

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 136/2021/DS-PT

Ngày : 20-4-2021

V/v: “Tranh chấp: giao dịch dân sự
về đặt cọc, yêu cầu tính lãi suất và
trả tiền chênh lệch”

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thiện Tâm.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân.

Ông Nguyễn Văn Cảnh.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Toàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 20 tháng 4 năm 2010, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 494/2020/TLDS-PT ngày 05 tháng 11 năm 2020, về việc “Tranh chấp: giao dịch dân sự về đặt cọc, yêu cầu tính lãi suất và trả tiền chênh lệch”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 46/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An bị kháng nghị, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 492/2020/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Lệ N, sinh năm: 1963.

Địa chỉ: Phường X, Quận Y, thành phố Z.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ N: Ông Nguyễn Bá H, sinh năm: 1975. Địa chỉ: Phường X, Quận Y, thành phố Z. Chỗ ở hiện nay: Phường X, Quận Y, thành phố Z. Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 02 năm 2020.

2. Bị đơn: Bà Võ Thị T, sinh năm: 1958.

Địa chỉ: Phường X, thành phố Y, tỉnh Z

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn bà Võ Thị T: Ông Cao Thanh T, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Phường X, thành phố Y, tỉnh Z. Văn bản ủy quyền ngày 24 tháng 12 năm 2019.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Xã X, huyện Y, tỉnh Z.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ngọc H: Bà Đinh Thị Thu H, sinh năm 1997. Địa chỉ: Xã X, huyện Y, tỉnh Z. Văn bản ủy quyền ngày 23 tháng 12 năm 2020.

4. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ N.

(Tất cả người đại diện của các đương sự có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ N trình bày trong đơn khởi kiện, lời khai của người đại diện trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Tháng 5/2018, thông qua bà Nguyễn Thị Ngọc H, bà N đồng ý nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị T 10ha đất, gồm 7ha đất rừng tái sinh và 3ha đất nông nghiệp, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Thạnh, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An, với giá chuyển nhượng là 5.000.000.000 đồng.

Bà T yêu cầu bà N phải đặt cọc trước để làm tin. Do thời gian gấp và rơi vào ngày chủ nhật (ngày 13/5/2018) Ngân hàng không làm việc, nên bà N có vay của bà H số tiền là 50.000.000 đồng và đề nghị bà H chuyển số tiền này vào tài khoản của Bà T số 68010000018897 với nội dung “chuyển khoản tiền cọc đất” và Bà T đã nhận được khoản tiền này. Tiếp đến, ngày 14/5/2018, bà N tiếp tục ủy nhiệm chi với số tiền 500.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn – Chi nhánh Bến Thành với nội dung ‘Đặt cọc tiền đất Đức Huệ’ cho Bà T nhận.

Sau khi đặt cọc xong, các bên vẫn chưa thống nhất được thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, cũng như các bước thanh toán tiếp theo, nên hai bên vẫn chưa thực hiện việc chuyển nhượng và thanh toán tiền.

Bà N đã nhiều lần yêu cầu Bà T thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất, bằng cách gọi điện thoại nhưng không được đáp ứng. Đến tháng 7/2019 bà N trực tiếp lên khu đất để nắm tình hình, thì được biết Bà T đã chuyển nhượng đất cho người khác với giá 6.000.000.000 đồng mà không chuyển nhượng cho bà N. Khi biết Bà T chuyển nhượng cho người khác, bà N đã gọi điện thoại yêu cầu Bà T trả lại khoản tiền bà N đã đặt cọc là 550.000.000 đồng và một nửa khoản

tiền chênh lệch là 500.000.000 đồng mà Bà T được lợi khi chuyển nhượng cho người khác với giá cao hơn nhưng Bà T không trả.

Trong các ngày 12 và 20/9/2019, bà N đã 02 lần gửi thư yêu cầu thanh toán qua đường bưu điện với nội dung yêu cầu Bà T trả lại cho bà N tiền đã đặt cọc là 550.000.000 đồng và một nửa khoản tiền chênh lệch là 500.000.000 đồng mà Bà T được lợi khi chuyển nhượng cho người khác, tổng cộng là 1.050.000.000 đồng, nhưng Bà T không thực hiện.

Bà Nguyễn Thị Lệ N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Võ Thị T có nghĩa vụ trả cho bà N các khoản tiền gồm: tiền đặt cọc là 550.000.000 đồng cùng lãi suất tính từ ngày 14/8/2018 cho đến ngày xét xử là 02 năm 02 tháng 08 ngày với lãi suất 9%/năm thành tiền là 108.221.918 đồng và một nửa khoản tiền chênh lệch là 500.000.000 đồng mà Bà T được lợi khi chuyển nhượng cho người khác. Tổng số tiền bà N yêu cầu Bà T có nghĩa vụ trả là 1.158.221.918 đồng.

Bị đơn bà Võ Thị T trình bày tại bản tự khai, cũng như người đại diện trình bày trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Bà T không đồng ý toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà N như trên, vì: giữa bà N với Bà T không có phát sinh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Điều này được chứng minh qua văn bản do phía nguyên đơn ký gửi cho Bà T có đóng dấu bưu điện và các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Bà T chỉ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà H, cụ thể: Ngày 12/5/2018, bà H gọi điện thoại cho Bà T hỏi “đất chị bán cho ai chưa, nếu chưa thì bán cho em” vì bà H đã tìm được khách mua với giá cao hơn. Vì là chỗ bà con, Bà T nghĩ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai cũng được nhưng chuyển nhượng cho em mình thì em mình kiếm được tiền lời (vì trước đó có người đã đồng ý mua với giá 05 tỷ đồng). Sau khi đồng ý chuyển nhượng đất cho bà H, bà H yêu cầu cung cấp thông tin tài khoản cho bà H để bà H chuyển khoản đặt cọc 1.000.000.000 đồng, khi ra công chứng sẽ thanh toán đủ 4.000.000.000 đồng còn lại. Giao dịch giữa bà H với Bà T chỉ thỏa thuận bằng miệng không có lập giấy tờ gì.

Ngày 13/5/2018, bà H chỉ chuyển khoản 50.000.000 đồng, Bà T không đồng ý số tiền đặt cọc này nên bà H nói “bây giờ, em chỉ có số tiền này, mai em sẽ chuyển đủ số tiền 01 tỷ đồng”. Ngày 14/5/2018, bà H nhờ ai đó chuyển tiếp số tiền 500.000.000 đồng và bà H nói “mong Bà T thông cảm vì mai khách sẽ đưa tiền cho bà H để bà H thanh toán đủ số tiền còn lại là 450.000.000 đồng”. Đến ngày 15/5/2018, bà H thông báo là khách hàng không đặt cọc cho bà H, nên chưa có tiền đưa đủ cho Bà T nên xin Bà T trong vòng 01 tháng sẽ tìm khách khác bán giá cao hơn nếu không được sẽ mất cọc. Hơn 01 tháng trôi qua, bà H cũng không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau 01 năm, ngày 28/5/2019 bà H liên lạc với Bà T xin lỗi Bà T và xin nhận lại tiền cọc. Sau đó, Bà T thông báo với bà H “nếu có gì xuống gặp gia đình chị

thỏa thuận lại nếu không sẽ mất cọc”. Nhưng từ đó đến nay không thấy bà H liên lạc gì với Bà T. Đến tháng 7/2019, có người hỏi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà T với giá khoảng 2.800.000.000 đồng. Ngày 19/11/2019, Bà T đã đồng ý chuyển nhượng. Tháng 9/2019, Bà T nhận được văn bản thông qua chuyển phát nhanh với nội dung là bà N thừa nhận có nhờ bà H đứng ra chuyển nhượng quyền sử dụng đất 10 ha đất của Bà T và có đặt cọc đúng như nội dung trên. Như vậy, giữa Bà T với bà N không có bất kỳ giao dịch chuyển nhượng đất, nên yêu cầu của phía nguyên đơn là không có căn cứ.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H do ông Nguyễn Bá H đại diện trình bày như sau:

Bà H có quen biết với bà N. Ngày 13/5/2018, bà N có điện thoại mượn bà H số tiền là 50.000.000 đồng. Bà H nghe nói là để bà N sử dụng vào mục đích đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Long An.

Sau khi đồng ý cho mượn, bà N đề nghị bà H chuyển khoản số tiền mà bà N mượn vào tài khoản của Bà T như sau: người nhận tiền: Võ Thị T, số tài khoản: 68010000018897 mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển Việt Nam, số tiền chuyển khoản 50.000.000 đồng. Số tiền này, bà N đã trả lại cho bà H bằng tiền mặt. Do đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà N với Bà T, nên ông Huy đại diện cho bà H không có ý kiến yêu cầu gì.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về vụ án

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An đã căn cứ: các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 266, 267, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lệ N về việc:
 - Yêu cầu bà Võ Thị T trả lại cho bà Nguyễn Thị Lệ N số tiền đặt cọc 550.000.000 đồng;
 - Tiền lãi suất tính từ ngày 14/8/2018 cho đến ngày xét xử là 02 (hai) năm 02 (hai) tháng 08 (tám) ngày với lãi suất 9%/năm là 108.221.918 đồng;
 - Một nửa khoản tiền chênh lệch là 500.000.000 đồng mà bà Võ Thị T được lợi khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác.
2. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Lệ N phải có nghĩa vụ chịu 46.746.657 đồng, chuyển tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Lệ N đã nộp là 22.650.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004102 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An thành án phí dân

sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Lệ N còn phải tiếp tục nộp là 24.096.657 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Võ Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo; quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

- Ngày 05/10/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 19/10/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An ban hành Quyết định kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 134/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/10/2020 như sau:

+ Về tố tụng: Xét thấy, trong vụ án quyền lợi giữa bà N với bà H đối lập với nhau, nhưng lại ủy quyền cho cùng một người là ông Nguyễn Bá H tham gia tố tụng là chưa đảm bảo về thủ tục tố tụng được quy định tại điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 87 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là không phù hợp với những chứng cứ khách quan của vụ án.

Với những thiếu sót trên của Tòa án cấp sơ thẩm làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định tại khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo; đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát về phần nội dung, không đồng ý phần thủ tục tố tụng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với kháng cáo và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long an.

- Viện kiểm sát không rút kháng nghị và các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà N biết được Bà T có đất chuyển nhượng thông qua bà H. Hai bên chỉ trao đổi việc bà N đồng ý nhận chuyển nhượng đất của Bà T và tiến hành đặt cọc qua điện thoại và Bà T cho số tài khoản cho bà N biết để chuyển tiền đặt cọc. Hiện tại, ông Huy không cung cấp được số điện thoại của Bà T mà trước đây bà N liên lạc do cấp sơ thẩm không yêu cầu và bà N không nói lại cho ông Huy biết. Khi bà N chuyển tiền vào tài khoản của Bà T 500.000.000 đồng ghi nội dung chuyển tiền là “Đặt cọc đất ở Đức Huệ”, chỉ thỏa thuận đặt cọc số tiền là 550.000.000 đồng và bà N đã đặt cọc đủ số tiền. Hai bên chỉ giao kết miệng với nhau, nhưng bà N không biết

đất cụ thể gồm bao nhiêu thửa và hai bên cũng không xác định thời hạn để ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại theo quy định của pháp luật. Sau khi đặt cọc, bà N xuống kiểm tra đất, thì thấy đất không có đường đi vào, nên chưa chịu ký hợp đồng, Bà T nói để Bà T thương lượng với các chủ đất gần đó để tạo đường vô đất, khi nào xong, sẽ nhắn bà N xuống ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến tháng 7/2019, xuống kiểm tra lại đất vẫn không có đường đi vô, sau đó thì biết được Bà T đã chuyển nhượng đất cho người khác với giá 6.000.000.000 đồng. Bà N yêu cầu Bà T trả lại tiền cọc nhưng Bà T không đồng ý, nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như trên.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Việc bà N thừa nhận, thông qua bà H để nhận chuyển nhượng 10 ha đất của Bà T. Điều này đã chứng minh, đây là giao dịch giữa bà H với Bà T, còn giữa bà N với Bà T không có một giao dịch nào với nhau về chuyển nhượng đất. Hai bên thỏa thuận: đặt cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng chứ không phải là 550.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày; thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng là 01 tháng. Do bà H không giao đủ tiền cọc, nên Bà T mới chuyển nhượng đất cho người khác. Ngoài ra, nguyên đơn trình bày đất không có lối đi vô là không đúng thực tế, đường đi vô đất ngang 02m và bà H là người xem đất để thỏa thuận mua thêm đường đi vô thêm 01m, chứ bà N không có xuống xem đất.

+ Ngoài việc chuyển số tiền 500.000.000 đồng cho Bà T, bà N không có chứng cứ nào chứng minh có giao dịch với Bà T. Khi Bà T nhận được số tiền 500.000.000 đồng qua tài khoản, thì bà H điện thoại nói chuyển tiền đặt cọc, nên biết đó là tiền của bà H. Giữa bà H với bà N hùn với nhau để nhận chuyển nhượng đất của Bà T, điều này thể hiện qua nội dung tin nhắn mà bà H đã nhắn cho Bà T xin lại tiền cọc trong thời gian sau khi đặt cọc hơn 01 năm. Bà T chuyển nhượng đất với bà H, nên chỉ trả tiền cho bà H sau khi trừ đi chi phí.

- Người đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Bà H với bà N là mối quan hệ bạn bè. Ngày 13/5/2018, bà H chuyển cho Bà T 50.000.000 đồng là theo yêu cầu của bà N và hai bên đã giải quyết xong với nhau về số tiền này. Bà H không có nhận chuyển nhượng đất của Bà T như người đại diện cho Bà T trình bày.

- Kiểm sát viên của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến về vụ án cho rằng:

+ Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

+ Quan điểm về giải quyết vụ án, do bản án sơ thẩm bị kháng cáo và kháng nghị.

Bà N cho rằng là người nhận chuyển nhượng đất, nên mới đặt cọc cho Bà T; còn bà H trình bày không có nhận chuyển nhượng đất của Bà T; trong khi đó, Bà T khẳng định chỉ chuyển nhượng đất cho bà H. Xét thấy, các bên trình bày có mâu thuẫn với nhau. Theo chứng cứ Bà T cung cấp là tin nhắn, có cơ sở cho rằng Bà T có giao dịch chuyển nhượng đất với bà H và bà H có hùn với người khác, nhưng chưa làm rõ là ai. Chứng cứ chứng minh bà N nhận chuyển nhượng đất của Bà T nên mới đặt cọc, thể hiện tại ủy nhiệm chỉ là chưa có chứng cứ đầy đủ để kết luận có hay không có; Còn giữa bà H với Bà T chỉ qua tin nhắn điện thoại cũng chưa đầy đủ chứng cứ để xác định. Do đó, cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ để làm rõ và cũng cần xem xét lại quyền lợi giữa bà H với bà N có đối lập hay không mà tại cấp sơ thẩm chỉ ủy quyền cho ông Huy tham gia tố tụng.

Từ phân tích trên, căn cứ vào khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để tiến hành tố tụng lại vụ án cho đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ N và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273, 276, 278, 279 và 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Bà T thừa nhận: ngày 13/5/2018 nhận số tiền 50.000.000 đồng do bà H chuyển qua tài khoản và ngày 14/5/2018 nhận số tiền 500.000.000 đồng từ bà N thông qua ủy nhiệm chỉ và có kèm theo nội dung tin nhắn từ người chuyển tiền là “đặt cọc tiền đất Đức Huệ”. Thừa nhận này của Bà T, phù hợp với trình bày của bà H và bà N về số tiền trên và cách thức nhận tiền. Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2.2]. Xét, Bà T cho rằng, chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận đặt cọc với bà H; còn bà N thì trình bày, chính là người nhận chuyển nhượng đất, nên đặt cọc cho Bà T và yêu cầu hoàn trả lại; bà H trình bày thống nhất với bà N, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về thực tế đã phát sinh giao dịch dân sự về đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, nhưng đây chỉ là thỏa thuận miệng.

- Các bên đều trình bày không thống nhất với nhau, bà N cung cấp chứng cứ là Ủy nhiệm chỉ ngày 14/5/2018; còn Bà T cung cấp chứng cứ cho rằng đó là tin nhắn của bà H đã nhắn tin cho Bà T, lúc 12:48, 28/05/2019 “Chi Ba e xin lỗi vì làm chị bán đất chưa được, chuyện cũ chị cho qua và cho e xin lại tiền cọc đất

vì e có hùng với bạn của e. Em xin lỗi chi”; lúc 20:44, 03/06/2019 “Chi cho e xin lại tiền cọc đất lúc trước e chuyển. Co phát sinh phí gì thì chi trừ voi tiền của e còn lại cho e xin lại. Em cảm ơn chị nhiều”. Ngoài các chứng cứ này, thì giữa bà N cũng như Bà T không có chứng cứ gì khác để chứng minh cho trình bày của mình là có căn cứ đó là: số tiền phải đặt cọc là bao nhiêu (550.000.000 đồng như bà N trình bày hay phải là 1.000.000.000 đồng như Bà T trình bày); thời hạn từ đặt cọc đến khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng là bao lâu. Hơn nữa, đến tháng 11/2019 Bà T cùng các thành viên trong Hộ gia đình đã ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng đối với diện tích đất trên cho người khác. Do đó, giao dịch dân sự về đặt cọc giữa các bên không đủ điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Từ đó, dẫn đến việc đặt cọc và nhận cọc giữa các bên cũng không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên với nhau theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự về đặt cọc.

- Xét Bà T cho rằng, chỉ thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận đặt cọc với bà H: Trong khi đó, bà H chỉ có chuyển cho Bà T số tiền 50.000.000 đồng và thừa nhận là cho bà N vay và chuyển cho Bà T theo yêu cầu của bà N; còn bà N là người đặt cọc với số tiền 500.000.000 đồng qua ủy nhiệm chi kèm theo nội dung “Đặt cọc đất Đức Huệ” cho Bà T nhận, nhưng Bà T biết rõ số tiền này nhưng không phản đối. Do đó, có cơ xác định bà N chính là người đặt cọc cho Bà T số tiền trên để giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất.

Từ những nhận định trên, xét thấy bà N khởi kiện Bà T để yêu cầu trả lại tiền cọc đã nhận 550.000.000 đồng là có căn cứ để chấp nhận, cấp sơ thẩm xét xử không chấp nhận là không có căn cứ.

[3] Đối với số tiền 50.000.000 đồng, theo trình bày của bà N cũng như bà H, thì hai bên đã tự giải quyết với nhau xong, nên không xét đến.

[4]. Ngoài ra, bà N còn yêu cầu Bà T phải chịu lãi suất đối với số tiền cọc 550.000.000 đồng được tính từ ngày bà N gửi thư yêu cầu Bà T hoàn trả cho đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án và 500.000.000 đồng là số tiền Bà T được lợi khi đã chuyển nhượng đất cho người khác. Xét thấy, pháp luật không có quy định và các bên không có thỏa thuận với nhau, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà N đối với Bà T.

[5]. Xét về thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm: Cấp sơ thẩm chấp nhận ông Huy là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho cả bà N và bà H, trong khi đó giữa bà N với bà H có quyền lợi đối lập nhau là không đảm bảo thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà H ủy quyền cho bà Đinh Thị Thu H trình bày nội dung vụ việc mặc dù không có gì khác so với trình bày của ông Huy trước đây tại cấp sơ thẩm, nhưng có căn cứ đảm bảo được tính khách quan. Do đó, không cần thiết phải tuyên hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm để hành tố tụng lại vụ án, nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[6]. Về án phí:

[6.1]. Án phí sơ thẩm: Bà N phải chịu án phí có giá ngạch đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 28.329.000 đồng. Bà T là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí.

[6.2]. Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà N được chấp nhận một phần, nên không chịu án phí, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[7]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, không chấp nhận ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị tuyên hủy án sơ thẩm và chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà N. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, sửa một phần của bản án sơ thẩm.

[8]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Lệ N.

Sửa một phần của Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2020/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An.

Căn cứ:

- Các Điều 26, 35, 39 và 147 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Các Điều 217 và 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Lệ N đối với bà Võ Thị T về việc tranh chấp giao dịch dân sự về đặt cọc.

Buộc bà Võ Thị T có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Lệ N số tiền cọc đã nhận là 550.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Lệ N đối với bà Võ Thị T, về việc: yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền cọc 550.000.000 đồng và 500.000.000 đồng là tiền chênh lệch có được từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị Lệ N phải có nghĩa vụ nộp 28.328.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.650.000 đồng theo biên lai thu số 0004102 ngày 11/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An sang án phí, bà Nguyễn Thị Lệ N còn phải tiếp tục nộp án phí là 5.678.000 đồng.

- Bà Võ Thị T được miễn án phí.

4. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Lệ N không phải chịu án phí, hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004871 ngày 19/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An.

5. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của 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, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thiện Tâm