TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC LINH
TỈNH BÌNH THUẬN

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

Bản án số: 83/2024/DS-ST
Ngày: 26 - 8 - 2024
Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC LINH, TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Đình Trường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Mai Thương

Ông Lưu Trọng Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Hà-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hồng- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 26 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 01 năm 2024, về "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 207/2024/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 143/2024/QĐST-DS, ngày 29 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thị N, sinh năm 1966; nơi cư trú: Số A, đường T, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn K, sinh năm 1945;

2.2 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1948;

Cùng nơi cư trú: Số C, đường P, tổ H, khu phố G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Phan Tấn H1, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số A, đường T, khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3.2 Ông Trần Thế M, sinh năm 1986; nơi cư trú: Số I, đường P, khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3.3 Bà Phan Thị Trúc H2, sinh năm 1989; nơi cư trú: Khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3.4 Ông Nguyễn Chí H3, sinh năm 1980; nơi cư trú: Số A, đường Đ, khu phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

3.5 Ông Bùi Ngọc L, sinh năm 1988; nơi cư trú: Đường N, tổ F, khu phố E, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

4. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn K: Ông Lê Hồng K1, sinh năm 1971; nơi cư trú: Tổ B, thôn A, xã N, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

5. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Dương Thị N: Ông Trần Thế M, sinh năm 1986; nơi cư trú: Số A, đường P, khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

6. Người làm chứng:

6.1 Ông Nguyễn Thanh S, sinh năm 1974; nơi cư trú: Số A, đường Đ, khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

6.2 Ông Nguyễn Quốc Đ, sinh năm 1985; nơi cư trú: Khu phố B, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt bà N, ông K1, ông M; còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn, người đại diện trình bày:

Vào tháng 8/2022, bà Nguyễn Thị H có ra Cửa hàng vật tư nông nghiệp Trường P gặp ông Trần Thế M là con rể bà Dương Thị N có ý định chuyển nhượng thửa đất ruộng 8 sào tại khu vực cầu ông Y, thị trấn Đ, huyện Đ cho ông Trần Thế M, bà Phan Thị Trúc H2 với giá 640.000.000 đồng. Ông M bà H2 bàn bạc, nhờ bà N đến gặp thoả thuận chuyển nhượng với ông K bà H, do thửa ruộng đường vào hẹp, bị cuốc bờ đi lại khó khăn nên ông K bà H đồng ý bớt 100.000.000 đồng còn lại giá 540.000.000 đồng.

Ngày 31/8/2022 ông M bà H2 liên hệ ông K, bà H đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, số tiền 490.000.000 đồng còn lại các bên thoả thuận trả từ ngày đặt cọc đến ngày 01/01/2023, khi chồng đủ tiền sẽ viết giấy giao ruộng. Việc đặt cọc và thoả thuận giao số tiền còn lại ông K có viết giấy nhận tiền cọc giao cho ông M bà Hà g. Mặc dù ông M, bà H2 là người nhận chuyển nhượng thửa đất và là người giao tiền cọc cho ông K bà H nhưng khi viết giấy nhận cọc ông K bà H ghi tên người nhận chuyển nhượng, đặt cọc là bà N. Sau khi viết giấy, giao nhận cọc ông K bà H đã giao ruộng cho ông M bà H2.

Do thửa ruộng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lại bị lấn chiếm, không có lối vào nên bà N có liên hệ ông K yêu cầu phối hợp mời cơ quan có thẩm quyền đo đạc, xác định ranh mốc, nhưng ông K không thực hiện. Tháng 01/2023 bà N cho ông Nguyễn Thanh S (còn gọi là Đ1) canh tác trồng lúa. Sau đó, bà H có đến đặt vấn đề bà N chưa chồng đủ tiền chuyển nhượng nên để con bà H là ông Nguyễn Quốc Đ canh tác, nên bà N đồng ý giao lại ruộng cho bà H ông K.

Ngày 19/01/2023 bà N có đến gặp ông K bà H thoả thuận gia hạn thời hạn giao đủ số tiền 490.000.000 đồng, đồng thời có viết giấy xác nhận gia hạn hẹn đến tháng 3/2023 thanh toán đủ. Tuy nhiên, vì nội dung giấy xác nhận không rõ ràng, tẩy xoá nên bà N có ý định sẽ về bàn bạc lại với ông M bà H2 rồi viết lại; Tuy nhiên, bà N vẫn giao cho ông K bà H giữ giấy xác nhận gia hạn do bà N lập. Sau đó, bà N không viết lại giấy xác nhận gia hạn khác, cũng không có thông báo hay có văn bản đề nghị huỷ bỏ giấy xác nhận đã giao cho ông K bà H.

Tháng 9/2023 bà N được biết thửa đất ông K bà H đã chuyển nhượng cho người khác, nhưng không thông báo cho bà N nên bà N có yêu cầu ông K bà H trả lại tiền cọc nhưng ông K bà H không đồng ý.

Bà N khởi kiện yêu cầu ông K bà H phải trả cho bà N số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và tiền lãi từ tháng 9/2022 đến tháng 12/2023 với mức lãi 1,5%/tháng, số tiền là 11.250.000 đồng.

Tại phiên toà trong phần tranh tụng bà N chỉ yêu cầu Toà án buộc ông K bà H trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng, không yêu cầu ông K bà H trả tiền lãi. Ngoài ra bà N không có yêu cầu gì khác.

Theo hồ sơ vụ án bị đơn ông Nguyễn K, người đại diện trình bày:

Trước đây bà H ông K có thoả thuận chuyển nhượng cho bà N lô đất ruộng, diện tích 8 sào, tại khu vực cầu ông Y tại thị trấn Đ, huyện Đ với giá 540.000.000 đồng. Ngày 31/8/2022 bà N có đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, số tiền 490.000.000 đồng còn lại các bên thoả thuận bà N trả từ ngày nhận cọc đến ngày 01/01/2023, khi chồng đủ tiền sẽ viết giấy giao ruộng. Sau khi thoả thuận ông K có viết giấy nhận tiền cọc giao cho bà N giữ và giao ruộng cho bà N sử dụng.

Tuy nhiên, khi đến hạn ngày 01/01/2023 bà N vẫn không giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất còn lại là 490.000.000 đồng nên ông K bà H lấy lại ruộng và sử dụng. Ngày 19/01/2023 bà N có đến gặp ông K bà H xin gia hạn thời hạn giao đủ số tiền, đồng thời viết giấy xác nhận gia hạn số tiền 490.000.000 đồng đến tháng 3/2023 thanh toán đủ, nếu không trả đủ tiền thì tiền cọc mất không được khiếu nại và giao cho ông K bà H giữ.

Tuy nhiên, khi hết tháng 3/2023 bà N vẫn không giao đủ số tiền chuyển nhượng đất còn lại 490.000.000 đồng như nội dung giấy xác nhận gia hạn, mặc dù ông K đã nhiều lần yêu cầu. Đến tháng 9/2023 vì cần tiền để chữa bệnh cho bà H nên ông K đã chuyển nhựng thửa đất cho ông Nguyễn Chí H3.

Theo tài liệu giấy nhận cọc bà N hẹn trả số tiền 490.000.000 đồng vào ngày 01/01/2023 nhưng bà N không thực hiện; ngày 19/01/2023 bà N1 tiếp tục viết giấy gia hạn thời hạn giao số tiền 490.000.000 đồng vào tháng 3/2023 nhưng bà N vẫn không thực hiện nên bà N là người vi phạm nên ông K không chấp nhận yêu cầu

khởi kiện của bà N, đồng thời khởi kiện phản tố yêu cầu Toà án chấp nhận nội dung giao dịch lập ngày 19/01/2023 giữa ông K và bà Dương Thị N.

Theo hồ sơ vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 19/01/2023 bà Dương Thị N có lập giấy viết tay giấy xác nhận gia hạn, nội dung ghi rất cụ thể phần cuối "*Diện tích 8 sào với số tiền 540.000.000 đồng; đã đặt cọc 50.000.000 đồng còn lại 490.000.000 đồng. Đến tháng 3/2023 thanh toán số tiền còn lại. Hai bên đã bàn bạc thống nhất nội dung ghi trên. Nếu không trả đủ tiền thì tiền cọc mất không được khiếu nại. Hai bên đồng ý ký tên. Số tiền còn lại là 490.000.000 đồng*". Thời gian qua bà N không thanh toán đủ số tiền còn lại là 490.000.000 đồng như đã xác nhận ngày 19/01/2023 cho bà H ông K; bà N cam kết không giao đủ số tiền còn lại thì chịu mất cọc không được khiếu nại. Nên bà H khởi kiện phản tố yêu cầu Toà án chấp nhận nội dung giao dịch lập ngày 19/01/2023 giữa ông K và bà Dương Thị N.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Trúc H2, ông Trần Thế M, cũng như tại phiên toà ông Trần Thế M trình bày:

Vào tháng 8/2022 bà H gặp ông M thoả thuận, trao đổi chuyển nhượng thửa đất ruộng 08 sào, tại khu vực cầu ông Y, tại thị trấn Đ, huyện Đ. Do, thửa ruộng đường vào hẹp, bị cuốc bờ đi lại khó khăn, bà H có ý định chuyển nhượng cho ông M với giá 640.000.000 đồng, ông M bà H2 có trao đổi lại với bà Dương Thị N. Sau đó, bà N liên hệ ông K bà H thương lượng thì bà H ông K đồng ý giảm giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, còn lại 540.000.000 đồng.

Ngày 31/8/2022 ông M bà H2 có gặp bà H ông K đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, số tiền còn lại 490.000.000 đồng các bên thoả thuận sẽ thanh toán đủ kể từ ngày đặt cọc cho đến ngày 01/01/2023. Mặc dù ông M bà H2 là người nhận chuyển nhượng và giao tiền cọc, nhưng khi viết giấy nhận cọc ông K ghi người nhận chuyển nhượng, người đặc cọc là bà N, bản thân ông M bà H2 biết nhưng không có ý kiến gì.

Sau khi nhận cọc ông K tiến hành giao ruộng cho ông M, bà H2 sử dụng. Sau mùa vụ do ông M, bà H2 khó khăn, chưa có điều kiện canh tác, ông Nguyễn Thanh S (còn gọi là Đ1) có xin canh tác nên ông M bà H2 đồng ý cho làm vụ Đông X.

Thời điểm nhận chuyển nhượng ông M bà H2 không biết thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do thửa đất chưa có giấy tờ, đi lại khó khăn nên ông M có nhờ bà N liên hệ ông K bà H trao đổi về giấy tờ, đo đạc, ký giáp ranh, tuy nhiên ông K bà H không hợp tác nên không thực hiện được.

Tháng 01/2023 đến hạn thanh toán số tiền chuyển nhượng 490.000.000 nhưng ông M bà H2 chưa có tiền để thanh toán, nên có nhờ bà N đến thương lượng lại thời gian thanh toán, sau khi thoả thuận ông K bà H đồng ý dời hạn thanh toán đến tháng 3/2023.

Tuy nhiên, đến tháng 02/2023 bà H có ra gặp ông M trình bày việc chuyển nhượng ruộng nhưng chưa giao đủ tiền nên các con chưởi bới, nên thương lượng với ông M nếu chưa đủ tiền thanh toán thì để bà canh tác, khi nào ông M bà H2 có điều kiện làm thì bà H trả lại ruộng nên ông M đồng ý. Các bên chỉ thoả thuận bằng miệng, không lập thành văn bản nên ông M không có tài liệu, chứng cứ giao nộp cho Toà án. Tháng 3/2023 ông M có ra xem ruộng ông K bà H vẫn đang canh tác. Tuy nhiên, đến tháng 9 năm 2023 ông K bà H đã chuyển nhượng cho người khác.

Số tiền đặt cọc là do ông M bà H2 vay mượn mà có. Bản thân ông M bà H2 đã tin tưởng vợ chồng ông K bà H giao lại ruộng cho bà H ông K canh tác, khi nào hoàn thành thủ tục, chồng đủ tiền sẽ nhận lại đất nhưng ông K bà H đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác, nhưng không thông báo, cũng không trả lại tiền cọc. Nên thống nhất như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo hồ sơ vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí H3 trình bày:

Ngày 05/9/2023 ông H3 có mua mảnh đất ruộng của ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị H ở khu phố G, thị trấn Đ, diện tích 7,5 sào, giá 450.000.000 đồng, ông H3 đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng; việc mua bán các con của ông K, bà H đều biết và đồng ý. Thửa đất ông H3 mua là thửa đất đang có tranh chấp giữa ông K và bà N. Liên quan trong vụ án ông H3 không có yêu cầu gì.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc L, ông Phan Tấn H1:

Mặc dù đã được Tòa án thông báo hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có đơn khởi kiện độc lập, cũng không có ý kiến, tài liệu chứng cứ gì giao nộp cho Tòa án, cũng không tham gia làm việc và tham gia phiên tòa.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng:

+ Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ theo đúng các quy định về pháp luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm và đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử.

+ Việc chấp hành pháp luật của các đương sự trong vụ án: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, người đại diện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M, ông H3 đã thực hiện đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về quyền và nghĩa vụ của đương sự; Bị đơn bà H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H2, ông H1, ông L không thực hiện đúng các quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về quyền và nghĩa vụ của đương sự.

- Về nội dung vụ án: Việc khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ nên đề nghị Toà án bác yêu cầu khởi kiện; Việc khởi kiện phản tố của bị đơn là có căn cứ nên đề nghị chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bị đơn ông Nguyễn K bà Nguyễn Thị H hiện thường trú tại huyện Đ nên khởi kiện của nguyên đơn là thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận được quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo đơn khởi kiện, chứng cứ do các đương sự, người đại diện cung cấp, quá trình làm việc tại Tòa án cũng như tại phiên tòa xác định quan hệ tranh chấp

cần giải quyết là "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"* là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật dân sự.

[3] Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt bị đơn bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Ngọc L, ông Phan Tấn H1, bà Phan Thị Trúc H2 và những người làm chứng nhưng không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, cũng không có lý do chính đáng; vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí H3 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; vắng mặt bị đơn ông Nguyễn K nhưng có mặt người đại diện tham gia phiên toà. Căn cứ vào quy định tại khoản 2 Điều 227 khoản 1, 2 Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự trên và những người làm chứng là phù hợp.

[4] Qúa trình tố tụng nguyên đơn bà N mặc dù đã được Toà án yêu cầu cung cấp chứng cứ là "*Giấy nhận tiền cộc*" bản chính, nhưng không giao nộp nhưng không có bất kỳ lý do chính đáng nào. Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H1, ông L không tham gia làm việc, không có ý kiến, cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng liên quan đến vụ án. Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các đương sự, người đại diện giao nộp và Toà án thu thập được có trong hồ sơ để giải quyết vụ án.

[5] Tại phiên toà bà Nguyễn Thị Kim C cung cấp cho Toà án "Giấy uỷ quyền" có ký, ghi họ tên Nguyễn K. Theo bà C, bà C là con gái của ông K bà H, bà C được ông K uỷ quyền tham gia tố tụng. Mặc dù "Giấy uỷ quyền" được lập thành văn bản, có chữ ký tên Nguyễn K nhưng không ghi ngày tháng năm, không được Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền xác nhận nội dung hay chữ ký, cũng không phải do ông K trực tiếp nộp Toà án, nên không có cơ sở xác định nội dung uỷ quyền cũng như chữ ký họ tên Nguyễn K là do bị đơn trong vụ án ông Nguyên K2 thực hiện. Từ đó, không có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị Kim C tham gia tố tụng với tư cách là người đại diện theo uỷ quyền của ông K2 trong vụ án.

[6] Trong phần tranh tụng bà N thay đổi không yêu cầu Hội đồng xét xử buộc ông K2 bà H phải trả tiền lãi của số tiền đã đặt cọc như nội dung đơn khởi kiện. Xét thấy, việc thay đổi không yêu tính lãi của bà N là tự nguyện, không có ai hướng dẫn hay ép buộc gì nên Hội đồng không xem xét đối với yêu cầu tính lãi của nguyên đơn theo như đơn khởi kiện đã thụ lý.

[7] Quá trình tố tụng và tại phiên toà bà N không đồng ý với việc tại đơn phản tố sửa đổi bổ sung ghi ngày 10/3/2024 người phản tố bà H lăn tay, nhưng không ký tên.

Điều 189 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định:

"1. Cơ quan, tổ chức, cá nhân khởi kiện phải làm đơn khởi kiện.

2. Việc làm đơn khởi kiện của cá nhân được thực hiện như sau:

a) Cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi tố tụng dân sự thì có thể tự mình hoặc nhờ người khác làm hộ đơn khởi kiện vụ án. Tại mục tên, địa chỉ nơi cư trú của người khởi kiện trong đơn phải ghi họ tên, địa chỉ nơi cư trú của cá nhân đó; ở phần cuối đơn, cá nhân đó phải ký tên hoặc điểm chỉ…"

Mặc dù cho rằng hiện nay bà H bị bệnh, nằm liệt giường không thể ký tên, việc điểm chỉ không hợp lệ. Tuy nhiên, bà H là người có đầy đủ năng lực hành vi tố tụng dân sự, chưa có quyết định của Toà án tuyên bố bà H là người mất năng lực hành vi dân sự, người có khó khăn trong nhận thức, làm chủ hành vi nên việc bà H điểm chỉ tại đơn khởi kiện phản tố bổ sung ngày 10/3/2024 là hợp lệ. Ngoài ra, trong vụ án ngoài bà H là bị đơn thì ông Nguyễn K cũng là bị đơn và tại đơn phản tố, đơn phản tố bổ sung ngoài bà H điểm chỉ, thì còn có bị đơn ông Nguyễn K ký, ghi rõ họ tên nên đơn khởi kiện phản tố, đơn khởi kiện phản tố bổ sung là hợp lệ.

[8] Mặc dù quá trình làm việc và tại phiên toà bà N, người đại diện đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M đều cho rằng người trực tiếp nhận chuyển nhượng đất, thoả thuận đặt cọc, giao tiền cọc với ông K bà H là ông Trần Thế M, bà Phan Thị Trúc H2, bà N chỉ được ông M, bà H2 nhờ thoả thuận với ông K bà H. Thế nhưng, theo "*Giấy nhận tiền cộc*" (bản phô tô) do nguyên đơn cung cấp, "*Giấy xác nhận gia hạn*" do bị đơn cung cấp, kết quả tranh tụng tại phiên toà có cơ sở để xác định giao dịch chuyển nhượng, đặt cọc, gia hạn được thực hiện thoả thuận giữa bà N và ông K bà H.

[9] Theo trình bày của các đương sự, người đại diện và các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ có đủ cơ sở xác định các sự thật sau: Ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng lô đất ruộng 8 sào tại khu vực cầu Ô thị trấn Đ, huyện Đ cho bà Dương Thị N với giá 540.000.000 đồng; Ngày 31/8/2022 bà H ông K có nhận tiền cọc 50.000.000 đồng, các bên thoả thuận số tiền chuyển nhượng đất còn lại

490.000.000 đồng, bà N phải thanh toán kể từ ngày nhận tiền cọc cho đến ngày 01/01/2023. Ngày 19/01/2023 bà N lập giấy xác nhận gia hạn thời hạn giao nhận số tiền 490.000.000 đồng chuyển nhượng đất đến tháng 3/2023.

[10] Xét về "*Giấy nhận tiền cộc*" do nguyên đơn giao nộp thấy rằng:

Mặc dù bà N không cung cấp được bản chính "*Giấy nhận tiền cộc*" tuy nhiên, trên cơ sở hồ sơ vụ án, thừa nhận của đại diện bị đơn, qua tranh tụng tại phiên toà có đủ cơ sở xác định việc chuyển nhượng lô đất ruộng 8 sào tại khu vực cầu Ô thị trấn Đ, huyện Đ và đặt cọc, nhận cọc, viết giấy nhận tiền cọc giữa các bên vào ngày 31/8/2022 là có thật. Theo nội dung mà các bên thoả thuận thì bà N đã đặt cọc cho ông K bà H số tiền 50.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng đất 490.000.000 đồng còn lại các bên thoả thuận trả từ ngày đặt cọc 31/8/2022 đến ngày 01/01/2023; khi bà N giao đủ tiền ông K bà H viết giấy giao ruộng. Ngoài ra các bên không thoả thuận nào khác, trong đó cả về thủ tục đo đạc, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Thực tế, sau khi nhận cọc ông K bà H đã giao đất và bà N đã nhận đất; bà N cho rằng có liên hệ yêu cầu ông K bà H phối hợp để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc, xác định ranh mốc, hoàn thành thủ tục pháp lý thế nhưng bà N không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ gì chứng minh; trong khi đại diện của bị đơn ông K không thừa nhận; Đồng thời theo nội dung mà các bên thoả thuận khi đặt cọc là đến ngày 01/01/2023 chồng tiền đủ viết giấy giao ruộng, chứ không có nội dung nào thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng hay hoàn thành thủ tục chuyển nhượng mới giao tiền. Đến ngày 01/01/2023 bà N không giao đủ số tiền 490.000.000 đồng cho ông K bà H là vi phạm nội dung mà các bên đã thoả thuận tại thời điểm đặt cọc.

[11] Xét về "*Giấy xác nhận gia hạn*" do bị đơn giao nộp thấy rằng.

Theo nội dung tại "*Giấy xác nhận gia hạn*" lập ngày 19/01/2023 thể hiện:

"...Tôi tên: Dương Thị Nhạn

Số nhà 16, đường Thi Sách, khu phố 2, thị trấn Đức Tài, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận có mua thửa đất của ông, bà:

- *N*

- *Nguyễn Thị H*

Hiện cư ngụ tại tổ H, khu phố G, thị trấn Đ, diện tích 8 sào

Với số tiền: 540.000.000đ

Đã đặt cọc: 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng)

Còn lại 490.000.000 đồng (Bốn trăm chín chục triệu đồng)

Đến tháng 3/2023 thanh toán số tiền còn lại.

Hai bên đã bàn bạc thống nhất nội dung ghi phần trên.

Nếu không trả đủ tiền thì tiền cọc mất không được khiếu nại.

Hai bên đồng ý ký tên.

Số tiền còn lại là 490.000.000 đồng (Bốn trăm chín chục triệu)…"

Bà N thừa nhận nội dung "*Giấy xác nhận gia hạn*" là do bà N thoả thuận với ông K và do bà N viết, thời điểm viết bà N hoàn toàn tự nguyện. Tuy nhiên, vì người nhận chuyển nhượng thửa đất là ông M bà H2, đồng thời nội dung tại giấy xác nhận gia hạn không rõ ràng, tẩy xoá nên bà chỉ viết nháp. Thế nhưng bà N lại giao cho ông K giữ, đồng thời sau đó bà N cũng không có văn bản nào để thay thế giấy xác nhận gia hạn mà bà N đã viết ngày 19/01/2023, cũng không có văn bản nào huỷ bỏ giấy xác nhận đã lập, hay thoả thuận bằng văn bản nào khác với ông K bà H. Nên không có căn cứ để chấp nhận lời khai này của bà N.

Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông K cho rằng "*Giấy xác nhận gia hạn*" là do bà N viết, nội dung là do bà N xin ông K, chứ ông K không có ý kiến gì, vì sau ngày 01/01/2023 bà N không giao đủ số tiền 490.000.000 đồng là bà N đã vi phạm nên ông K bà H đã lấy lại đất sử dụng.

Mặc dù tại "*Giấy xác nhận gia hạn"* do bà N viết, cuối nội dung ông K bà H không ký. Thế nhưng tại đơn khởi kiện phản tố, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà bị đơn, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông K đều yêu cầu Toà án công nhận hiệu lực của "*Giấy xác nhận gia hạn*" do bà N lập ngày 19/01/2023. Nên có có sở xác định, việc bà N lập "*Giấy xác nhận gia hạn*" ngày 19/01/2023 giữa các bên có bàn bạc thoả thuận và ông K bà H biết và đồng ý cho gia hạn.

Theo nội dung mà các bên thoả thuận tại "*Giấy xác nhận gia hạn*" lập ngày 19/01/2023 thì số tiền 490.000.000 đồng, đến tháng 3/2023 bà N sẽ thanh toán. Nếu bà N không thanh toán đủ tiền thì mất số tiền cọc 50.000.000 đồng. Ngoài ra các bên không thoả thuận nào khác, trong đó cả về thủ tục đo đạc, trách nhiệm, nghĩa

vụ của các bên để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Cũng như thời điểm đặc cọc, sau khi thoả thuận gia hạn bà N cho rằng có liên hệ yêu cầu ông K bà H phối hợp để yêu cầu cơ quan có thẩm quyền đo đạc, xác định ranh mốc, hoàn thành thủ tục pháp lý thế nhưng bà N không đưa ra được bất kỳ tài liệu chứng cứ gì chứng minh; trong khi đại diện bị đơn ông K cũng không thừa nhận; Đồng thời nội dung mà các bên thoả thuận tại "*Giấy xác nhận gia hạn*" là "*Đến tháng 3/2023 thanh toán số tiền còn lại*" chứ không có nội dung nào thoả thuận ký hợp đồng chuyển nhượng hay hoàn thành thủ tục chuyển nhượng mới giao tiền. Sau tháng 3/2023 bà N không thanh toán số tiền 490.000.000 đồng cho ông K bà H là vi phạm nội dung mà các bên đã thoả thuận tại "*Giấy xác nhận gia hạn*" mà chính do do bà N lập.

[12] Xét về lời khai của nguyên đơn, người đại diện đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông M về thoả thuận giao lại ruộng cho ông K bà H sử dụng:

Theo bà N, ông M sau khi lập "*Giấy xác nhận gia hạn*", vào tháng 02/2023 bà H có đến gặp ông M xin nhận lại ruộng sử dụng, vì bị các con chưởi bởi, chuyển nhượng chưa chồng đủ tiền, nhưng đã giao đất; đồng thời lúc này ông M bà H2 chưa có tiền để chồng đủ cho ông K bà H. Nên các bên thoả thuận giao lại ruộng cho bà H ông K sử dụng, khi nào ông M bà H2 chồng đủ tiền thì nhận lại ruộng. Tuy nhiên, người đại diện theo uỷ quyền của ông K cho rằng các bên không có thoả thuận này, vì sau ngày 01/01/2023 khi hết thời hạn thoả thuận đặt cọc do bà N không giao đủ tiền thì ông K bà H đã lấy lại ruộng chứ không phải xin lại ruộng. Ngoài ra bà N ông M không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày này. Nên không có căn cứ để chấp nhận.

[13] Từ những phân tích trên cơ cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[14] Bị đơn bà N phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu không được chấp nhận và án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận.

[15] Các đương sự, người đại diện đều có quyền kháng cáo theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1, 2 Điều 228, Điều 229, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Các Điều 328, 351, 385, 398, 401, 402, 409 và Điều 410 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung;

Các khoản 1, 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Dương Thị N về yêu cầu ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị H trả lại số tiền 50.000.000 đồng đã đặt cọc ngày 31/8/2022.

1.2 Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn K.

Chấp nhận nội dung giao dịch tại "*Giấy xác nhận gia hạn*" lập ngày 19/01/2023 giữa ông Nguyễn K với bà Dương Thị N.

2. Về án phí:

Bà Dương Thị N phải chịu 2.800.000 đồng (*Hai triệu tám trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước. Nhưng được khấu trừ vào số tiền 1.531.000 đồng (*Một triệu năm trăm ba mươi mốt ngàn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004127, ngày 10/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Bà N còn phải nộp 1.269.000 đồng (*Một triệu hai trăm sáu mươi chín ngàn đồng*).

Ông Nguyễn K, bà Nguyễn Thị H không phải nộp án phí.

3. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự, người đại diện của đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn

15 ngày, kể từ ngày được tống đạt hợp lệ bản án, để Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

4. Trong 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*:**
- VKSND huyện Đức Linh;
- Các đương sự;
- C.C. THA.DS huyện Đức Linh;
- Lưu HS, án văn.

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

Trần Đình Trường

g u y ễ n V ă n Q ú y