

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỦ THỪA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 74/2022/DS-ST
Ngày: 18 - 8 - 2022
“V/v TC hợp đồng đặt cọc”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tơ.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Trần Văn Nhị.

Ông Nguyễn Văn Năm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Hằng - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Thoa - Kiểm sát viên.

Trong ngày 18 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 25/2022/TLST-DS ngày 15 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 97/2022/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2022 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc Duy E, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Ông E ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1980.

Địa chỉ: thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Trịnh Khắc T, sinh năm 1995.

Địa chỉ: thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bà Huỳnh Thị Cẩm T, sinh năm 1996.

Địa chỉ: xã B, huyện T, tỉnh Long An.

Nơi đang ở: thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Thúy H, sinh năm 1996.

Địa chỉ: xã L, huyện C, tỉnh Long An.

4. Bà Võ Thị H, sinh năm 1964.

Địa chỉ: xã B, huyện T, tỉnh Long An.

(Ông T, ông H, bà H có mặt.

Ông T, bà T, bà H vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/12/2021 các văn bản trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Duy E ủy quyền cho ông Nguyễn Văn T trình bày: Do mối quan hệ quen biết nên vào ngày 11/7/2021 ông Nguyễn Ngọc Duy E và ông Huỳnh Văn H có thỏa thuận mua bán thửa đất số 169 diện tích 904m² tờ bản đồ số 4 loại đất lúa tại ấp V, xã B, huyện T, tỉnh Long An với giá 1.200.000.000 đồng do ông Huỳnh Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi thỏa thuận xong thì ông H nhận 600.000.000 đồng và ký tên vào giấy đặt cọc sang nhượng đất. Đồng thời ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông E cất giữ. Lúc đó bà Võ Thị H ở sau nhà ông H cầm ra cho bà H ký tên. Hai bên thỏa thuận khi nào dịch bệnh covid ổn định thì ông H với ông E ra phòng Công chứng hoàn thành việc ký hợp đồng chuyển nhượng, giao đất và ông H nhận số tiền 600.000.000 đồng còn lại. Khi tình hình dịch bệnh đã ổn định thì ông E có yêu cầu ông H, bà H ra phòng công chứng Thủ Thừa làm thủ tục chuyển quyền nhưng ông H không đồng ý và tìm cách từ chối. Ngày 03/12/2021 ông E có làm đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân xã B để giải quyết tranh chấp. Tại Ủy ban nhân dân xã B, ông H không đồng ý làm thủ tục chuyển quyền và giao thửa đất. Do vậy ông E yêu cầu ông Huỳnh Văn H, bà Võ Thị H phải trả lại số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng thì ông E sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy bỏ giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 11/7/2021.

Bị đơn ông Huỳnh Văn H trình bày tại bản tường trình, biên bản hòa giải ngày 06/5/2022 và tại phiên tòa: Vào ngày 11/7/2021 đang trong tình hình dịch bệnh Covid 19 áp dụng chỉ thị 15, 16 của Thủ tướng Chính Phủ thì ông Nguyễn Ngọc Duy E và vợ là cô H tìm đến nhà ông thông báo cho ông biết là con rể Trịnh Khắc T với con gái Huỳnh Thị Cẩm T có vay bạc ngày của ông Duy E với số tiền lãi và gốc là 1.200.000.000 đồng. Ông Duy E đưa ra hai yêu cầu: Một là phải trả lãi và gốc với số tiền 1.200.000.000 đồng; Hai là gia đình ông phải đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng để thế chấp cho vợ chồng ông E, bà H để không tính lãi từ đây. Khi nào trả tiền thì ông E sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông E đã dùng lời lẽ hăm dọa đòi đánh, đòi giết ông, đem tính mạng của Huỳnh Thị Cẩm T ra uy hiếp ông. Chính vì vậy ông mới đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông Duy E và ký vào giấy đặt cọc sang nhượng đất với số tiền 600.000.000 đồng. Thực tế số tiền này là Huỳnh Thị Cẩm T và Trịnh Khắc T đã nhận của ông Duy E chứ ông không nhận. Bà H là vợ của

ông không liên quan trong vụ án này. Ông với bà H mới ly thân nhau hơn 7 tháng nay chứ chưa ly hôn. Bà H không ký tên vào giấy đặt cọc ông yêu cầu Tòa án cho giám định chữ ký của bà H.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thúy H trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Ngọc Duy E. Bà thống nhất với lời trình bày của ông E. Ông Huỳnh Văn H kêu vợ chồng ông bà để chuyển nhượng đất. Chính ông H đã nhận số tiền 600.000.000 đồng, trực tiếp ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Chính ông H cầm đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông E cất giữ chờ làm thủ tục chuyển quyền. Bà Huỳnh Thị Cẩm với Trịnh Khắc T đã vay tiền của ông bà với số tiền 2.200.000.000 đồng để làm ăn mua bán và đã được Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa xét xử vào ngày 06 tháng 7 năm 2022.

2/ Ông Trịnh Khắc T không có lời trình bày.

3/ Bà Huỳnh Thị Cẩm T không có lời trình bày.

4/ Bà Võ Thị H là vợ của ông Huỳnh Văn H không có lời trình bày.

Tòa án thụ lý vụ án và tiến hành hòa giải nhiều lần nhưng không thành.

Phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa xác định trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy bỏ giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 11/7/2021. Ông Huỳnh Văn H, bà Võ Thị H phải liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc Duy E số tiền 600.000.000 đồng. Đồng thời ông E phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông Huỳnh Văn H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa xác định:

[1] Tranh chấp giữa ông Nguyễn Ngọc Duy E với ông Huỳnh Văn H, bà Võ Thị H là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn không thay đổi yêu cầu khởi kiện và các bên không thỏa thuận được. Nguyên đơn, bị đơn không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Bà Võ Thị H, bà Huỳnh Thị Cẩm T, ông Trịnh Khắc T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ 2 để xét xử nhưng vắng mặt không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo qui định tại điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp: Ông Nguyễn Ngọc Duy E yêu cầu ông Huỳnh Văn H với bà Võ Thị H phải liên đới trả cho ông số tiền 600.000.000 đồng là tiền đặt cọc mua bán thửa đất số 169 diện tích 904m² tờ bản đồ số 4 do ông Huỳnh Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi nhận tiền

xong thì ông đồng ý trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số CN 028892 được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/5/2018 cho ông H.

Ông Huỳnh Văn H cho rằng ông không nhận số tiền 600.000.000 đồng mà là con gái Huỳnh Thị Cẩm T nhận. Khi Nguyễn Ngọc Duy E với bà Nguyễn Thúy H đến nhà ông dùng lời lẽ đe dọa và đem tính mạng con gái Huỳnh Thị Cẩm T ra uy hiếp nên ông mới ký tên vào giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 11/7/2021 và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông E. Nên ông H không đồng ý trả số tiền này.

Quá trình thu thập tài liệu chứng cứ thì xác định: Ông Huỳnh Văn H thừa nhận chữ ký trong giấy đặt cọc sang nhượng đất ghi ngày 11/7/2021 là chữ ký và chữ viết của ông. Nhưng ông H không nhận số tiền 600.000.000 đồng mà là con gái Huỳnh Thị Cẩm T vay của ông Nguyễn Ngọc Duy E. Ông H ký tên vào giấy đặt cọc và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông E là vì ông E đến nhà ông H hăm dọa đòi đánh, đòi giết và đem tính mạng con gái Huỳnh Thị Cẩm T ra đe dọa nên ông H mới ký tên. Ông H không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh là ông H không nhận số tiền 600.000.000 đồng. Ông H không chứng minh được là bị đe dọa, bị ép buộc ký tên rồi đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho ông E. Ông H cũng không chứng minh được số tiền 600.000.000 đồng là Cẩm Tiên nhận. Bởi lẽ theo Bản án số 56/2022/DS-ST ngày 06 tháng 7 năm 2022 của tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã có hiệu lực pháp luật thì bà Huỳnh Thị Cẩm T và ông Trịnh Khắc T phải liên đới trả cho ông Duy E số tiền vốn 2.200.000.000 đồng, số tiền vay 2.200.000.000 đồng chính là bà T, ông T trực tiếp ký nhận. Còn số tiền 600.000.000 đồng bà T, ông T không ký nhận. Tòa án đã cho mời bà T, ông T, bà H đến đối chất, hòa giải. Tất cả các lần đến hòa giải, đối chất ông H trực tiếp nhận giấy thông báo của tòa án và cam kết trao lại cho Huỳnh Thị Cẩm T, ông Trịnh Khắc T, bà H. Nhưng không đối chất được. Ông H cho rằng số tiền cọc 600.000.000 đồng không liên quan gì đến bà Võ Thị H. Ông H yêu cầu giám định chữ ký. Tại biên bản hòa giải ngày 06/5/2022 Tòa án yêu cầu ông H làm đơn trưng cầu giám định chữ ký nhưng ông H với bà H không nộp đơn và cũng không hợp tác. Tại phiên tòa ông H yêu cầu giám định chữ ký của bà Hiếu nhưng ông H cho rằng ông với bà H đã ly thân hơn 07 tháng nay không biết bà H ở đâu. Như vậy việc giám định không thực hiện được. Hơn nữa ông H với bà H chưa ly hôn vẫn còn là quan hệ hôn nhân. Căn cứ vào điều 27 Luật Hôn nhân gia đình thì bà H, ông H phải có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc Duy E số tiền 600.000.000 đồng. Do vậy hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Duy E và lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủ Thừa. Buộc ông H, bà H phải liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc Duy E số tiền 600.000.000 đồng tiền đặt cọc. Ông H yêu cầu ông E, bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa ông Duy E, bà H đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H khi nhận lại đúng số tiền. Ông E cất giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H là trái quy định nên ông Duy E, bà H có trách nhiệm trả lại giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất bản chính số CN 028892 thửa đất số 169 diện tích 904m² tờ bản đồ số 4 do ông Huỳnh Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/5/2018 cho ông H.

[3] Về án phí: Do yêu cầu của ông Duy E được chấp nhận nên ông H, bà H phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự,

Căn cứ vào các Điều 328, 468 Bộ luật dân sự. Điều 6, Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Duy E đối với ông Huỳnh Văn H và bà Võ Thị H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy bỏ giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 11/7/2021. Buộc ông Huỳnh Văn H, bà Võ Thị H phải liên đới trả cho ông Nguyễn Ngọc Duy E số tiền 600.000.000 đồng. Ông Duy E, bà H có trách nhiệm phải trả lại cho ông Huỳnh Văn H Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính số CN 028892 thửa đất số 169 diện tích 904m² tờ bản đồ số 4 do ông Huỳnh Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An được Sở Tài nguyên - Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 09/5/2018.

Từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Huỳnh Văn H, bà Võ Thị H phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000 đồng. Ông E không phải chịu án phí. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông E 14.000.000 đồng theo Biên lai thu số 0002232 ngày 14/02/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

3. Án xử công khai sơ thẩm, báo cho các bên đương sự biết có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Trịnh Khắc T, bà Huỳnh Thị Cẩm T, bà Võ Thị H được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc từ ngày niêm yết bản án.

4. 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 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:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THA-DS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; V.P.

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

Phạm Thị Tơ

