do đó, đến ngày 10/6/2019, bà N và ông C thỏa thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông để cản trừ nợ. Ông C và bà N cùng ký “Giấy nhận cọc tiền mua bán nhà đất” ngày 10/6/2019 có nội dung ông C – bà N đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông diện tích đất và nhà 8.15m x 16.15m, thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 13 xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, vợ chồng ông đặt cọc 350.000.000 đồng (số tiền bà N còn nợ vợ chồng ông là 350.000.000đ được chuyển thành tiền đặt cọc, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc (10/6/2019) thì hợp đồng vay tài sản (giấy vay tiền) ngày 21/01/2019 giữa vợ chồng ông và bà N chấm dứt. Hai bên thỏa thuận đến ngày 10/9/2019 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 10/9/2019, ông C và bà N lại không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông đối với diện tích đất và nhà nói trên và cũng không trả lại tiền cho vợ chồng ông. Ngoài việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 thì hai bên không ký hoặc giao nhận bất kỳ giấy tờ, tài sản nào khác.

Nay ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa vợ chồng ông và ông C, bà N đối với diện tích đất và nhà 8.15m x 16.15m, thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai và buộc ông C và bà N có trách nhiệm liên đới trả lại cho vợ chồng ông số tiền 350.000.000 đồng, không yêu cầu ông C và bà N phải trả tiền phạt cọc và cũng không yêu cầu tiền lãi.

Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H trình bày thống nhất với lời khai của ông Lê C T.

- *Tại bản tự khai, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:* Bà cùng chồng là ông Phan Ngọc C có quen biết làm ăn với vợ chồng ông Lê C T. Từ khoảng năm 2012, vợ chồng bà có tham gia hui do ông T làm chủ, đến ngày 21/01/2019 bà và ông T có cộng và chốt lại tổng số tiền hui bà còn nợ ông T là 379.750.000 đồng, hai bên thỏa thuận chuyển số tiền nợ hui trên thành tiền bà vay của ông T nên hai bên có làm giấy vay tiền ngày 21/01/2019, hạn đến ngày 10/6/2019 bà sẽ thanh toán cho ông T số tiền vay trên, giấy vay tiền có chồng bà là ông Phan Ngọc C ký tên làm chứng. Hai bên không thỏa thuận lãi suất cho vay. Đến tháng 02/2019 (không nhớ ngày cụ thể) bà đã thanh toán cho ông T số tiền 29.750.000 đồng.

Ngày 10/6/2019, bà và ông C thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông T và vợ là bà Trương Thị H để cân trừ khoản nợ nêu trên. Bà và ông C có ký “Giấy nhận cọc tiền mua bán nhà đất” có nội dung ông C, bà N đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H diện tích đất và nhà 8.15m x 16.15m, thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, vợ chồng ông T, bà H đặt cọc 350.000.000 đồng (số tiền bà nợ ông T là 350.000.000 đồng được chuyển thành tiền đặt cọc), hai bên thỏa thuận đến ngày 10/9/2019 ông T và bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 450.000.000 đồng và hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 10/9/2019, ông T và bà H không đến thanh toán số tiền còn lại cho vợ chồng bà, đến ngày 21/9/2019 ông T đến nhưng không đồng ý mua đất nữa đồng thời gây áp lực yêu cầu vợ chồng bà trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đồng ý Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa bà và ông Phan Ngọc C với vợ chồng ông T, bà H đối với diện tích đất và nhà 8.15m x 16.15m, thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai, bà đồng ý cùng ông C có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông T và bà H số tiền 350.000.000đ. Tuy nhiên do hoàn cảnh gia đình bà đang khó khăn nên bà xin trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

- *Tại biên bản lấy lời khai, bị đơn ông Phan Ngọc C trình bày:* Ông là chồng của bà Nguyễn Thị N. Việc vay mượn tiền giữa bà Nguyễn Thị N và vợ chồng ông Lê C T, bà Trương Thị H như thế nào ông không biết, ông chỉ quen biết với ông T và bà H do ông và bà H làm cùng công ty. Sau này khi bà N nói với ông ký giấy đặt cọc bán diện tích đất 8,15 m x 16,15 m thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T cho ông T và bà H thì ông mới biết bà N nợ tiền của ông T và bà H và yêu cầu ông Ký giấy tờ bán đất để trừ nợ. Ông không biết bà N vay tiền của ông T và bà H từ khi nào, số tiền vay bao nhiêu và mục đích vay tiền để làm gì. Ông chỉ ký tên vào giấy đặt cọc ngày 10/6/2019 chứ thực tế ông không vay tiền và cũng không hưởng lợi ích gì từ khoản tiền bà N vay của ông T và bà H. Ông có ký tên làm chứng tại giấy vay tiền ngày 21/01/2019.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê C T thì ông đồng ý Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa ông và bà Nguyễn Thị N với vợ chồng ông T, bà H đối với diện tích đất và nhà 8.15m x 16.15m, thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai nhưng ông không đồng ý liên đới cùng với bà N trả lại cho ông T và bà H số tiền 350.000.000 đồng vì ông không nhận số tiền trên từ ông T và bà H và hiện tại ông không còn chung sống với bà H khoảng 02 năm nay (chưa làm thủ tục ly hôn) nên việc làm ăn của bà H ông không liên quan.

- Ý kiến đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của đương sự kể từ khi thụ lý vụ án được thực hiện đúng quy định.

Trong vụ án này, các đương sự được xác định đúng tư cách pháp lý của đương sự, đảm bảo việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định.

Về đường lối giải quyết vụ án: Ông Phan Ngọc C và và Nguyễn Thị N có quan hệ quen biết với ông Lê C T và bà Trương Thị H do làm cùng công ty với bà H. Khi bà N và ông T chốt sổ tiền vay và tiền hụi và làm giấy vay tiền ngày 21/01/2019 thì ông C có đồng ý và ký tên người làm chứng, đồng thời khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất để cân trừ khoản nợ 350.000.000 đồng và làm giấy đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 10/6/2019 thì ông C cùng bà N đều đồng ý ký tên vào giấy đặt cọc này. Nay các bên đều thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 10/6/2019, do đó, cần buộc ông C và bà N liên đới trả lại cho ông T và bà H số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê C T là có cơ sở nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà Nguyễn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H và bị đơn ông Phan Ngọc C có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, căn cứ quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với bà N, ông C và bà H.

[2] Về nội dung tranh chấp trong vụ án:

Theo Nguyên đơn ông Lê C T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H cho rằng từ đầu năm 2018, vợ chồng ông, bà có nhiều lần cho bà Nguyễn Thị N vay tiền và nộp tiền hụi cho bà N với tổng số tiền là 379.750.000 đồng, đến ngày 21/01/2019 bà N có viết giấy vay tiền với nội dung bà N vay của vợ chồng ông, bà số tiền 379.750.000 đồng và hẹn đến ngày 10/6/2019 bà N sẽ trả toàn bộ số tiền nợ trên cho vợ chồng ông, bà. Giấy vay tiền nêu trên có ông Phan Ngọc C (chồng của bà N) chứng kiến và ký tên người làm chứng. Việc vay mượn tiền và đóng tiền hụi giữa vợ chồng ông, bà và bà N ông C có biết. Sau khi vay tiền, bà N và ông C có trả cho vợ chồng ông, bà số tiền 29.750.000 đồng. Số tiền còn lại là 350.000.000 đồng thì bà N và ông C chưa trả cho vợ chồng ông. Do đó, đến ngày 10/6/2019, bà N và ông C thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất cho vợ chồng ông, bà để cân trừ nợ đồng thời ông C bà N ký “Giấy nhận cọc tiền mua bán nhà đất”, có nội

dung ông C, bà N đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H diện tích đất và nhà 8.15m x 16.15m, thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 13 xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, vợ chồng ông T, bà H đặt cọc 350.000.000 đồng (số tiền bà N còn nợ vợ chồng ông, bà là 350.000.000 đồng được chuyển thành tiền đặt cọc). Hai bên thỏa thuận đến ngày 10/9/2019 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 10/9/2019, ông C và bà N không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà đối với diện tích đất và nhà nói trên và cũng không trả lại tiền cho vợ chồng ông, bà. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa vợ chồng ông T, bà H với ông C, bà N đối với diện tích đất và nhà 8.15m x 16.15m, thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai và buộc ông C và bà N có trách nhiệm liên đới trả lại cho vợ chồng ông số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng, không yêu cầu ông C và bà N phải trả tiền phạt cọc và cũng không yêu cầu tiền lãi.

Theo trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị N thì bà N thừa nhận có cùng với chồng bà là ông Phan Ngọc C tham gia hui do ông Lê C T làm chủ, đến ngày 21/01/2019 bà và ông T có cộng và chốt lại tổng số tiền hui bà còn nợ ông T là 379.750.000 đồng, hai bên thỏa thuận chuyển số tiền nợ hui trên thành tiền bà vay của ông T nên hai bên có làm giấy vay tiền ngày 21/01/2019, hẹn đến ngày 10/6/2019 bà sẽ thanh toán cho ông T số tiền vay trên, giấy vay tiền có chồng bà là ông Phan Ngọc C ký tên làm chứng. Sau đó bà đã thanh toán cho ông T số tiền 29.750.000đ.

Đến ngày 10/6/2019, bà và ông Phan Ngọc C thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Lê C T và bà Trương Thị H để cản trừ khoản nợ 350.000.000 đồng còn lại và làm “Giấy nhận cọc tiền mua bán nhà đất” ngày 21/6/2019 với nội dung ông C, bà N đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H diện tích đất và nhà 8.15m x 16.15m, thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, vợ chồng ông T, bà H đặt cọc 350.000.000 đồng (số tiền bà nợ ông T là 350.000.000 đồng được chuyển thành tiền đặt cọc), hai bên thỏa thuận đến ngày 10/9/2019 ông T và bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 450.000.000 đồng và hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 10/9/2019, ông T và bà H không đến thanh toán số tiền còn lại cho vợ chồng bà, đến ngày 21/9/2019 ông T đến nhưng không đồng ý mua đất nữa đồng thời gây áp lực yêu cầu vợ chồng bà trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng. Nay bà đồng ý Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa bà và ông C với vợ chồng ông T, bà H đối với diện tích đất và nhà 8.15m x 16.15m, thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai và đồng ý cùng ông C có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông T, bà H số tiền 350.000.000 đồng. Tuy nhiên, do hoàn cảnh gia đình bà đang khó khăn nên bà xin trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Theo bị đơn ông Phan Ngọc C cho rằng việc vay mượn tiền giữa bà N và vợ chồng ông T, bà H như thế nào ông không biết, ông chỉ quen biết với ông T và bà H do ông và bà H làm cùng công ty. Sau này khi bà N nói với ông ký giấy đặt cọc bán diện tích đất 8,15 m x 16, 15 m thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T cho ông T và bà H thì ông mới biết bà N nợ tiền của ông T và bà H và yêu cầu ông Ký giấy tờ bán đất để trừ nợ. Ông không biết bà N vay tiền của ông T và bà H từ khi nào, số tiền vay bao nhiêu và mục đích vay tiền để làm gì. Ông chỉ ký tên vào giấy đặt cọc ngày 10/6/2019 chứ thực tế ông không vay tiền và cũng không hưởng lợi ích gì từ khoản tiền bà N vay của ông T và bà H. Ông có ký tên làm chứng tại giấy vay tiền ngày 21/01/2019. Ông đồng ý Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa ông và bà N với vợ chồng ông T, bà H nhưng không đồng ý liên đới cùng với bà N trả lại cho ông T và bà H số tiền 350.000.000 đồng vì ông không nhận số tiền trên từ ông T và bà H và hiện tại ông không còn chung sống với bà H khoảng 02 năm nay (chưa làm thủ tục ly hôn) nên việc làm ăn của bà H ông không liên quan.

Xét lời khai của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ đã thu thập có tại hồ sơ vụ án, thấy rằng việc bà Nguyễn Thị N vay tiền và tham gia hui của ông Lê C T và bà Trương Thị H là có thật, nội dung này được bà N thừa nhận. Mặc dù ông C cho rằng việc vay tiền giữa bà N và ông T, bà H ông không biết, tuy nhiên sau khi bà N và ông T thống nhất số nợ và làm giấy vay tiền ngày 21/01/2019 với nội dung bà N vay của vợ chồng ông T, bà H số tiền 379.750.000 đồng thì ông C có ký tên người làm chứng, điều này cho thấy ông C có biết và đồng ý với việc bà N vay số tiền nêu trên của ông T và bà H. Sau đó, đến ngày 10/6/2019, ông C tiếp tục cùng bà N ký “Giấy nhận cọc tiền mua bán nhà đất” với nội dung ông C, bà N đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng ông T, bà H diện tích đất và nhà 8.15m x 16.15m, thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 13 xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng, vợ chồng ông T, bà H đặt cọc 350.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận số tiền bà N nợ ông T 350.000.000 đồng được chuyển thành tiền đặt cọc, đến ngày 10/9/2019 ông T và bà H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 450.000.000 đồng và hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà N cũng thừa nhận ngày 10/6/2019, bà và ông Phan Ngọc C thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông Lê C T và bà Trương Thị H để cản trừ khoản nợ 350.000.000đ và có làm “Giấy nhận cọc tiền mua bán nhà đất” ngày 21/6/2019, do đó, có cơ sở xác định ông C biết và đồng ý cùng bà N thỏa thuận chuyển nhượng nhượng nhà, đất cho ông T và bà H theo nội dung “Giấy nhận cọc tiền mua bán nhà đất” ngày 10/6/2019. Như vậy, kể từ thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất để cản trừ số nợ 350.000.000 đồng và làm “Giấy nhận cọc tiền mua bán nhà đất” ngày 10/6/2019 thì quan hệ vay tài sản giữa các bên đã chấm dứt, đồng thời số tiền nợ vay được các bên thỏa thuận chuyển thành số tiền đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất.

Về quá trình các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên, theo ông T và bà H trình bày thì sau khi các bên thỏa thuận đặt cọc và làm “Giấy nhận cọc tiền mua bán nhà đất” ngày 10/6/2019, đến ngày 10/9/2019 ông C và bà N không đồng ý chuyển nhượng nhà đất cho ông, bà nữa nên hợp đồng đặt cọc không thực hiện được. Phía

bà N và ông C cho rằng đến thời hạn thanh toán số tiền 450.000.000 đồng còn lại (ngày 10/9/2019) theo thỏa thuận đặt cọc, ông T và bà H không tiếp tục thanh toán nên hợp đồng đặt cọc không thực hiện được. Xét lời khai của các bên có mâu thuẫn như trên, ngoài lời khai thì các bên không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh lỗi của bên kia trong việc không thực hiện đúng nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 10/6/2019. Tòa án đã tiến hành triệu tập các bên đến đối chất để làm rõ nội dung trên nhưng phía ông C và bà N vắng mặt nên không tiến hành đối chất được. Ngoài ra, theo ông T trình bày thì ngày 10/9/2019 ông đến thanh toán số tiền 450.000.000 đồng còn lại cho ông C và bà N nhưng ông C và bà N không đồng ý chuyển nhượng nhà đất nữa, đến ngày 21/9/2020 ông tiếp tục đến yêu cầu ông T bà N giao nhà thì các bên xảy ra mâu thuẫn, cãi nhau và có mời công an xã Phước Thái đến giải quyết, Công an xã Phước Thái có lập biên bản sự việc. Về nội dung này, Tòa án đã tiến hành xác minh tại công an xã Phước Thái nhưng theo kết quả xác minh thể hiện: Công an xã Phước Thái hiện không nắm được thông tin sự việc trên và qua kiểm tra tại Công an xã không có lưu hồ sơ vụ việc theo như trình bày của ông T. Như vậy, không có căn cứ để xác định lỗi của các bên dẫn đến thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 10/6/2019 không thực hiện được. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án thì người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị H cũng như bị đơn ông Phan Ngọc C và bà Nguyễn Thị N đều thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê C T về việc hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 10/6/2019 giữa ông T, bà H với ông C, bà N. Điều này cho thấy sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì các bên đều không có thiện chí thực hiện hợp đồng và hiện các bên đều yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng, do đó ghi nhận ý kiến của các đương sự, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 10/6/2019 giữa ông Lê C T, bà Trương Thị H với ông Phan Ngọc C, bà Nguyễn Thị N đối với diện tích đất và nhà 8.15m x 16.15m, thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 13 xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn ông Lê C T về việc buộc bà Nguyễn Thị N và ông Phan Ngọc C cùng có trách nhiệm trả lại cho ông và bà Trương Thị H số tiền cọc là 350.000.000 đồng: Xét thấy, theo trình bày của bị đơn bà Nguyễn Thị N thì bà N đồng ý cùng với ông Phan Ngọc C trả lại số tiền cọc nêu trên cho ông T và bà H nhưng do bà đang khó khăn nên xin trả dần mỗi tháng 3.000.000 đồng cho đến khi hết nợ, đối với việc bà N xin trả dần số nợ, ông T không đồng ý nên không có cơ sở xem xét. Theo ý kiến của ông Phan Ngọc C cho rằng việc vay mượn giữa bà N và ông T, bà H ông không biết và không liên quan nên ông không đồng ý cùng bà N trả số tiền trên cho ông T, bà H. Hội đồng xét xử xét thấy, về bản chất sự việc, số tiền cọc nêu trên thực chất là số tiền bà N vay của ông T và bà H từ thời gian năm 2018, khi ông T và bà N cộng đồng nhất số nợ và làm giấy vay tiền thì ông C có biết và đồng ý ký tên làm chứng, điều này cho thấy việc bà N tham gia các giao dịch vay tiền xuất phát từ mục đích và lợi ích chung của gia đình ông C và bà N. Sau đó, do bà N và ông C không có khả năng thanh toán số nợ trên nên hai bên mới thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng nhà đất diện tích đất và nhà 8.15m x 16.15m, thuộc thửa đất số 112 tờ bản đồ số 13 xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai để cân trừ nợ (số tiền nợ 350.000.000 đồng được thỏa thuận chuyển thành số tiền đặt cọc), ông C cũng đồng ý cùng bà H ký tên vào “Giấy nhận cọc tiền mua bán nhà

đất” ngày 10/6/2019. Do đó, việc ông C cho rằng bà N vay mượn tiền của ông T, bà H ông không biết, không liên quan nên ông không đồng ý cùng bà N trả số tiền cọc 350.000.000 đồng nêu trên cho ông T, bà H là không có cơ sở chấp nhận. Mặc dù không có căn cứ để xác định lỗi các bên dẫn đến việc hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất ngày 10/6/2019 không thực hiện được, tuy nhiên, theo nội dung khởi kiện nguyên đơn ông Lê C T chỉ yêu cầu ông Phan Ngọc C và bà Nguyễn Thị N trả lại số tiền cọc, không yêu cầu bồi th và không yêu cầu tiền lãi, xét yêu cầu của ông T là phù hợp. Hơn nữa, sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019, các bên đều không có thiện chí thực hiện hợp đồng và đều thống nhất hủy hợp đồng, để đảm bảo quyền và lợi ích chính đáng của các bên khi tham gia giao dịch dân sự, nghĩ cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê C T, buộc bà Nguyễn Thị N và ông Phan Ngọc C có liên đới trả cho ông Lê C T và bà Trương Thị H số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng.

[3] Về án phí: Ông Phan Ngọc C và bà Nguyễn Thị N phải chịu 17.500.000 (Mười bảy triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê C T số tiền 8.750.000 (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Nhận định của Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phù hợp với các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 328, 357, 401, 423, 427, 468 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê C T đối với bị đơn bà Nguyễn Thị N và ông Phan Ngọc C.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất ngày 10/6/2019 giữa ông Lê C T, bà Trương Thị H với ông Phan Ngọc C, bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Phan Ngọc C và bà Nguyễn Thị N liên đới trả cho ông Lê C T và bà Trương Thị H số tiền 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật dân sự 2015.

Về án phí: Ông Phan Ngọc C và bà Nguyễn Thị N phải chịu 17.500.000 (Mười bảy triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê C T số tiền 8.750.000 (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0002834 ngày 25/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Ông Lê C T có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án. Bà Trương Thị H, bà Nguyễn Thị N và ông Phan Ngọc C vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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 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:

- VKS (2)
- THA DS (1)
- Lưu (6)
- Đương sự (2)

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

Nguyễn Hữu Ngọc