TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 88/2019/DS-PT
Ngày 07-5-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Anh

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 127/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2019 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc và đòi tài sản."

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 126/2019/QĐPT-DS, ngày 22 tháng 3 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1975; trú tại: Xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; tạm trú: Đ, Lô A, tổ A, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Ông Vũ Mạnh T, sinh năm 1975; địa chỉ thường trú: Phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: Số A, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản uỷ quyền ngày 17/12/2016).

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu P – Luật sư của Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Phước.

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1958

2. Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988

3. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người đại diện hợp pháp của bà N, ông S và ông T*: Ông Nguyễn Chánh T, sinh năm 1983; địa chỉ: Khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (Văn bản uỷ quyền ngày 16/01/2017)

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

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1953.

2. Ông Phạm Hoàng A, sinh năm 1978.

3. Bà Phạm Thị Hoàng E, sinh năm 1982.

4. Bà Phạm Thị Gái B, sinh năm 1984.

5. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1994.

6. Bà Lương Thị D, sinh năm 1987.

7. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1982.

8. Cháu Phạm Minh N, sinh ngày 13/7/2009.

9. Cháu Phạm Minh D, sinh ngày 01/01/2015.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Phạm Minh N và cháu Phạm Minh D: Ông Phạm Hoàng A, sinh năm 1978 và bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1982 (cha mẹ ruột).

10. Cháu Phạm Thanh B, sinh ngày 18/5/2012.

11. Cháu Phạm Thị Thanh A, sinh ngày 01/7/2014.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Phạm Thanh B và cháu Phạm Thị Thanh A: Ông Phạm Văn S, sinh năm 1988 và bà Lương Thị D, sinh năm 1987 (cha mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

12. Bà Trịnh Thị H, sinh năm 1979 (vợ ông T); địa chỉ: Xã X, huyện T, tỉnh Thanh Hóa; tạm trú: Đ, Lô A, tổ A, khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

13. Ông Võ Văn P – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân H; địa chỉ: Khu phố Ô, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Lê Ngọc T và các bị đơn Nguyễn Thị N, Phạm Văn S và Phạm Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 28/11/2016 và lời khai trong quá trình Toà án giải quyết vụ án, nguyên đơn, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 14/8/2016, bà N, ông S và ông T ký kết với ông Trung "Tờ cam kết và thỏa thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất" nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất 1.200m^2 (rộng 10m, dài 120m) thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 11 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT880569 do Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 25/3/2015 cho hộ ông Phạm Văn T, giá chuyển nhượng 4.550.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận ông T phải giao cho bà N, ông S và ông T số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và trong thời hạn 90 ngày (03 tháng) kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc bà N, ông S và ông T phải đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T thanh toán số tiền còn lại. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, hai bên có thỏa thuận miệng là ông T được tiến hành đổ đất, san lấp mặt bằng. Do đó, ông T đã thuê Doanh nghiệp Tư nhân H đổ đất, san lấp mặt bằng với 200 xe đất; giá mỗi xe đất là 800.000 đồng, tổng là 160.000.000 đồng tiền đất và 10.000.000 đồng tiền san lấp. Tổng cộng chi phí tiền đất và san lấp là 170.000.000 đồng.

Vào ngày 16/12/2016, ông T thông báo cho các thành viên trong hộ bà N đúng 08 giờ 00 phút ngày 20/12/2016, đến Văn phòng Công chứng S để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng gia đình bà N không đến. Sự việc này đã được Văn phòng Thừa phát lại T lập vi bằng. Nhận thấy, quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N, ông S và ông T phải trả cho ông T số tiền 970.000.000 đồng (bao gồm: Số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng; chi phí đổ đất, san lấp mặt bằng 170.000.000 đồng).

Ngày 07/11/2017, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Toà án buộc các bị đơn phải trả số tiền 649.680.000 đồng (bao gồm số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền lãi 79.680.000 đồng; chi phí đổ đất, san lấp mặt bằng 170.000.000 đồng)

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền chi phí san lấp mặt bằng 10.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết như sau:

- Huỷ "Tờ cam kết và thỏa thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất" đề ngày 14/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T với ông Lê Ngọc T.

- Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T phải thanh toán số tiền 640.000.000 đồng (bao gồm tiền cọc 400.000.000 đồng; tiền lãi 80.000.000 đồng tính từ ngày 14/11/2016 đến ngày 27/11/2018 với mức lãi suất lãi suất 0,83%/tháng; tiền đổ đất là 160.000.000 đồng).

Trong hồ sơ vụ án, các bị đơn đã nộp nhiều hợp đồng liên quan đến việc đặt cọc giữa hai bên nhưng các bị đơn cũng thừa nhận các văn bản này chỉ nộp để Toà án tham khảo (không tranh chấp) nên nguyên đơn chỉ đề nghị Toà án xem xét "Tờ cam kết và thỏa thuận về việc mua bán quyền sử dụng đất đề ngày 14/8/2016" (do nguyên đơn giữ và giao nộp cho Toà án).

Tại văn bản trình bày đề ngày 18 tháng 10 năm 2017 và các lời khai trong quá trình Toà án giải quyết vụ án các bị đơn và người đại diện của các bị đơn trình bày:

Ngày 07/8/2016, giữa nguyên đơn và các bị đơn có thỏa thuận về việc hộ bà N chuyển nhượng cho nguyên đơn ông T diện tích 1.200m^2, không bao gồm 100m^2 đất thổ cư, giá chuyển nhượng là 4.650.000.000 đồng.

Cùng ngày 07/8/2016, ông T đặt cọc cho hộ bà N số tiền 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T nói tính thêm tiền môi giới và tiền giấy mực là 100.000.000 đồng. Do đó, trong hợp đồng đặt cọc ghi nhận cọc 400.000.000 đồng.

Việc đặt cọc được thể hiện bằng Hợp đồng mua bán đất đề ngày 07/8/2016, có chữ ký, dấu vân tay của bên chuyển nhượng là bà N, ông S và ông T; bên nhận chuyển nhượng là ông T và người làm chứng là ông Võ Văn M và ông Lê Văn H. Nhưng sau đó, gia đình bà N phát hiện ông T ghi nội dung hợp đồng không đúng thoả thuận là chiều ngang 10m ghi thành 11m và không có đất thổ cư ghi thành có 100m^2 đất thổ cư. Vì vậy, hai bên thống nhất hủy Hợp đồng mua bán đất đề ngày 07/8/2016 để ký lại "Hợp đồng mua bán đất đề ngày 14/8/2016" (gia đình bà Nghiên giữ) và "Tờ cam kết và thỏa thuận về việc mua bán quyền sử dụng đất" đề ngày 14/8/2016" (do ông T giữ) với nội dung: Gia đình bà N đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 1.200m^2 (chiều ngang 10 mét, chiều sâu 120 mét), trong đó không có đất thổ cư; giá chuyển nhượng là 4.550.000.000 đồng. Mặc dù, tên gọi khác nhau nhưng nội dung của hai tờ giấy này là giống nhau. Như vậy, bị đơn thừa nhận "Hợp đồng mua bán đất ngày 07/8/2016 (bút lục số 80)" do phía bị đơn nộp trong hồ sơ không có giá trị pháp lý mà chỉ để Toà án tham khảo về trình tự giao dịch giữa hai bên. Do đó, các bị đơn không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết đối với "Hợp đồng mua bán đất ngày 07/8/2016 (bút lục số 80)".

Đối với "Tờ cam kết và thoả thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất lập ngày 14/8/2016 (bút lục số 07)" do nguyên đơn giao nộp và "Hợp đồng mua bán đất ngày 07/8/2016 (bút lục số 79)" do bị đơn giao nộp tuy có tên gọi khác nhau nhưng có nội dung giống nhau, nguyên đơn cũng thừa nhận vấn đề này. Hiện nay nguyên đơn đang yêu cầu Toà án xem xét tính pháp lý của hợp đồng này nên đề nghị Toà án giải quyết yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bị đơn nộp cho Tòa án Hợp đồng mua bán đất lập ngày 02/9/2010 (bút lục số 77) mang tính tham khảo để bị đơn chứng minh rằng nguyên đơn ông Trung là người chuyên mua bán bất động sản, khi chưa được sự đồng ý của các bị đơn đã tự ý đổ đất san lấp mặt bằng và ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho người khác.

Bị đơn không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền lãi suất cho nguyên đơn, vì các bị đơn đã trả số tiền này cho nguyên đơn với sự chứng kiến của bà L, ông H, ông H và ông T. Nguồn tiền để trả cho nguyên đơn là do ông T (con bà N) đã vay ngân hàng, có Hợp đồng tín dụng mà bị đơn nộp cho Toà án từ bút lục số 110 đến số 112.

Sau khi nhận lại tiền cọc, thì ông T xé bỏ bản photocopy "Tờ cam kết và thoả thuận" ngày 14/8/2016 rồi ném ra hàng rào quán cơm của bà L. Các bị đơn đã nhặt

được tài liệu này và dán lại giao nộp cho Toà án. Nếu bà N không trả lại tiền cọc thì sẽ không có việc ông T xé bỏ "Tờ cam kết và thoả thuận" ngày 14/8/2016 và các bị đơn cũng không có tài liệu này để cung cấp cho Toà án, vì bản chính "Tờ cam kết và thoả thuận" ngày 14/8/2016 là do ông T giữ, bị đơn không có giữ.

Nguyên đơn ông T có đổ đất nhưng không phải là đổ 200 xe đất như nguyên đơn trình bày mà chỉ khoảng 100 xe đất tương ứng với số tiền 80.000.000 đồng. Do đó, các bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 80.000.000 đồng, vì lý do hai bên mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc, gia đình bà N chưa giao đất cho ông T nhưng ông T tự ý đổ đất (ban ngày gia đình bà N đi làm công nhân, tối đi làm về mới biết ông T đã đổ đất) mà không thông báo cho gia đình bà N được biết. Việc ông T cho rằng đổ 200 xe đất là không đúng vì độ cao của phần đất đã đổ so với độ cao trước khi đỗ đất không chênh lệch nhiều. Ngày 07/8/2016, hai bên mới ký hợp đồng đặt cọc nhưng trước đó ngày 01/8/2016 giữa ông T và Doanh nghiệp Tư nhân H đã ký hợp đồng san lấp mặt bằng là không đúng, đó là hợp đồng giả mạo. Tại Biên nhận ngày 12/8/2016, ghi tên "A Lê Ngọc C" chứ không phải ông Lê Ngọc T. Ngoài ra, trong 01 ngày không thể đổ được 200 xe đất. Các bị đơn cũng không đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền san lấp 10.000.000 đồng, vì theo thông lệ chung khi đổ đất thì bên bán đất phải chịu trách nhiệm việc san lấp.

Tại phiên toà, người đại diện của các bị đơn trình bày: Việc các bị đơn đã trả tiền cọc cho nguyên đơn là sự thật khách quan. Việc tranh chấp số tiền cọc giữa hai bên chưa được Toà án phán quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật nên bị đơn không vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên không có nghĩa vụ trả lãi. Đối với số tiền đổ đất bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn giá trị của 100 xe đất, tương ứng với số tiền 80.000.000 đồng. Bị đơn thống nhất "Tờ cam kết và thoả thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất ngày 14/8/2016 (bút lục số 07)" do nguyên đơn nộp và "Hợp đồng mua bán đất ngày 14/8/2016 (bút lục số 79)" do bị đơn nộp đều không còn gía trị pháp lý vì hai bên đã không thực hiện theo thoả thuận nên chỉ đề nghị Hội đồng xem xét về số tiền giữa các bên.

Đối với ông Phạm Văn T (chồng bà N) thì bà N đã rút đơn yêu cầu tuyên bố ông T mất năng lực hành vi dân sự do không thể đưa ông T đi giám định. Trường hợp sau này, bà N có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ việc khác. Đề nghị Toà án tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Hoàng A, bà Phạm Thị Hoàng E, bà Phạm Thị Gái B, bà Lương Thị D và bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Bà B, bà D và bà H không biết và không chứng kiến sự việc giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng đặt cọc cũng như việc nhận tiền cọc và trả tiền cọc. Tuy nhiên, ông A và bà E có nghe bà N kể lại là đã trả cho nguyên đơn ông T số tiền 400.000.000 đồng. Do bận công việc nên các ông, bà yêu cầu Toà án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T trình bày: Sau khi hai bên thoả thuận không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thì ông T là người đứng tên vay tiền ngân hàng để trả lại tiền đặt cọc cho ông T. Ngày 26/11/2016,

ông T với bà N trực tiếp trả tiền cho ông T. Vì vậy, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn P – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân H trình bày: Ngày 01/8/2016, Doanh nghiệp Tư nhân H và ông Lê Ngọc T có ký hợp đồng đổ đất là Doanh nghiệp Tư nhân H cam kết đổ 200 xe tải đất cho ông T với số tiền 160.000.000 đồng (giá mỗi xe 800.000 đồng) trên diện tích đất 1.200m^2 (chiều rộng 10m, dài 120m) thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương với thời gian san lấp trong vòng 15 ngày. Tuy nhiên, trong thời gian 07 ngày Doanh nghiệp Tư nhân H đã thực hiện xong hợp đồng và ông T đã thanh toán đủ tiền cho Doanh nghiệp Tư nhân H. Vì vậy, đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người làm chứng ông Võ Văn M, ông Lê Văn H và ông Trịnh Duy H trình bày: Ngày 07/8/2016, ông M, ông H và ông H là người môi giới cho ông T đến thỏa thuận với bà N, ông S và ông T chuyển nhượng 1.200m^2 (ngang 11m, dài 120m), trong đó có 100m^2 đất thổ cư thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 4.650.000.000 đồng.

Ngày 07/8/2016, ông T đã giao cho bà N số tiền 300.000.000 đồng nhưng sau đó, bà N đổi ý chỉ đồng ý chuyển nhượng ngang 10m, dài 120m và không có đất thổ cư với giá chuyển nhượng 4.550.000.000 đồng nên hai bên thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng ngày 07/6/2018 để lập lại Hợp đồng ghi ngày 14/8/2016. Cùng ngày 14/6/2018, ông T đưa thêm cho bà N 100.000.000 đồng. Như vậy, ông T đã giao cho bà N số tiền 400.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc, giao nhận tiền đặt cọc và việc đổ đất thì ông M, ông H và ông H đều chứng kiến và biết sự việc. Tuy nhiên, các ông không chứng kiến việc bà N đã trả tiền cọc cho ông T.

Người làm chứng bà Phạm Thị L trình bày: Khoảng 10 giờ 30 phút ngày 26/11/2016, tại quán cơm của bà L thuộc khu phố B, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương, bà L có chứng kiến việc bà N lấy tiền từ cốp xe môtô ra trả cho ông T 400.000.000 đồng nhưng hai bên không có lập biên bản giao nhận. Sau khi nhận tiền xong, thì ông T bỏ tiền vào trong cặp đồng thời ông T lấy ra một tờ giấy nói là đã nhận tiền và xé giấy hợp đồng đặt cọc là xong. Sau khi ông T xé bỏ giấy đặt cọc thì ông T ném giấy qua hàng rào lưới B40 của quán rồi về cùng với ông H, ông M và ông T. Khoảng 12 giờ 30 phút cùng ngày, bà L lượm được tờ giấy ông T đã xé là bản phôtô nên bà L báo cho bà N biết. Bà N gọi điện thoại cho ông T hỏi thì ông T nói bản chính đã mất.

Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2018/DS-ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm về việc tranh chấp số tiền 410.000.000 đồng (bốn trăm mười triệu đồng) giữa nguyên đơn ông Lê Ngọc T đối với các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T.

2. Tuyên bố huỷ "Tờ cam kết và thoả thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất" ngày 14/8/2016 và "Hợp đồng mua bán đất" ngày 14/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T với ông Lê Ngọc T.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc T về việc yêu cầu các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T phải trả chi phí đổ đất tại thửa đất 49, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương với số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc T đối với các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và kiện đòi tài sản.

5. Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T phải liên đới trả cho ông Lê Ngọc T số tiền 560.000.000 đồng (năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/12/2018 nguyên đơn ông Lê Ngọc T và các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Lê Ngọc T và các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Luật sư Nguyễn Thị Thu P, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Xét thấy, việc kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ vì nguyên đơn có hợp đồng mua bán với Doanh nghiệp Tư nhân H thể hiện rõ ràng ở hóa đơn bán lẻ ngày 14/8/2016. Riêng việc Doanh nghiệp Tư nhân H không có hóa đơn đỏ thì Doanh nghiệp Tư nhân H sẽ chịu trách nhiệm trước cơ quan thuế. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 160.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tại giai đoạn cấp phúc thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn và các bị đơn kháng cáo. Xét thấy kháng cáo của nguyên đơn và các bị đơn còn trong hạn luật định nên kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn có căn cứ để xem xét.

Về nội dung vụ án xét thấy:

- Các bên đương sự thống nhất ngày 14/8/2016, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.200m^2 thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương với số tiền 4.550.000.000 đồng. Bên mua đã đặt cọc cho bên bán 400.000.000 đồng vào ngày 14/8/2016.

Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn trả 80.000.000 đồng chi phí đổ 100 xe đất. Tuy nhiên, chứng cứ nguyên đơn cung cấp lại thể hiện việc thỏa thuận đổ đất ngày 01/8/2016 và thanh toán tiền cho Doanh nghiệp Tư nhân H vào ngày 12/8/2016 là trước thời điểm ký thỏa thuận đặt cọc là không phù hợp với chứng cứ khác trong hồ sơ vụ án; nguyên đơn cũng không yêu cầu trưng cầu giám định khối lượng đất đã đổ. Bị đơn thừa nhận và chấp nhận trả giá trị 100 xe đất là 80.000.000 đồng; đây là ý chí tự nguyện của bị đơn.

Bị đơn kháng cáo cho rằng đã trả tiền cọc cho nguyên đơn nhưng không có chứng cứ chứng minh nên bị đơn chiếm giữ tiền của nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn có trách nhiệm trả tiền lãi theo quy định pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

Mặt khác, bị đơn bà Nguyễn Thị N đã hơn 60 tuổi (sinh năm 1958) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không miễn án phí cho bà N là không đúng với Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án 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 nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T, ông Phạm Hoàng A, bà Phạm Thị Hoàng E, bà Phạm Thị Gái B, ông Phạm Văn T, bà Lương Thị D, bà Nguyễn Thị Thanh H, người đại diện theo pháp luật cho cháu Phạm Minh N và cháu Phạm Minh D là ông Phạm Hoàng A, bà Nguyễn Thị Thanh H, người đại diện theo pháp luật cho cháu Phạm Thanh B và cháu Phạm Thị Thanh A là ông Phạm Văn S và bà Lương Thị D; bà Trịnh Thị H; ông Võ Văn P – Chủ Doanh nghiệp Tư nhân H đã được đã được Tòa án triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Lê Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà N, ông S và ông T phải trả cho ông T số tiền 970.000.000 đồng (bao gồm: Số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng; chi phí đổ đất, san lấp mặt bằng 170.000.000 đồng). Tuy nhiên ngày 07/11/2017, nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Toà án buộc các bị đơn phải trả số tiền 649.680.000 đồng (bao gồm số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền lãi 79.680.000 đồng; chi phí đổ đất, san lấp mặt bằng 170.000.000 đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút 01 phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền chi phí san lấp mặt bằng 10.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết như sau:

- Huỷ "Tờ cam kết và thỏa thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất" đề ngày 14/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T với ông Lê Ngọc T.

- Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T phải thanh toán số tiền 640.000.000 đồng (bao gồm tiền cọc 400.000.000 đồng; tiền lãi 80.000.000 đồng tính từ ngày 14/11/2016 đến ngày 27/11/2018 với mức lãi suất lãi suất 0,83%/tháng; tiền đổ đất là 160.000.000 đồng).

Các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T không đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng. Vì các bị đơn đã trả cho nguyên đơn nên các bị đơn không đồng ý trả lãi suất. Đồng thời, các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T không chấp nhận thanh toán cho nguyên đơn số tiền đổ đất 160.000.000 đồng mà chỉ đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 80.000.000 đồng.

[3] Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, xét thấy:

- Đối với yêu cầu kháng cáo của các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T:

Ngày 14/8/2016, nguyên đơn với các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T ký kết hợp đồng mua bán đất là các bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích đất 1.200m^2 (chiều rộng 10m, chiều dài 120m) thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT880569, ngày 25/3/2015 cho hộ ông Phạm Văn T.

Sau đó, các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T đã nhận của nguyên đơn số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng. Cũng vào ngày 14/8/2016, nguyên đơn và các bị đơn lập thêm tờ "Tờ cam kết và thoả thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất" thì nội dung cũng như hợp đồng mua bán đất. Do đó, hai bên thống nhất sử dụng tờ "Tờ cam kết và thoả thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất" để làm căn cứ pháp lý giải quyết vụ án. Tuy nhiên, bản chính của "Tờ cam kết và thoả thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất" do nguyên đơn giữ.

Hai bên thỏa thuận đến ngày 14/12/2016, sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thực hiện được thì hai bên thống nhất hủy tờ "Tờ cam kết và thoả thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất".

Quá trình xét xử, nguyên đơn khai rằng: Sau khi thống nhất hủy "Tờ cam kết và thoả thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất" thì các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T chưa trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng. Còn các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T khai rằng đã trả số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không thừa nhận nên phát sinh tranh chấp.

Xét thấy, diện tích đất 1.200m^2, thuộc thửa số 49, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương thì các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất này. Tuy nhiên, phần đất này do ông Phạm Văn T là người đại diện cho hộ đứng tên quyền sử dụng đất và đất này là tài sản chung của vợ chồng ông T, bà N nên khi nguyên đơn và các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông

Phạm Văn T ký kết để nhận chuyển nhượng thì ông T không có tham gia và ông T không biết việc các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T (là vợ và con của ông T) chuyển nhượng phần đất này cho nguyên đơn.

Do đó, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và các bị đơn là trái pháp luật nên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự chứ không phải hủy "Tờ cam kết và thoả thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất" như Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử.

Đồng thời, Hợp đồng mua bán đất lập ngày 14/8/2018 liên quan đến vụ án này mà các đương sự có yêu cầu nên để giải quyết triệt để vụ án phải tuyên Hợp đồng mua bán đất lập ngày 14/8/2018 vô hiệu. Việc giải quyết giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này, các đương sự xác định các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T đã nhận số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng của nguyên đơn nhưng các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T cho rằng đã trả cho nguyên đơn nên không đồng ý trả cọc nữa. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận mà các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T lại không có giấy tờ để chứng minh có trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng.

Chứng cứ duy nhất chỉ là lời khai của người làm chứng Phạm Thị L xác nhận vào khoảng trưa ngày 26/11/2016, nguyên đơn với bị đơn bà N cùng với ông T (con bà Nghiên), ông H và ông H (người môi giới đất) có đến quán cơm của bà L để bà N trả 400.000.000 đồng cho nguyên đơn nhưng không làm giấy tờ giao nhận mà thấy nguyên đơn xé bỏ tờ giấy. Sau đó, mọi người ra về và bà L nhặt được tờ giấy phôtô rồi báo lại cho bà Nghiên.

Do đó, bà L xác định là có sự việc bà N đã trả cho nguyên đơn số tiền 400.000.000 đồng tại quán cơm của bà L. Vì vậy, việc người đại diện bị đơn là ông Nguyễn Chánh T cho rằng nếu như bà N không trả cho nguyên đơn số tiền cọc thì làm sao bà N có bản photo "Tờ cam kết và thoả thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất", vì bị đơn không có giữ "Tờ cam kết và thoả thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất".

Nhận thấy, việc các bị đơn có được bản photo "Tờ cam kết và thoả thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất" này cũng không có nghĩa là bị đơn đã trả cọc cho nguyên đơn; việc bị đơn có được "Tờ cam kết và thoả thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất" cũng có thể thu thập được từ nguồn khác. Hơn nữa tình tiết hai bên có giao nhận lại số tiền đặt cọc hay không thì chỉ có lời khai của bà L nhưng cũng không đủ căn cứ vững chắc để có cơ sở xác định các bị đơn đã trả số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng cho nguyên đơn. Cho nên các bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng cho nguyên đơn mà không chấp nhận các bị đơn phải trả số tiền lãi suất cho nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận 01 phần yêu cầu kháng cáo của các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T về phần tính lãi suất.

- Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc các bị đơn phải trả số tiền đổ đất là 160.000.000 đồng: Nguyên đơn cung cấp "Hợp đồng đổ đất" đề ngày 01/8/2016 với nội dung là Doanh nghiệp Tư nhân H nhận đổ 200 xe đất với số tiền 160.000.000 đồng để nguyên đơn xác định có sự việc nguyên đơn đổ 200 xe đất trên phần đất nhận chuyển nhượng.

Xét thấy Hợp đồng đổ đất này ký kết vào ngày 01/8/2016, khi các bên chưa ký kết hợp đồng đặt cọc và đồng thời nội dung hợp đồng đổ đất này thể hiện người thuê đổ đất là ông Lê Ngọc C chứ không phải là nguyên đơn ông Lê Ngọc T. Do đó, hợp đồng đổ đất có nhiều mâu thuẫn với nhau nên không có căn cứ xác định nguyên đơn ký hợp đồng đổ đất với Doanh nghiệp Tư nhân H để đổ 200 xe đất trên diện tích đất chuyển nhượng này.

Tuy nhiên, phía bị đơn xác định nguyên đơn có đổ 100 xe đất vào diện tích đất này nên chỉ có căn cứ chấp nhận lời thừa nhận của bị đơn. Vì vậy, có căn cứ buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền đổ đất là 80.000.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử nên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

Mặt khác, bị đơn bà Nguyễn Thị N đã hơn 60 tuổi (sinh năm 1958) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không miễn án phí cho bà N là không đúng với Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án 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.

[4] Ý kiến của Luật sư Nguyễn Thị Thu P, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Ý kiến của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận một phần.

[6] Từ những phân tích nêu trên, sửa 01 phần bản án sơ thẩm về số tiền lãi suất và tiền án phí sơ thẩm cho bà Nghiên.

[7] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định Khoản 3 Điều 26 và Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án. Tuy nhiên, bị đơn bà Nguyễn Thị Nghiên là người cao tuổi. Căn cứ quy định tại Điều 12 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 nên bà Nghiên được miễn nộp án phí.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Ngọc T và các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 296; khoản 2 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Ngọc T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T

3. Sửa Bản án nhân sự sơ thẩm số 73/2018/DS- ST ngày 27/11/2018 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3.1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm về việc tranh chấp số tiền 410.000.000 đồng (bốn trăm mười triệu đồng) giữa nguyên đơn ông Lê Ngọc T đối với các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T.

3.2. Tuyên bố "Tờ cam kết và thoả thuận v/v mua bán quyền sử dụng đất" ngày 14/8/2016 và "Hợp đồng mua bán đất" ngày 14/8/2016 giữa bà Nguyễn Thị Nghiên, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T với ông Lê Ngọc T là vô hiệu.

3.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc T về việc yêu cầu các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T phải trả chi phí đổ đất tại thửa đất 49, tờ bản đồ số 11, tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương với số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

3.4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc T đối với các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và kiện đòi tài sản.

3.5. Buộc các bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T phải liên đới trả cho ông Lê Ngọc T số tiền 480.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi triệu đồng); bao gồm số tiền cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng) của 100 xe đất.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất do Ngân hàng nhà Nước Việt Nam công bố tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Ngọc T phải nộp số tiền 8.300.000 đồng (tám triệu ba trăm nghìn đồng), khấu trừ vào số tiền 21.400.000 đồng (hai mươi mốt triệu bốn trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2014/0013023 ngày 20/12/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương; trả lại cho ông Lê Ngọc T số tiền 13.100.000 đồng (mười ba triệu một trăm nghìn đồng).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị N.

Các bị đơn ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T phải liên đới nộp số tiền 15.466.667 đồng (mười lăm triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương hoàn trả lại cho ông Lê Ngọc T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0014609 ngày 12/12/2018 (do ông Vũ Mạnh Tuấn nộp).

Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn S và ông Phạm Văn T mỗi người số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0014601 ngày 11/12/2018 (do ông Nguyễn Chánh Thi nộp).

Trong 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp