TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **166**/2017/DS-PT
Ngày: 27 – 11 – 2017.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông **Vũ Hồng Luyến**.

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Thanh Hà**.

Bà **Võ Thị Thanh Phượng**.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà **Lê Thị Ngọc Tú –** Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai***: Bà **Lê Hồng Thư** – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 11 năm 2017 tại Hội trường xét xử, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 58/2017/TLPT-DS ngày 06 tháng 06 năm 2017 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc* ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DS-ST ngày 29/03/2017 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 193/2017/QĐ-PT ngày 29/09/2017 và Quyết định hoãn phiên tòa số 393/2017/QĐ-PT ngày 27/10/2017 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Minh T**, sinh năm: 1958.
Địa chỉ: Ấp Y, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Võ Thị Bích L1**, sinh năm: 1987.
Địa chỉ: Khu phố T2, xã A, thị xã A1, tỉnh Bình Dương. (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2017).

- Bị đơn: Ông **Trần Nhật T3**, sinh năm: 1980.
Địa chỉ: Ấp Z, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Nai.
Chỗ ở hiện nay: Ấp Y, xã T4, M, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà **Nguyễn Thị Minh N**, sinh năm: 1963.
2/ Ông **Phạm Đình C** – sinh năm: 1959

Cùng địa chỉ: Ấp Y, xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3/ Bà **Hồ Thị Thu T5** – sinh năm: 1980.
Địa chỉ: Ấp Y, xã T4, huyện M, thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Minh T là nguyên đơn.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

(Bà L1 và ông T1, bà T5 có mặt; bà N, ông C vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện và bản án sơ thẩm thể hiện: Vào tháng 7/2014, theo sự giới thiệu của em gái là bà Nguyễn Thị Minh N, bà T đã chuyển nhượng cho ông Trần Nhật T3 diện tích đất là 734,1m2, thửa đất số 46, tờ bản đồ số 85, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 323575 do Uỷ ban nhân dân huyện L cấp ngày 22/5/2014 cho bà Nguyễn Thị Minh T. Đất tọa lạc tại xã T1, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Giá chuyển nhượng thực tế là 350.000.000đồng, nhưng bà T và ông T3 thỏa thuận chỉ ghi trên giấy tờ là 250.000.000đồng. Ngày 19/7/2014, bà T và ông T3 đến Văn phòng công chứng T7 để làm văn bản thỏa thuận về việc nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Văn bản thỏa thuận giá chuyển nhượng là 250.000.000đồng, phương thức thanh toán bằng cách: Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 200.000.000đồng, số tiền còn lại là 50.000.000đồng.

Khi hai bên làm văn bản thỏa thuận thì chỉ có bà T và ông T3 ký tên, còn bà N, bà T6, bà T5 thì ngồi ở ngoài phòng công chứng. Theo văn bản thỏa thuận, ông T3 phải giao cho bà T số tiền cọc 200.000.000đồng, số tiền còn lại 50.000.000đồng ông T3 phải giao cho bà T thời hạn là 01 năm, nếu ông T3 không giao đúng thời hạn thì ông T3 chỉ lấy một phần đất tương ứng với số tiền 200.000.000đồng.

Sau khi hai bên ký văn bản thỏa thuận xong thì tất cả cùng lên xe ông T3 về Xuân T1, bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 323575 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 22/5/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị Minh T cho ông T3 tại nhà bà N, còn ông T3 chưa giao tiền cho bà T, do có việc nên bà T đã đi về trước, đến chiều bà T quay lại nhà bà N thì ông T3, bà T6 và bà T5 không còn ở đó nữa. Bà T có hỏi thì bà N nói để bà N lo cho, nhưng sau một thời gian không thấy ông T3 đưa tiền cọc nên bà T đến gặp bà T6 hỏi, bà T6 nói số tiền này ông T3 đã đưa cho bà N, bà T hỏi bà N thì bà N nói không nhận số tiền nào từ ông T3, bà T6. Việc bà N trình bày ông T3 đã giao số tiền 200.000.000đồng và hàng tháng bà N đóng tiền lãi cho ông T3 và bà T thì bà T không biết, không thừa nhận.

Từ ngày Công chứng đến nay, bà T đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T3, nhưng anh T3 vẫn chưa giao số tiền đặt cọc 200.000.000đồng cho bà T là vi phạm hợp đồng nên bà T yêu cầu Tòa án hủy

"Văn bản thỏa thuận về việc nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2313, quyển số 05/2014 TP/CC-HĐGD ngày 19/7/2014 được lập tại Văn phòng Công chứng T7". Buộc ông T3 phải trả lại cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 323575 do UBND huyện L cấp ngày 22/5/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị Minh T.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn – bà Trần Thị Nhật T6 trình bày:

Vào ngày 19/7/2014, ông Tân có ký kết "Văn bản thỏa thuận về việc nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2313, quyển số 05/2014 TP/CC-HĐGD ngày 19/7/2014 tại Văn phòng Công chứng T7" với bà Nguyễn Thị Minh T, nội dung văn bản thoả thuận như bà T đã trình bày. Thực tế, đây là hợp đồng vay tiền lãi suất 3%/tháng, quyền sử dụng đất là để đảm bảo cho số tiền vay 200.000.000đồng, vì ông T không có giấy phép kinh doanh nên không làm hợp đồng thế chấp tài sản được. Tại thời điểm ký kết Văn bản thỏa thuận có ông T3, bà T, bà N, bà T5 và bà T6.

Khoảng 10 giờ ngày 19/7/2014, sau khi ký Văn bản thỏa thuận xong thì ông T3 có bàn giao số tiền cọc 200.000.000đồng cho bà T tại nhà bà N (thực tế đây là số tiền ông T3 cho bà T vay). Khi giao tiền thì bà T3 có nói mắt kém nên nhờ bà N kiểm lại tiền và ký nhận giùm, lúc này có sự chứng kiến của bà T5, bà T6 và con gái của bà N. Trong sáu tháng tiếp theo, bà N trả lãi cho ông T3 đầy đủ, đến tháng thứ 7 bà N chỉ trả ½ tiền lãi, từ đó đến nay bà N không trả lãi nữa, theo lời bà N trình bày thì tiền lãi đó là tiền của bà T đóng cho ông T3, vì ông T3 ở Sài Gòn nên nhờ bà T6 nhận giùm tiền lãi từ bà N.

Nay bà T6 đại diện theo ủy quyền của ông T3 đồng ý hủy "Văn bản thỏa thuận về việc nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2313, quyển số 05/2014 TP/CC-HĐGD ngày 19/7/2014 tại Văn phòng Công chứng T7" và yêu cầu phản tố đối với bà Nguyễn Thị Minh T, yêu cầu Tòa án buộc bà T trả cho ông T3 số tiền cọc mà ông T3 đã giao cho bà T là 200.000.000đồng, bà T6 không yêu cầu tính lãi suất.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị Minh N, ông Phạm Đình C thống nhất trình bày:

Tháng 7/2014, do bà N cần tiền nhưng không có tài sản thế chấp nên bà T đã đồng ý đứng ra vay 200.000.000đồng từ ông T3 cho bà N và đồng ý thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T cho ông T3. Bà T đã đưa cho bà N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T để bà N cầm đến gặp ông T3 hỏi vay tiền, ông T3 đồng ý và hẹn ngày đi công chứng. Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 19/7/2014, bà T và ông T3 đã ký kết Văn bản thỏa thuận tại Phòng Công chứng T7 như bà T và bà T6 đã trình bày.

Khi làm văn bản thỏa thuận gồm có bà T, ông T3, bà N, bà T5 và bà T6. Sau khi hai bên ký Văn bản xong tất cả 05 người cùng lên xe ông T3 về T1, tại nhà bà N ông T3 đã giao số tiền 200.000.000đồng cho bà T có sự chứng kiến

của bà N, bà T6, bà T5 và bà Phạm Thị Thùy L1 (là con gái bà N), còn bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T3. Do có thỏa thuận từ trước nên bà T đưa tiền cho bà N kiểm, đếm tiền, ký nhận thay bà T và giữ số tiền 200.000.000 đồng rồi đi về, đến tối bà T quay lại nói bà N giao lại cho bà T 10.000.000đồng, số tiền còn lại 190.000.000 đồng bà T để cho bà N vay hưởng tiền lãi chênh lệch. Việc vay mượn tiền giữa bà T và bà N không làm giấy tờ gì. Mỗi tháng bà N phải đóng 3.000.000đồng tiền lãi cho bà T, đóng 6.000.000đồng tiền lãi cho ông T3 (người nhận tiền lãi trực tiếp cho ông T3 là bà T6). Số tiền lãi 3.000.000 đồng của bà T hàng tháng bà N đóng tiền hụi 2.000.000đồng người nhận tên T8 (không rõ họ tên, địa chỉ), còn 1.000.000đồng đưa trực tiếp cho bà T. Như vậy, mỗi tháng bà N phải đóng lãi 9.000.000đồng cho cả bà T và ông T3.

Khi việc làm ăn bị thua lỗ, bà T đã đến nhà bà N quậy phá và lấy đi một số giấy tờ quan trọng của bà N, nên bà N đã đưa cho chồng là Phạm Đình C số tiền 50.000.000 đồng trả trực tiếp cho bà T, việc trả tiền này có làm giấy tờ giao nhận ngày 17/12/2014. Vợ chồng bà N tiếp tục trả cho bà T 40.000.000đồng nhưng không làm giấy tờ giao nhận. Trước đó, bà N có cho bà Nguyễn Thị Thúy N1 vay số tiền 60.000.000đồng, bà N1 đã trả cho bà N được 40.000.000đồng, còn 20.000.000đồng. Bà T biết được việc này nên yêu cầu bà N để cho bà T lấy số tiền nợ còn lại từ bà N1, việc bà N1 đã trả cho bà T số tiền 20.000.000đồng chưa thì bà N không biết. Ngoài ra, bà T còn lấy tiền hàng của gia đình bà N là 10.000.000đồng.

Tổng cộng bà N đã trả cho bà T được 130.000.000đồng, còn nợ lại 70.000.000đồng và bà N, ông C chấp nhận trả số tiền nợ còn lại 70.000.000đồng cho bà T. Việc yêu cầu phản tố của ông T3, bà N, ông C đồng ý hủy Văn bản thỏa thuận hợp đồng đặt cọc và bà T phải trả ông T3 số tiền 200.000.000đồng. Trong vụ kiện này bà N, ông C không yêu cầu độc lập về hợp đồng vay tài sản, hợp đồng đặt cọc đối với bà T, ông T3.

Đối với bà T8 là người nhận tiền hụi do bà N đóng cho bà T không rõ họ tên, địa chỉ cụ thể, trong vụ kiện này vợ chồng bà N không yêu cầu độc lập nên không yêu cầu Tòa án triệu tập bà T8 với tư cách là người làm chứng cho vợ chồng bà N.

- Bà Hồ Thị Thu T5 thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ôngT3 và đứng về phía quyền lợi của ông T3,bà không yêu cầu độc lập, tranh chấp trong vụ kiện này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DSST ngày 29/03/2017 của Tòa án huyện Xuân Lộc về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Căn cứ điều 26, điều 35, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 358, 471 Bộ luật dân sự năm 2005; pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với ông Trần Nhật T3.

Hủy "Văn bản thỏa thuận về việc nhận tiền cọc chuyển nhượng QSDĐ số 2313, quyển số 05/2014TP/CC-HĐGD ngày 19/7/2014 tại Văn phòng Công chứng T7". Buộc ông Trần Nhật T3 trả cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 323575 do UBND huyện L cấp ngày 22/5/2014 cho bà Nguyễn Thị Minh T, diện tích 734,1m2, thửa đất số 46, tờ bản đồ số 85, đất tọa lạc tại xã T1.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Nhật T3 đối với bà Nguyễn Thị Minh T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản". Buộc bà Nguyễn Thị Minh T trả cho ông Trần Nhật T3 số tiền 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng).

Về án phí: Bà Nguyễn Thị Minh T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 10.000.000đồng. Số tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng bà T đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc theo biên lai thu số 002452 ngày 26/01/2015 được chuyển thành án phí; bà T còn phải nộp thêm số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 9.800.000đ (Chín triệu tám trăm nghàn đồng). Ông Trần Nhật T3 phải nộp 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) do chị Trần Thị Nhật T6 nộp thay anh T3 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, theo biên lai thu số 003148 ngày 16/11/2016 được chuyển thành án phí.

Án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/04/2017 bà Nguyễn Thị Minh T là nguyên đơn – kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DSST ngày 29/03/2017 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc về việc tuyên buộc bà T phải trả cho ông Trần Nhật T3 số tiền 200.000.000 đồng.

Ngày 10/04/2017 Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc ban hành Quyết định kháng nghị số 122/QĐ/KNPT-DS. Kháng nghị huỷ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DSST ngày 29/03/2017 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

Tại phiên toà phúc thẩm hôm nay đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút và thay đổi một phần kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T3 đối với nội dung phản tố buộc bà T phải trả lại cho ông T3 số tiền 200.000.000đ đã nhận. Hủy "Văn bản thỏa thuận về việc nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2313, quyển số 05/2014TP/CC-HĐGD ngày 19/7/2014 tại Văn phòng Công chứng T7". Buộc ông Trần Nhật T3 trả cho bà Tgiấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 323575 do UBND huyện L cấp ngày 22/5/2014 cho bà Nguyễn Thị Minh T, diện tích 734,1m^2, thửa đất số 46, tờ bản đồ số 85, đất tọa lạc tại xã T1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân L kháng nghị trong thời hạn luật định, về kháng cáo bà Nguyễn Thị Minh T kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về tư cách đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm xác định chính xác và đầy đủ. Tại phiên toà phúc thẩm, toà án đã triệu tập những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh N và ông Phạm Đình C hợp lệ, nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt, nên căn cứ khoản 2 điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt các đương sự. Trước khi mở phiên tòa phúc thẩm ông T3 rút ủy quyền cho bà T6 nên ông T3 tham gia phiên tòa phúc thẩm với tư cách là bị đơn và có yêu cầu phản tố.

[3] Về quan hệ pháp luật: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng vay tài sản" là chưa chính xác vì nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố trả tiền đặt cọc nên quan hệ pháp luật được xác định là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" chứ không có quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng vay tài sản".

[4] Về nội dung yêu cầu kháng cáo và kháng nghị: Theo kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh T là nguyên đơn trong vụ án. Kháng cáo bản án số 05/2017/DSST ngày 29/03/2017 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc. Nội dung kháng cáo: Bà T không đồng ý cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T phải trả số tiền là 200.000.000đ cho ông T3. Vì bà T cho rằng theo nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm "việc trình bày ý kiến của bà N, ông C, bà T6, bà T5, ông T3 là phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ" là không có căn cứ. Lời khai của bà N, ông C, bà T6, bà T5, ông T3 không đủ kết luận để buộc bà T đã nhận tiền từ ông T3. Và bà T cũng không đồng tình trong việc cấp sơ thẩm cho rằng " bà T là người đứng ra vay tiền của ông T3 để cho em gái là bà N vay lại".

Theo nội dụng kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc số 122/QĐ/KNPT-DS ngày 10/04/2017, kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số 05/2017/DSST của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc đã tuyên: Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc bà T phải trả cho ông T3 200.000.000đ là không có căn cứ. Cần phải xác minh, thu thập đối chất làm rõ việc Bà N có nhận tiền 200.000.000đ từ ông T, bà N phải trả lãi cho bà T, ông T3 hay không, nên chưa đủ cơ sở để chấp nhận phản tố của bị đơn. Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai xét thấy việc thu thập chứng cứ đã được Tòa án cấp phúc khắc phục triệu tập một số người liên quan lên làm việc nên không cần thiết đề nghị hủy án mà thay đổi kháng nghị theo hướng đề nghị sửa án sơ thẩm về đường lối không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Nhật T3.

Căn cứ tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ, toàn bộ trong suốt quá trình giải quyết vụ án của cấp sơ thẩm không thể hiện bất kỳ chứng cứ, tài liệu văn bản nào chứng minh việc bà Nguyễn Thị Minh T đã nhận của ông Trần Nhật T3 số tiền 200.000.000đ. Việc nhận số tiền 200.000.000đ từ ông T3 chỉ có bà N thừa nhận tại (BL103) bà N khai là bà T yêu cầu bà N cầm số tiền 200.000.000đ này từ ông T3 và hàng tháng bà N phải trả lãi cho bà T số tiền 300.000đ và trả lãi

cho ông T3 hàng tháng 6.000.000đ, tuy nhiên bà N không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào thoả thuận giữa bà N và bà T để bà N nhận từ ông T3, hay bất kỳ văn bản nào thể hiện bà N đã trả lãi cho bà T, ông T3. Đồng thời căn cứ vào đơn khởi kiện và lời khai của bà T thì bà T cũng không thừa nhận đã nhận tiền cọc của ông T3. Bên cạnh đó, ông T3 cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh ông T3 đã giao tiền cọc cho bà T 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Theo kháng nghị và kháng cáo thì Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ cần thiết để đảm bảo sự khách quan, minh bạch của vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm đã làm rõ xác minh, thu thập bằng chứng, tài liệu văn bản giấy tờ biên nhận liên quan đến việc ông T3 đưa cho bà T 200.000.000đ (hoặc bà T đã nhận của ông T3 200.000.000đ) tiền giao nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà N trình bày đã trả nợ cho bà T được 130 triệu, trong đó có lần bà T yêu cầu bà N để bà T lấy tiền nợ 20.000.000đ từ bà Nguyễn Thị Thúy N1, và bà T lấy tiền hàng của bà N là 10.000.000đ. Những vẫn đề này bà N không có yêu cầu độc lập, yêu cầu giải quyết việc vay nợ, nên Toà án không xem xét. Chính vì lẽ đó Tòa cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào các lời khai của bà N, ông C, bà T6, bà T5, ông T3 được thể hiện tại hồ sơ là chưa đủ cơ sở cho rằng bà T uỷ quyền cho bà N nhận tiền cọc thay bà T, vì những người này trình bày không xuất trình được bất kỳ tài liệu, văn bản, giấy tờ như giấy biên nhận, hay giấy giao nhận tiền cọc, không xuất trình được chứng cứ chứng minh bà T đã nhận tiền cọc từ ông T3 và ông T3 cũng không chứng minh được đã giao tiền cọc cho bà T.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét kháng cáo của nguyên đơn, xét kháng nghị của Viện kiểm sát, cấp phúc thẩm triệu tập bà N, bà N1, ông C, bà L2 và yêu cầu cung cấp địa chỉ của bà T8 nhưng các đương sự không lên làm việc và không cung cấp được họ tên đầy đủ và địa chỉ của bà T8 nên cấp phúc thẩm không thể tiến hành làm rõ một số nội dung theo kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc. Tuy nhiên xét thấy những người được triệu tập tại cấp phúc thẩm thì tại cấp sơ thẩm đã có lời khai được thể hiện tại các bút lục 103 -111, 124,125, 150, và việc các bên không lên làm việc nên Tòa án cấp phúc thẩm không thể thu thập chứng cứ như kháng nghị nêu, tuy nhiên những lời khai, tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện bà T chưa nhận tiền cọc từ anh T3. Hơn nữa bà T không thừa nhận đã nhận số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng và bị đơn ông T3 thừa nhận đã giao 200.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà T nhưng không có bất kỳ văn bản giấy tờ nào chứng minh, cho nên việc cấp sơ thẩm chấp nhận phản tố của ông Trần Nhật T3 là không có căn cứ. Kháng cáo của bà T là có cơ sở, Kháng nghị bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên toà phúc thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm về nội dung cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ. Nên bác yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn huỷ hợp đồng đặt cọc.

Trong vụ án này ông T3 không yêu cầu bà N trả lại tiền đã giao cho bà N, bà N là người nhận tiền từ ông T3 và đồng thời là người thực hiện trả lãi cho

ông T3 - theo lời trình bày của ông T3. Ông T3 cũng không khởi kiện yêu cầu độc lập đối với bà Nvề số tiền bà N đã nhận từ ông T3, nếu có tranh chấp xảy ra thì các đương sự có quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

Vấn đề bà T yêu cầu Tòa án hủy bỏ toàn bộ văn bản thỏa thuận về việc nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2313, quyển số 05/2014/TP/CC-HĐGD ngày 19/07/2014 được lập tại Văn phòng công chứng T7 và bị đơn ông T3 cũng đã đồng ý hủy toàn bộ hợp đồng đặt cọc, cho nên Tòa án sơ thẩm tuyên hủy Văn bản thỏa thuận về việc nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng và buộc ông Trần Nhật T3 trả cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 323575 do UBND huyện cấp ngày 22/5/2014 cho bà Nguyễn Thị Minh T, diện tích 734,1m^2, thửa đất số 46, tờ bản đồ số 85, đất tọa lạc tại xã T là đúng theo quy định của pháp luật và tự nguyện của cả hai bên nguyên đơn, bị đơn, nội dung này các bên không kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Từ những phân tích trên cho thấy nguyên đơn bà T kháng cáo bản án số: 05/2017/DS-ST ngày 29/03/2017 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, cấp sơ thẩm tuyên buộc bà T phải trả lại số tiền cọc 200.000.000đ cho ông T3, nội dung tuyên buộc bà T trả lại 200.000.000đ này là không có cơ sở để chấp nhận. Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Về hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu: Do bà T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc và ông T3 cũng đồng ý hủy bỏ toàn bộ hợp đồng đặt cọc theo " Văn bản thỏa thuận về việc nhận tiền cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2313, quyển số 5/2014 TP/CC-HĐ GD ngày 19/7/2014 được lập tại Văn phòng Công chứng T7 đã được Tòa cấp sơ thẩm giải quyết theo đúng quy định.

[5] Về án phí: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2017/DS-ST ngày 29/03/2017 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, nên bà Nguyễn Thị Minh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh T số tiền 200.000 đồng (Hai trăm ngàn đồng chẵn) đã nộp tạm ứng án phí tại cấp sơ thẩm theo biên lai thu số 002452 ngày 26/01/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc và hoàn trả lại cho bà T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng chẵn) theo biên lai thu số 009770 ngày 05/04/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Do yêu cầu khởi kiện của bà T được chấp nhận nên ông Trần Nhật T3 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền 200.000đồng án phí dân sự sơ thẩm về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" không có giá ngạch. Do yêu cầu phản tố của ông Trần Nhật T3 không được chấp nhận nên ông Trần Nhật T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 200.000.000 x 5%= 10.000.000đồng (Mười triệu đồng). Tổng cộng số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông T3 phải chịu số tiền là: 10.200.000đồng (Mười triệu hai trăm ngàn đồng). Được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) do bà Trần Thị Nhật T6 nộp thay ông T3 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, theo biên lai thu số

003148 ngày 16/11/2016. Như vậy ông Trần Nhật T3 phải nộp tiếp số tiền là: 10.000.000đồng (Mười triệu đồng).

[6] Quan điểm của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Minh T, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2017/DS-ST ngày 29/03/2017 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

Áp dụng các Điều 26, 35,38, Khoản 1 Điều 147, Khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009, áp dụng Nghị quyết 326/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 về án phí.

Tuyên xử:

-Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Minh T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với ông Trần Nhật T3.

Hủy "Văn bản thỏa thuận về việc nhận tiền cọc chuyển nhượng QSDĐ số 2313, quyển số 05/2014TP/CC-HĐGD ngày 19/7/2014 tại Văn phòng Công chứng T7". Buộc anh Trần Nhật T3 trả cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 323575 do UBND huyện L cấp ngày 22/5/2014 cho bà Nguyễn Thị Minh T, diện tích 734,1m2, thửa đất số 46, tờ bản đồ số 85, đất tọa lạc tại xã T1.

-Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ôngTrần Nhật T3 đối với bà Nguyễn Thị Minh T về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" .

-Về án phí: Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Minh T số tiền 500.000 đồng (Năm trăm ngàn đồng chẵn) đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 002452 ngày 26/01/2015, biên lai thu số 009770 ngày 05/04/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc.

Buộc ông Trần Nhật T3 phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.200.000đồng (Mười triệu hai trăm ngàn đồng). Được trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) do chị Trần Thị Nhật T6 nộp thay ông T3 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, theo biên lai thu số 003148 ngày 16/11/2016. Như vậy ông Trần Nhật T3 phải nộp tiếp số tiền là: 10.000.000đồng (Mười triệu đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSNDTĐN;
- TAND.H.Xuân Lộc ;
- Chi cục T.H.A.H. Xuân Lộc;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Vũ Hồng Luyến