

Bản án số: 03/2019/DS-ST

Ngày: 12 - 04 - 2019

V/v tranh chấp đòi tài sản

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ SƠN TÂY, THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Lưu Ngọc Hưng.
- *Các Hội thẩm nhân dân:* Ông Phùng Khắc Tuấn; Ông Đinh Quang Hòa.
- *Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Lê Đức Thuận.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Sơn Tây tham gia phiên tòa:* Bà Ngô Thị Minh Thuận - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 04 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 04/2017/TLST-DS ngày 06 tháng 03 năm 2017 về việc “*tranh chấp đòi tài sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 04/2018/QĐXX-ST ngày 02 tháng 01 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1960;

Bà: Đỗ Thị S, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 905 – N5 Chung cư Đ, phường T, quận H, thành phố H.

Bị đơn: Bà Lương Kim A(Lương Thị A), sinh năm 1975(vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn Đ, xã S, thị xã S, thành phố H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đỗ Thế K, sinh năm 1961.
HKTT: Số 14.4 Nhà X, phường D, quận C, thành phố H (vắng mặt).

Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn Đ, xã S, thị xã S, thành phố H(vắng mặt).

Người làm chứng: Bà Vũ Thị T, sinh năm 1957(vắng mặt).

Địa chỉ: Số 22, phường T, quận H, thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo Đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, vợ chồng ông Nguyễn Hữu N và bà Đỗ Thị S trình bày:* Khoảng tháng 4 năm 2011,

bà Vũ Thị T rủ ông N cùng mua chung trang trại của ông Đỗ Thế K ở khu Đ, huyện B, thành phố H. Tại nhà bà Lương Kim A, bà A nói với ông N và bà T biết bà A đã thỏa thuận mua bán trang trại với ông K với giá 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), bà A đã đặt cọc cho ông K 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Khi ông N được bà A cho biết thông tin, ông N nói không có tiền để mua chung thì bà A và bà T động viên nên ông N cố gắng vay mượn, suất của ông N là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng), số còn lại bà T và bà A có trách nhiệm lo đủ 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Sau khi nhất trí thỏa thuận giữa ba người gồm ông N, bà A và bà T thì suất đóng góp 500.000.000 đồng của ông N tập trung tiền tại nhà bà A, khi nào đủ tiền đi mua sẽ cho ông N đứng tên mua trang trại của ông K. Ngày 06/5/2011 vợ chồng ông N, bà S có đưa cho bà Lương A lần 01 là 300.000.000 đồng và 57 chỉ vàng 9999, số vàng này chị A đã bán đổi thành tiền là 211.000.000 đồng (hai trăm mười một triệu đồng) vào ngày 10/5/2011. Ngày 09/5/2011 ông N và bà T có cho bà A vay 300.000.000 đồng vì bà A nhờ vay hộ. Tổng số tiền bà A đã nhận của ông N là 811.000.000 đồng, nhưng sau khoảng 03 tháng, ông N phát hiện bà A không có tiền trả cho ông N 300.000.000 đồng và sau đó phát hiện bà A không có tiền để mua chung trang trại nên đã yêu cầu bà A trả lại toàn bộ số tiền 811.000.000 đồng đã nhận của vợ chồng ông N nhưng bà A không có tiền trả. Do đó vợ chồng ông N đã làm đơn gửi đến Cơ quan Công an đề nghị giải quyết tuy nhiên do có kết luận đây là tranh chấp dân sự nên ông N, bà S khởi kiện ra Tòa án. Sau khi giao tiền cho bà A vợ chồng ông N tìm hiểu thì được biết bà A đã giao tiền của ông N cho ông K làm nhiều lần để mua trang trại còn cụ thể giao bao nhiêu tiền ông N không được biết. Khi giao tiền cho ông K bà A không trao đổi với ông N, tự ý một mình giao tiền cho ông K là trái với thỏa thuận giữa vợ chồng ông N với bà A là khi đi mua trang trại và giao tiền phải có mặt vợ chồng ông N. Ông N, bà S yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bà Lương A và ông T phải trả lại cho vợ chồng ông N số tiền 811.000.000 đồng đã nhận và số tiền lãi suất, $0,7\%/01$ tháng tính từ tháng 03/2017 đến tháng 03/2019, tổng 24 tháng, tương ứng $0,7\% \times 24 \text{ tháng} \times 811.000.000 \text{ đồng} = 136.248.000 \text{ đồng}$. Tổng cộng vợ chồng bà A phải trả cho vợ chồng ông N là 811.000.000 đồng + 136.248.000 đồng = 947.248.000 đồng (Chín trăm bốn mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn đồng).

Ngày 19/7/2017 ông N, bà S có đơn xin rút một phần khởi kiện, không yêu cầu chồng bà A là ông T phải chịu trách nhiệm trả tiền đã nhận cho bà A. Ông N, bà S yêu cầu bà A phải chịu trách nhiệm trả lại toàn bộ số tiền gốc và lãi nêu trên cho vợ chồng ông N.

- Theo đơn yêu cầu khởi kiện độc lập, các bản tự khai và lời trình bày tiếp theo, bà A trình bày: Bà công nhận có nhận của vợ chồng ông N, bà S số tiền và vàng tổng cộng là 811.000.000 đồng để cùng mua trang trại của ông K. Bà A đã đưa tiền của mình và của ông N cho ông K làm nhiều lần tổng cộng là 1.249.968.000 đồng (trong đó tiền của ông N là 811.000.000 đồng, còn lại là tiền của bà). Khi nhận tiền mua trang trại ông K có viết Biên bản làm việc ngày 20/6/2011 tại xã T, huyện B, TP. H. Biên bản này ông K không ký mục "Người bán", còn mục "Người mua" bà A ký. Sau đó ông K có photo lại cho bà A 01 bản và bà A đã đưa cho ông N biên bản đó vào thời gian Công an thành phố Hà Nội giải quyết. Nay ông N nộp biên bản đó cho Tòa án sau khi được Tòa án cho xem lại bà A khẳng định đây chính là biên bản ông K viết cho bà A khi đặt tiền mua trang trại của ông K ở khu Đ, xã T, huyện B, thành phố H. Bà khẳng định đưa nhiều lần tiền cho ông K tổng cộng là 1.249.968.000 đồng. Khi giao tiền mua trang trại của ông K giữa bà A và ông K không có thỏa thuận về việc đặt cọc và không thỏa thuận về việc phạt cọc, bà A chỉ nghĩ sẽ tiếp tục giao tiền cho ông K để mua trang trại. Nay bà A thấy việc đặt cọc giữa ông K và bà A là không hợp pháp, trái quy định của pháp luật, bà A yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu Đ, xã T, huyện B, TP. H vô hiệu do trái quy định của pháp luật; buộc ông K phải trả lại cho bà A số tiền 1.047.000.000 đồng đã nhận của bà, bà không yêu cầu Tòa án xác định thiệt hại, không yêu cầu Tòa án thẩm định và định giá tài sản. Về yêu cầu của ông N, bà S, do bà không có tiền để trả cho ông N nên bà đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu của bà đối với ông K để bà có tiền trả cho ông N, bà S.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K trình bày: Ông K đề nghị Tòa án giải quyết theo chứng cứ. Sự việc này ông K chỉ liên quan và làm việc với bà Lương A, không liên quan đến vợ chồng ông N. Ông K và bà A thỏa thuận mua trang trại của ông K tại khu Đ, xã T, huyện B, TP. H diện tích 20.937,2m² trên đất có nhà xưởng và một số cây cối ông K và bà A có thỏa thuận giá 5.000.000.000

đồng (năm tỷ đồng). Bà A đặt cọc cho ông K làm nhiều lần tổng cộng là 1.047.000.000 đồng. Sau đó ông K và bà A thỏa thuận nếu đến hết ngày 20/7/2011 dương lịch bà A không thanh toán nốt số tiền còn lại thì bà A phải chịu phạt cọc, tức mất số tiền 1.047.000.000 đồng. Sau đó quá hạn trên bà A không trả nốt số tiền còn lại nên ông K toàn quyền sử dụng số tiền 1.047.000.000 đồng theo giấy đã thỏa thuận. Ông K đề nghị Tòa án: 1. Theo Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện là 3 năm. Vụ án của bà A đã xảy ra cách đây gần 10 năm nên đã hết thời hiệu khởi kiện, vì vậy đề nghị Tòa án áp dụng theo đúng quy định về thời hiệu khởi kiện; 2. Việc ông N kiện bà A lừa đảo tiền của ông N, ông K không liên quan nên ông K không tham gia vụ kiện này.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T trình bày:** Ông T và bà A ly hôn năm 2015, hiện tại mỗi người đều có cuộc sống riêng. Ông T hoàn toàn không biết gì về việc bà A, bà T, ông N mua đất của ông K. Ông không ký vào giấy tờ nhận tiền mua đất ghi ngày 10/5/2011 mà bà A ký thay. Trên thực tế khi còn sống chung với bà A ông T đã nhiều lần bị người khác gắp để đòi tiền vay do vợ ông ký tên ông ở dưới. Khoảng năm 2012 ông T thấy ông N, bà T đến nhà đòi tiền bà A thì ông T mới biết chuyện, sau khi nghe mọi người cãi nhau ông T bỏ ra khỏi nhà nên không biết đã giải quyết như thế nào. Khi ly hôn ông T và bà A không có tài sản gì để phân chia, chỉ có 2 con chung do bà A làm ăn thua lỗ đã không còn tài sản gì nữa. Đối với việc vợ chồng ông N khởi kiện đòi tiền, ông T không liên quan gì đến việc bà A nhận tiền mua đất của ông N, bà S, việc giao dịch giữa vợ chồng ông N với bà A ông không biết, bà A cũng không dùng số tiền đó cho gia đình, vì lúc đó ông và bà A đang sống ly thân.

- **Người làm chứng bà T trình bày:** Năm 2011 bà T quen biết bà A qua ông T, bà A có nói với bà T là bà A đã mua được một mảnh đất diện tích 58 sào ở khu Đ giá 5.000.000.000 đồng, trong đó bà A đã đặt cọc 200.000.000 đồng trước, còn lại số tiền 4.800.000.000 đồng ba người là bà T, bà A và ông N cùng thống nhất cho ông N đứng tên mua với ông K. Sau đó vợ chồng ông N đưa cho bà A vừa bằng tiền, vừa bằng vàng tổng cộng là 811.000.000 đồng còn của bà T đưa cho bà A là 600.000.000 đồng, số tiền 600.000.000 đồng này là tiền bà T nhờ bà A bán mảnh đất của bà T ở ngã tư lục quân, bà A cầm tiền và nói với bà T đây là tiền để

đặt cọc mua đất. Bà A đưa tiền cho ông K, còn việc đưa tiền cho ông K vào lúc nào thì bà T và ông N không biết, không bàn bạc gì với các ông, bà, bà A đã vi phạm thỏa thuận giữa các ông bà khi thỏa thuận mua đất của ông K là phải được đi đặt cọc cùng nhau.

- Tại Biên bản lấy lời khai ngày 12/05/2017, bà T nêu ý kiến yêu cầu bà A phải trả cho bà T số tiền 600.000.000 đồng mà bà A đã cầm của bà T. Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã giải thích cho bà T về việc bà T phải có đơn yêu cầu độc lập để yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, tuy nhiên bà T không làm đơn và không có yêu cầu khác.

- Trong quá trình tố tụng, do nhận thấy lời khai của bà ông N, bà S, bà A, ông K, ông T có mâu thuẫn, Tòa án đã tiến hành đối chất giữa ông N, bà S, bà A, ông T ngày 12/5/2017; Đối chất giữa ông K và bà A ngày 07/11/2017.

- *Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Sơn Tây tại phiên tòa:*

- Về tố tụng: Thời hạn chuẩn bị xét xử bị kéo dài, tuy nhiên không ảnh hưởng đến bản chất của vụ án. Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Các đương sự không yêu cầu định giá tài sản. Vì vậy đề nghị yêu cầu khởi kiện của ông N, bà S được chấp nhận. Các đương sự được miễn và phải chịu án phí theo quy định.

Tại phiên tòa, các bên không sửa đổi, bổ sung, rút yêu cầu, không hòa giải được với nhau.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Sau khi Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây có thông báo thụ lý vụ án số 04/TB-TLVA ngày 08/03/2017, bà Lương A có Đơn khởi kiện ngày 19/5/2017 và Đơn khởi kiện độc lập ngày 06/9/2017 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K trả

lại số tiền đã nhận là 1.247.000.000 đồng, bà A xác định giao dịch giữa bà A với ông K là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 20.937,2m² tại Khu Đ, thôn T, xã T, huyện B, TP. H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 835405 do UBND huyện B cấp ngày 31/7/2008. Do đó TAND thị xã Sơn Tây đã chấp nhận thụ lý đơn khởi kiện, ra thông báo đóng tiền tạm ứng án phí số 04422 ngày 17/10/2017 Bà A đã nộp tiền tạm ứng án theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/ 04422 ngày 17/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây. Ngày 12/7/2018 bà Lương A có đơn đề nghị rút yêu cầu khởi kiện. Tuy nhiên đến ngày 27/9/2018 và ngày 10/12/2018 bà Lương A yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết yêu cầu của bà, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A với ông K đối với thửa đất diện tích 20.937,2m² tại Khu Đ, thôn T, xã T, huyện B, TP. H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 835405 do UBND huyện B cấp ngày 31/7/2008 do trái quy định của pháp luật; buộc ông K phải trả lại số tiền 1.047.000.000 đồng đã nhận của bà; Ngoài ra bà không yêu cầu Tòa án xác định thiệt hại do hợp đồng bị tuyên vô hiệu, không yêu cầu định giá, thẩm định tài sản. Hội đồng xét xử nhận định yêu cầu của bà Lương A đối với Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K là yêu cầu có liên quan đến vụ án đang được thụ lý giải quyết, việc giải quyết yêu cầu của bà A đối với ông K sẽ làm cho vụ án được giải quyết toàn diện, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự nên việc thực hiện quyền yêu cầu của bà A là hợp pháp, được xem xét giải quyết trong vụ án này. Việc thay đổi yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu từ yêu cầu Tòa án buộc ông K phải trả lại 1.247.000.000 đồng thành yêu cầu Tòa án buộc ông K phải trả lại số tiền 1.047.000.000 đồng là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, cần được chấp nhận sự thay đổi yêu cầu của đương sự.

Do bà A yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết một phần hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên đối tượng tranh chấp giữa bà A và ông K là "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất", đây là tranh chấp có liên quan đến bất động sản, không phải là tranh chấp có đối tượng là bất động sản, nên việc giải quyết yêu cầu phản tố của bà A thuộc thẩm quyền của TAND thị xã Sơn Tây.

[2] Về việc xác định địa chỉ và tổng đạt văn bản, tài liệu tố tụng cho ông K: Tại Biên bản lấy lời khai của Tòa án ngày 14/04/2017, ông K cung cấp địa chỉ là tại Công ty C, thành phố H. Trong quá trình tố tụng vụ án, ông K có mặt khi Tòa án lấy lời khai, đối chất, hòa giải. Tại Bản tự khai ngày 19/6/2017, ngày 22/9/2017 ông K cung cấp địa chỉ nơi cư trú tại Nhà A4, Làng Q, phường D, quận C, thành phố H, địa chỉ khi cần gọi: Công ty C. Tuy nhiên trong quá trình tổng đạt văn bản, tài liệu tố tụng cho ông K tại các địa chỉ trên để giải quyết yêu cầu phản tố của bà Lương A thì Tòa án không tổng đạt được do ông K thường xuyên thay đổi nơi ở. Kết quả xác minh của Tòa án tại Công an phường D, quận C, thành phố H cho thấy từ năm 2014 ông K đã chuyển nhà đến phường G, quận L, thành phố H. Kết quả xác minh của Tòa án tại Công an phường G, quận L cho thấy ông K có sinh sống tại Phòng 902, CT20C, Khu đô thị V, phường G, quận L nhưng hiện nay đã chuyển nơi ở, không xác định rõ được địa chỉ mới. Hội đồng xét xử nhận thấy việc ghi địa chỉ Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan của đương sự là đúng quy định. Quá trình giải quyết vụ án ông K thường xuyên thay đổi địa chỉ không thông báo cho các cơ quan, tổ chức có thẩm quyền được biết. Mặt khác ông K đã được tổng đạt các văn bản, tài liệu tố tụng và có đến Tòa án làm việc, sau khi không tổng đạt được các văn bản tiếp theo, TAND thị xã Sơn Tây đã niêm yết các văn bản tố tụng tại Ủy ban nhân dân cấp xã theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vụ án vắng mặt ông K tại phiên tòa dựa trên các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[3] Đối với ông T đã ly hôn với bà A năm 2015: Ngày 19/7/2017 nguyên đơn ông N, bà S đã rút yêu cầu khởi kiện đối với ông T với lý do chữ ký của ông T trong giấy biên nhận tiền ngày 10/5/2011 là do bà A viết, bà A là người nhận tiền và đã giao tiền cho ông K nên ông T không liên quan đến vụ án. Do vậy, TAND thị xã Sơn Tây xác định ông T chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để đảm bảo giải quyết vụ án được khách quan, toàn diện.

[4] Do bà A có yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà A đề nghị Tòa án không thẩm định tại chỗ, định giá tài sản; ông K và các đương sự khác cũng không yêu cầu định giá tài sản nên Hội đồng xét xử nhận thấy không cần thiết phải tiến hành thẩm định tại

chỗ, định giá tài sản đối với diện tích đất 20.937,2m² tại khu Đ, thôn Tam Mỹ, xã Tân Lĩnh, huyện Ba Vì, thành phố Hà Nội.

[5] Ngày 12/05/2017 bà T có lời khai đề nghị Tòa án buộc bà A phải trả lại cho bà T số tiền 600.000.000 đồng mà bà T đã đưa cho bà A để mua chung diện tích đất tại khu Đ nêu trên. TAND thị xã Sơn Tây đã hướng dẫn bà T làm thủ tục yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy nhiên đến nay bà T không có đơn yêu cầu, do vậy không có căn cứ để Tòa án thụ lý giải quyết. Do vậy Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết yêu cầu của bà T trong vụ án này.

Về nội dung:

[1] Về việc nhận số tiền 811.000.000 đồng của ông N, bà S: Do quen biết từ bà T, tháng 04/2011 ông N có thỏa thuận với bà Lương A về việc cùng nhau mua chung trang trại gồm quyền sử dụng đất và tài sản trên đất diện tích 20.937,2m² tại khu Khu Đ, thôn T, xã T, huyện B, TP. H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 835405 do UBND huyện B cấp ngày 31/7/2008 của ông K với giá 5.000.000.000 đồng. Khi thỏa thuận, bà A nói với vợ chồng ông N, bà S và bà T về việc bà A đã đặt cọc số tiền 200.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, còn thiếu 4.800.000.000 đồng. Ông N, bà T, bà A thỏa thuận ông N đóng góp số tiền 500.000.000 đồng, số tiền còn lại bà A có trách nhiệm lo đủ. Các bên thỏa thuận đóng góp tiền để tập trung đưa cho bà A, khi nào đủ tiền bà A sẽ là người đứng ra giao dịch với ông K, khi giao dịch thỏa thuận, đặt cọc và chuyển nhượng phải có sự tham gia của ông N, bà S và bà T. Ngày 06/05/2011 ông N đưa cho bà Lương A số tiền 300.000.000 đồng và 57 chỉ vàng 9999, bà A đã bán quy đổi thành tiền là 211.000.000 đồng. Ngày 10/05/2011 ông N đi cùng bà T đến nhà bà A đưa thêm 300.000.000 đồng. Tổng số tiền và vàng quy thành tiền ông N đã đưa cho bà A là 811.000.000 đồng. Cùng ngày 10/5/2011, bà A và ông N, bà S lập Giấy nhận tiền mua đất do bà A viết và ký tên, trong đó bà A tự ký cả tên của ông T vào giấy nhận tiền. Ngày 26/4/2012 bà A viết Giấy cam kết với nội dung ông N có đưa cho bà A 5 cây vàng và 300.000.000 đồng tiền mặt, bà A và ông K đã đi bán vàng, số tiền này là của ông N, còn của bà A là 270.000.000 đồng. Trước khi đưa số tiền của ông N cho ông K, bà A có nói ông K viết giấy cho ông N nhưng ông K nói khi nào ông N đưa đủ tiền thì sẽ viết giấy cho ông N. Tuy nhiên, trong

các lần giao dịch với ông K, bà A chỉ nhân danh chính bà A và không thông báo với ông K về việc bà A đứng ra nhận chuyển nhượng cho cả ba người. Trong quá trình tố tụng vụ án, ông K khẳng định chỉ giao dịch với bà A, không giao dịch với ông N, bà S, bà T. Như vậy, bà A đã không thực hiện đúng thỏa thuận, tự ý dùng tiền của ông N, bà S, bà T để giao dịch nhân danh mình. Đến nay ông N, bà S, bà T không muốn và không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng thỏa thuận giữa 04 người nữa, nên ông N, bà S hủy bỏ thỏa thuận giữa 04 người và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Hợp đồng giữa bà A không thực hiện được là lỗi của bà A đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận giữa ông N, bà S, bà T với bà A. Đồng thời do bà A không thực hiện đúng thỏa thuận dẫn đến thiệt hại cho ông N, bà S. Do vậy cần phải chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn ông N, bà S, buộc bà A phải bồi thường, trả lại cho ông N số tiền đã nhận, đồng thời bà A phải bồi thường thiệt hại là lãi suất phù hợp với quy định của pháp luật cho vợ chồng ông N.

[2] Về giao dịch giữa bà A và ông K, Hội đồng xét xử nhận thấy do đã có thỏa thuận với ông K về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá 5.000.000.000 đồng, bà A đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho ông K, sau đó bà A đưa thêm tiền cho ông K. Ngày 20/6/2011 ông K và bà Lương A cùng lập Biên bản làm việc với nội dung: Bên bán trang trại tại Khu Đ, thôn T, xã T, huyện B, TP. H(ông K), Bên mua trang trại (bà Lương A) cùng thỏa thuận và đi đến thống nhất hai bên vẫn tiếp tục tiến hành mua bán trang trại tại Đồi Sính nói trên với các điều kiện sau: Về giá cả: Do Bên mua không thực hiện đúng những cam kết trước đây nên ngoài số tiền bên mua đã thanh toán tính đến ngày 20/6/2011 Bên mua còn phải trả cho Bên bán 4.000.000.000 đồng, nếu bên bán thanh toán hết 01 lần vào chậm nhất là ngày 30/6/2011. Trong trường hợp đến ngày 30/6/2011 không thanh toán hết số tiền 4.000.000.000 đồng thì bên bán chấp nhận cho bên mua thanh toán chậm nhất vào ngày 20/7/2011 với điều kiện bên mua phải chịu lãi suất là 5%/01 tháng. Nếu sau ngày 20/7/2011 bên mua không thanh toán hết số tiền 4.000.000.000 đồng thì bên bán có quyền không bán nữa, số tiền mà bên mua đã thanh toán cho bên bán, bên bán toàn quyền định đoạt. Số tiền 4.000.000.000 đồng hai bên thống nhất thanh toán vào một lần và hai bên cùng ra phòng công chứng để ký hợp đồng ủy quyền và kết thúc việc mua bán. Ngày 20/6/2011 ông K và bà Lương A đã ký kết Biên bản làm việc xác nhận việc giao tiền nhiều lần cho ông K

và thống nhất khoản tiền này là tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng tài sản trên đất. Hội đồng xét xử xét thấy Biên bản làm việc này có đầy đủ các nội dung của hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của ông K.

Về số tiền bà A đã giao cho ông K, Hội đồng xét xử nhận thấy việc giao tiền giữa ông K và bà A là không có giấy tờ giao nhận, nhưng tại Giấy biên nhận ngày 26/7/2012 bà A đã thừa nhận nội dung bà A đã giao cho ông K tổng số tiền 1.047.000.000 đồng. Số tiền này phù hợp với nội dung của Biên bản làm việc ngày 20/6/2011 giữa ông K với bà A và phù hợp với lời trình bày của ông K tại Tòa án. Mặt khác bà A không chứng minh được việc đã giao cho ông K số tiền 1.249.968.000 đồng. Do đó việc bà A trình bày rằng bà A đã giao cho ông K 1.249.968.000 đồng là không có căn cứ. Hội đồng xét xử nhận định ông K đã nhận của bà A tổng số tiền 1.047.000.000 đồng, số tiền này là tiền đặt cọc để bảo đảm cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 20.937,2m² tại khu Khu Đ, thôn T, xã T, huyện B, TP. H của ông K.

Xét hợp đồng đặt cọc nêu trên giữa ông K với bà A, Hội đồng xét xử xét thấy theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 835405 do UBND huyện B cấp ngày 31/7/2008 đối với diện tích 20.937,2m² tại khu Khu Đ, thôn T, xã T, huyện B, TP. H cho ông K thì ông K có quyền sử dụng đất đối với: Đất nông nghiệp khác có diện tích 3.460m² và đất trồng cây lâu năm diện tích 17.477,2m²; thời hạn sử dụng đến ngày 29/7/2058; Nguồn gốc sử dụng là do Nhà nước cho thuê đất trả tiền hàng năm. Như vậy việc các bên thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là trái với quy định tại Điều 114 Luật Đất đai năm 2003 do diện tích đất giao dịch thuộc trường hợp thuê đất trả tiền hàng năm nên người sử dụng đất là cá nhân không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, hợp đồng đặt cọc này không đáp ứng điều kiện có hiệu lực quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005, vi phạm Điều 114 Luật Đất đai năm 2003, cần phải tuyên bố hợp đồng này vô hiệu.

Về việc yêu cầu áp dụng thời hiệu trong giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông K, Hội đồng xét xử xét thấy theo quy định tại Điều 123, khoản 3 Điều 132 Bộ luật dân sự năm 2015 thì việc tuyên bố hợp đồng dân sự vô hiệu do vi

phạm điều cấm của pháp luật không bị hạn chế thời hiệu khởi kiện nên Hội đồng xét xử vẫn xem xét yêu cầu của bà A đối với ông K.

Về việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, quá trình tố tụng ông K không có yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đề nghị không tham gia tố tụng vụ án, không trình bày thêm nội dung tình tiết và yêu cầu của mình, bà A chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết một phần hậu quả, không xác định thiệt hại. Cho nên cần phải tôn trọng sự định đoạt của đương sự theo đúng quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu của bà A đối với ông K.

[3] Về án phí:

Do yêu cầu của Nguyên đơn đối với số tiền được chấp nhận nên ông N, bà S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 947.248.000 đồng mà ông N, bà S yêu cầu.

Yêu cầu phản tố của bà A được Tòa án chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu buộc ông K phải trả lại số tiền đã nhận là 1.047.000.000 đồng. Do chấp nhận yêu cầu phản tố của bà A nên ông K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền 1.047.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 122, 127, 128, 139, 144, 146, 256, 257 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 123, 132, 423, 427, 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 114 Luật Đất đai năm 2003; Điều 178, 184, 271, 273, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N, bà S đối với chị Lương A.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Lương A đối với ông K.

- Buộc bà Lương A phải trả cho ông N, bà S số tiền 947.248.000 đồng (*Chín trăm bốn mươi bảy triệu hai trăm bốn mươi tám nghìn đồng nghìn đồng*).

- Buộc ông K phải trả lại cho bà Lương A số tiền 1.047.000.000 đồng (*một tỷ, không trăm bốn mươi bảy triệu đồng*).

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án (Ông N, bà S, chị Lương A) có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án (chị Lương A, ông K). Không thi hành thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất được qui định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, nếu không thỏa thuận thì thực hiện theo qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

- Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

4. Về án phí:

Ông N, bà S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông N, bà S số tiền 15.000.000 đồng đã tạm ứng theo Biên lai thu tiền NSNN số 04125 ngày 06/03/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây.

Bà Lương A có đơn xin miễn giảm án phí vì điều kiện kinh tế hiện nay rất khó khăn, có sự xác nhận của chính quyền địa phương, phù hợp với qui định của pháp luật nên chấp nhận giảm $\frac{1}{2}$ án phí . Bà Lương A phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 20.208.720 đồng, được trừ 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) đã tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2012/ 04422 ngày 17/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Sơn Tây, số tiền án phí còn phải nộp là 17.208.720 đồng.

Ông K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 43.410.000 đồng (*Bốn mươi ba triệu, bốn trăm mười nghìn đồng*).

4. Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày niêm yết bản sao bản án.

Viện kiểm sát nhân dân có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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 qui

định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP. Hà Nội;
- VKSND TX. Sơn Tây;
- Chi cục THADS TX. Sơn Tây;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lưu Ngọc Hưng