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

Bản án số: 83/2024/DS-PT
Ngày 05-02-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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: Ông Cao Huy Cường.

Các Thẩm phán: Ông Lê Quân Vương;

Ông Nguyễn Đắc Cường.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kim 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 Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02, 05 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 441/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 550/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 50/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn H sinh năm 1969 và bà Bồ Thị M sinh năm 1972; cùng địa chỉ: tổ 2, khu phố B, phường K, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đặng Phước Hoàng M, sinh năm 1974; địa chỉ: số 62 N, phường Đ, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ liên hệ: số 68/23A, đường T, phường T, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 10/12/2021). Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Đào Đình T, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: số 36/3C, đường L, tổ 7, khu phố P, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phùng Văn H1, sinh năm 1992; địa chỉ: khu phố 8, U, thành phố T, tỉnh Bình Dương, (văn bản ủy quyền ngày 01/02/2024). Có mặt.

3. Người làm chứng: Bà Đào Thị Bích H, sinh năm 1990, địa chỉ: số 36/3C, đường L, tổ 7, khu phố P, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Trần Văn H và bà Bồ Thị M.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 24/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Văn H và bà Bồ Thị M, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đặng Phước Hoàng M thống nhất trình bày:

Ngày 13/12/2018, bà Nguyễn Thị H, ông Đào Đình T cần tiền nên có liên hệ với vợ chồng bà Bồ Thị M và ông Trần Văn H để chuyển nhượng toàn bộ diện tích 350m^2 thuộc thửa đất số 335, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại xã B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB263975, số vào số CH00158 ngày 16/9/2010 và điều chỉnh tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị Hải vào ngày 08/10/2018. Sau khi bàn bạc và thỏa thuận, bà M, ông H thống nhất giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, bên mua thanh toán trước 894.000.000 đồng, bên bán giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bàn giao thửa đất cùng tài sản trên đất là căn nhà cấp 4, trong vòng 60 ngày hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và bên mua sẽ thanh toán phần tiền còn lại 106.000.000 đồng. Do hai bên quen biết và không có mẫu hợp đồng mua bán nên đã sử dụng mẫu hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận để ký kết nhưng là ký kết hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải là hợp đồng đặt cọc. Ngay sau khi ký hợp đồng, bà M đã giao cho bà H số tiền 894.000.000 đồng và bà H đã giao thửa đất số 335, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cho bà M quản lý, sử dụng cùng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số BB263975, số vào sổ CH00158 ngày 16/09/2010, điều chỉnh tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị H ngày 08/10/2018.

Tuy nhiên, nhiều lần bà M ông H liên hệ với bà H, ông T để đến Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và bà M, ông H thanh toán tiếp phần tiền còn lại 106.000.000 đồng nhưng bà H, ông T hẹn nhiều lần và sau đó chặn số điện thoại nên bà M và ông H không thể liên lạc với bà H, ông T được nữa.

Nay, bà M và ông H yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu như sau:

Buộc bà Nguyễn Thị H và ông Đào Đình T thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 335, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại xã B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB263975, số vào sổ CH00158 ngày 16/09/2010, điều chỉnh tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị H ngày 08/10/2018 cho bà Bồ Thị M và ông Trần Văn H tại Văn phòng Công chứng theo như thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận ngày 13/12/2018. Bà Bồ Thị M và ông Trần Văn H đồng ý thanh toán cho bà Nguyễn Thị H và ông Đào Đình T số tiền 106.000.000 đồng còn lại. Trường hợp, ông T, bà H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì buộc bà H và ông T phải hoàn trả tiền cọc là 894.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương ứng với số tiền đặt cọc là 894.000.000 đồng.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đào Thị Bích H trình bày:

Từ tháng 5/2018 đến tháng 12/2018, giữa bà Nguyễn Thị H có nợ tiền huê hội của bà Bồ Thị M tổng số tiền 540.000.000 đồng để làm ăn với lãi suất 10%/ tháng. Bà H đã đóng đầy đủ tiền lời mỗi tháng cho bà M là 54.000.000 đồng/tháng. Đến tháng 11/2018, bà H không trả được lãi hàng tháng thì bà M có cộng dồn tiền lời từ 01/11/2018 tới ngày 13/12/2018 của số tiền 540.000.000 đồng là 108.000.000 đồng.

Vào ngày 30/11/2018, bà H có mượn thêm bà Bồ Thị M số tiền 200.000.000 đồng để làm ăn, với lãi suất 10%/ tháng, tính đến ngày 10/12/2018, bà M tính tiền lãi là 11.000.000 đồng.

Ngày 10/12/2018, bà H vay thêm của bà M số tiền 20.000.000 đồng.

Toàn bộ giấy tờ vay mượn nợ của bà H với bà M đều chỉ có 01 bản và do bà M giữ bản gốc, bà H không được giữ bất cứ giấy tờ gì. Tuy nhiên, sau khi bà M ghi tổng hợp lại tiền vay mượn của mọi người thì bà H có chụp được 1 tấm hình về các khoản tiền vay này (đã nộp cho Tòa án).

Ngày 13/12/2018 do bà H không có khả năng trả số tiền nợ nói trên, bà M đã tổng hợp số tiền nợ gốc và lãi mà bà H phải trả là 894.000.000 đồng, bao gồm tiền gốc là 760.000.000 đồng và tiền lãi là 134.000.000 đồng và yêu cầu bà H và ông T viết giấy cọc, bán căn nhà mà bà H vừa mua tại tổ 4, ấp B, xã B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương theo số tiền cọc bằng số tiền bà H đã nợ bà Bồ Thị M là 894.000.000 đồng với lời hứa chỉ cần gia đình bà H đồng ý ký giấy cọc này thì bà Bồ Thị M sẽ ngưng không tính tiền lãi nữa.

Sau đó bà Bồ Thị M giữ luôn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB263975, số vào sổ CH00158 ngày 16/9/2010, điều chỉnh tên chủ sở hữu là bà Nguyễn Thị H ngày 08/10/2018, đồng thời đuổi những người ở trong căn nhà trên đất trong ngày 13/12/2018. Gia đình bà H, ông T không tự nguyện, cũng như ký tên bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Bồ Thị M, cũng như không viết bất cứ giấy tờ bàn giao nhà đất cho bà Bồ Thị M từ trước tới thời điểm hiện tại. Bà H và ông T bị ép viết và ký hợp đồng cọc bán nhà nên chính bà H, ông T cũng không được giữ bất cứ một văn bản nào nên bà H, ông T không biết được ngày tháng trong hợp đồng đặt cọc cũng như các điều khoản trong hợp đồng này. Ngày 14/12/2018 ông H có chạy xe máy đến nhà trọ ông T tại ngã 4 K để ép ông T ký hợp đồng đặt cọc. Từ tháng 02/2019, ông Trần Văn H và bà Bồ Thị M đã chiếm đoạt căn nhà và đất tại tổ 4, ấp B, xã B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sở hữu của bà H và ông T.

Bà H và ông T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M và ông H, yêu cầu Tòa án buộc bà M và ông H trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB263975, số vào sổ CH00158 ngày 16/09/2010, điều chỉnh ngày 08/10/2018 cho bà H, ông T. Trường hợp, bà M, ông H trả thêm số tiền 1.100.000.000 đồng thì bà H, ông T đồng ý đi công chứng sang tên thửa đất cho bà M, ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 91, 275, 280, 328, 423 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn ông Trần Văn H, bà Bồ Thị M đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H, ông Đào Đình T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2018 giữa bà Bồ Thị M với bà Nguyễn Thị H, ông Đào Đình T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 8 năm 2023, nguyên đơn bà Bồ Thị M và ông Trần Văn H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 24/8/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án số 73/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: theo biên bản hòa giải ngày 19/6/2023 tại Tòa án cấp sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn (bà H) trình bày so với phiên tòa phúc thẩm có sự bất cập. Tại biên bản hòa giải bà H trình bày ông H chặn ông T ở ngã tư đường để cướp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời ông H và bà M xuống đất đuổi những người trong nhà ra khỏi nhà để chiếm dụng đất nhưng tại phiên tòa phúc thẩm thì người đại diện bị đơn (ông H1) lại trình bày sau khi ký giấy nhận cọc xong các bên đến nhà một người nào đó để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đơn khởi kiện được thụ lý vào tháng 12/2021 thì tháng 5/2022 bị đơn mới tố cáo với cơ quan chức năng về việc nhà của bị đơn bị chiếm giữ, sử dụng trái pháp luật. Do đó, những chứng cứ người đại diện hợp pháp của bị đơn đưa ra không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy giấy nhận cọc ngày 13/12/2018 và buộc bị đơn trả lại số tiền 894.000.000 đồng và phạt số

tiền tương ứng với 894.000.000 đồng do không thực hiện theo nội dung thỏa thuận tại giấy nhận cọc và thỏa thuận ngày 13/12/2018.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Bản chất hợp đồng đặt cọc ký ngày 13/12/2018 mà nguyên đơn sử dụng làm căn cứ khởi kiện trong vụ án này là hợp đồng các bên lập ra nhằm giãn số tiền nợ gốc và nợ lãi 894.000.000 đồng bị đơn vay của nguyên đơn trước đó. Giữa nguyên đơn và bị đơn hoàn toàn không có việc giao nhận tiền đặt cọc như nguyên đơn trình bày, nguyên đơn không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh việc giao nhận tiền đặt cọc. Số tiền đặt cọc thể hiện trong hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2018 vừa đúng với số tiền gốc, lãi bị đơn thừa nhận vay của nguyên đơn theo bản ảnh chụp điện thoại mà bị đơn cung cấp (có trong hồ sơ vụ án). Do nguyên đơn không có giao nhận tiền cọc cho bị đơn nên bị đơn không có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc cho nguyên đơn và bị phạt cọc, yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở. Hơn nữa tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc chỉ thể hiện nội dung "Trong vòng 60 bên bán sẽ làm giấy tờ công chứng để giao đất" nội dung này không thể hiện rõ bao nhiêu ngày sẽ ký công chứng và số 60 được hiểu như thế nào để xác định thời hạn các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, tại phiên tòa đại diện nguyên đơn cho rằng sau khi hết 60 ngày đã liên hệ yêu cầu phía nguyên đơn ký công chứng nhưng không cung cấp được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh nguyên đơn liên hệ với bị đơn để yêu cầu ký hợp đồng công chứng như nguyên đơn trình bày, không có chứng cứ chứng minh nguyên đơn ấn định thời gian địa điểm công chứng nhưng bị đơn không đến. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Các bên đương sự đã thống nhất thừa nhận có xác lập giấy nhận cọc, nguyên đơn hiện tại đang quản lý tài sản và giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đây là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại Điều 3 của giấy nhận cọc và thỏa thuận ngày 13/12/2018 thể hiện bên mua là bà M có đặt cọc số tiền là 894.000.000 đồng và có chữ ký của bà H và ông T. Bị đơn cho rằng bị ép buộc ký hợp đồng đặt cọc nhưng không có chứng cứ chứng minh, không được nguyên đơn thừa nhận. Hơn nữa không có quy định nào bắt buộc các bên phải thể hiện nội dung đã nhận đủ tiền khi thực hiện giao dịch

đặt cọc do đó có cơ sở khẳng định bị đơn đã nhận cọc số tiền 894.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn không ghi thêm nội dung đã nhận đủ tiền để nhận định bị đơn chưa nhận tiền cọc của nguyên đơn là không phù hợp, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc nguyên đơn đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quản lý sử dụng tài sản của bị đơn từ năm 2019 đến nay. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng là giải quyết vụ án chưa triệt để. Bị đơn cho rằng việc ký hợp đồng đặt cọc là giả nhằm đảm bảo số tiền bị đơn đã vay nguyên đơn trước đó và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc mà không giải quyết hợp đồng vay tài sản là giải quyết vụ án chưa triệt để. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền cọc là 894.000.000 đồng và bồi thường cọc với số tiền tương ứng 894.000.000 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại xác định án phí của nguyên đơn phải chịu là án phí không giá ngạch là không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết 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. Do đó, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T là có cơ sở. Kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần đối với yêu cầu trả tiền cọc, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đã đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, giải quyết vụ án chưa đầy đủ nên có cơ sở hủy án sơ thẩm theo khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó không chấp nhận yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của nguyên đơn.

Từ những phân tích nêu trên, yêu cầu kháng cáo nguyên đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Bồ Thị M và ông Trần Văn H, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương

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, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: nguyên đơn ông Trần Văn H và bà Bồ Thị M kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân thành phố T có Quyết định kháng nghị phúc thẩm trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung: Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn H và bà Bồ Thị M, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận có ký "Giấy nhận cọc và thỏa thuận về việc mua bán quyền sử dụng đất" ngày 13 tháng 12 năm 2018 đây là tình tiết không phải chứng minh theo khoản 1 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn cho rằng ngay sau khi ký giấy nhận cọc thì nguyên đơn đã giao số tiền 894.000.000 đồng và bị đơn đã giao cho nguyên đơn bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 00158 ngày 16/9/2010, điều chỉnh ngày 08/10/2018 và bàn giao nhà đất cho nguyên đơn quản lý, sử dụng. Bị đơn cho rằng nguyên đơn không giao số tiền 894.000.000 đồng vì nguyên đơn, bị đơn không thể hiện trong giấy nhận cọc là đã nhận đủ tiền cọc hay đã giao đủ tiền cọc, thực chất số tiền 894.000.000 đồng là bị đơn nợ huê hụi, vay tiền của nguyên đơn. Theo Giấy nhận cọc ngày 13/12/2018, nguyên đơn và bị đơn xác nhận là có ký tên trong giấy nhận cọc, việc bị đơn cho rằng nguyên đơn không giao số tiền 894.000.000 đồng là không có căn cứ. Mặc khác, pháp luật hiện hành không quy định khi lập hợp đồng đặt cọc thì các bên phải thể hiện rõ là nhận đủ tiền cọc. Bị đơn cho rằng bị đơn không tự nguyện giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và việc nguyên đơn quản lý, sử dụng nhà đất đã thỏa thuận đặt cọc là do nguyên đơn đuổi người trong gia đình bị đơn ra khỏi nhà và chiếm giữ nhà trái pháp luật nhưng bị đơn không cung cấp chứng cứ chứng minh. Bị đơn cho rằng số tiền 894.000.000 đồng là tiền bị đơn nợ huê hụi, vay tiền của nguyên đơn, ký giấy nhận cọc nhằm tất toán hết các khoản nợ nhưng bị đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền đăt cọc 894.000.000 đồng là có căn cứ. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đánh giá chứng cứ không toàn diện.

[3] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn phải hoàn trả tiền cọc là 894.000.000 đồng và bồi thường số

tiền tương ứng với số tiền đặt cọc là 894.000.000 đồng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H và bà Bồ Thị M đối với bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Đào Đình T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc; tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2018 giữa bà Bồ Thị M với bà Nguyễn Thị H, ông Đào Đình T không giải quyết yêu cầu buộc bị đơn hoàn trả tiền cọc là 894.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương ứng với số tiền đặt cọc là 894.000.000 đồng cho nguyên đơn là thiếu sót, chưa xem xét, giải quyết hết các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn bồi thương số tiền 894.000.000 đồng, căn cứ theo khoản 4 Điều 27 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 thì nội dung yêu cầu này phải chịu án phí có giá ngạch nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án phí là 300.000 đồng (không giá ngạch) là không đúng quy định pháp luật.

[4] Do Tòa án cấp sơ thẩm nhận định, đánh giá chứng cứ không toàn diện, không giải quyết triệt để các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, đảm bảo chế độ hai cấp xét xử, cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[5] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T và kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

[6] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: do án sơ thẩm bị hủy nên người kháng cáo không phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn H và bà Bồ Thị M.

2. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 24/8/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

3. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương trả cho ông Trần Văn H, bà Bồ Thị M là nguyên đơn số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0008020 ngày 30 tháng 8 năm 2023.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T;
- Tòa án nhân dân thành phố T;
- Lưu: hồ sơ, Tổ Hành chính tư pháp, Tòa Dân sự.

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

Cao Huy Cường