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

Bản án số: 34/2018/DS-PT
Ngày 19-3-2018
V/v tranh chấp kiện đòi tài sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Hồng

Ông Bùi Hữu Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên toà: Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 3 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2018/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2018 về tranh chấp kiện đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2018/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị P, sinh năm 1957

Trú tại: Thôn A, xã B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1968

Trú tại: 48 Hùng Vương, Phường C, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

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

1. Ông Trần Ngọc L, sinh năm 1966

Trú tại: 39A Hai Bà Trưng, Phường D, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

2. Ông Nguyễn Thành L1, sinh năm 1953

Trú tại: Thôn A, xã B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Hồ Thị P, sinh năm 1957

Trú tại: Thôn A, xã B, thành phố X, tỉnh Lâm Đồng.

Theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2017.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị T.

(Bà P, bà T, ông L có mặt; ông L1 vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Theo các bản tự khai đề ngày 31/5/2017, ngày 01/6/2018 và lời trình bày trong quá trình tham gia tố tụng của nguyên đơn bà Hồ Thị P trình bày:

Vào ngày 20/01/2017 ông Trần Ngọc L điện thoại báo cho bà biết Cơ quan nhà đất thành phố X có cho thuê căn nhà trong khuôn viên 3.500m^2 tại 22 Hùng Vương, Phường C, thành phố X với giá 300.000.000đ/năm, thời hạn thuê là 50 năm, thanh toán tiền thuê theo hằng năm. Ông L đặt vấn đề để nếu bà muốn thuê thì ngày hôm sau tức là ngày 21/01/2017 phải đưa cho ông L 25.000.000đ để đặt cọc cho Cơ quan quản lý nhà thành phố X, qua tết Đinh Dậu năm 2017 thì ký hợp đồng thuê, nhận mặt bằng và đóng 300.000.000đ tiền thuê nhà năm đầu. Khi ông L nói như vậy thì bà đồng ý thuê. Tuy nhiên, do quá cận tết nên bà chỉ lo được 20.00.000đ. Ông L đồng ý tiền cọc 20.000.000đ và chỉ bà đến gặp bà Trần Thị T là Giám đốc Công ty Tiến Cường tại 43 Hùng Vương, Phường C, thành phố X để giao tiền. Khi giao nhận tiền giữa bà và bà T không viết giấy tờ. Sáng ngày 26 tết ông L điện thoại báo cho bà biết đã nộp tiền cọc cho Nhà nước. Ngày 06/2/2017 bà T báo cho bà biết căn nhà số 22 Hùng Vương, Phường C, thành phố X Nhà nước cho thuê với giá 530.000.000đ/năm, ký hợp đồng thuê 5 năm/lần mà không phải 300.000.000đ/năm như bà T và ông L báo với bà. Khi bà biết được giá thực tế cho thuê căn nhà nói trên thì bà không chấp nhận. Bà đã nhiều lần yêu cầu bà T trả lại tiền cọc cho bà, bà T mới trả được 10.000.000đ. Nay bà khởi kiện yêu cầu bà T phải trả số tiền 10.000.000đ còn lại. Ngoài ra bà không yêu cầu gì khác.

Đối với bị đơn bà Trần Thị T mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ giấy triệu tập cũng như các văn bản tố tụng khác theo quy định của pháp luật nhưng bà T vẫn không đến Tòa làm việc. Ngày 9/8/2017 Tòa án nhận được bản tường trình của bà T gửi qua đường bưu điện nội dung như sau:

Bà đại diện cho Công ty Tiến Cường là Công ty tư vấn giới thiệu bất động sản, nhà bán, nhà cho thuê và các dự án lớn nhỏ. Được sự thỏa thuận của Công ty Lộc Uyển, đại diện là ông L1 có nhu cầu cần thuê nhà kinh doanh, bên bà được ông L giới thiệu Công ty Lộc Uyển có nhu cầu thuê căn nhà 22 Hùng Vương, thành phố X. Trong suốt thời gian làm việc, bên giới thiệu cung cấp đầy đủ hồ sơ theo yêu cầu của bên cần thuê và thỏa thuận chi phí cọc là 20.000.000đ cho việc đi lại, nếu không thành công thì bên nào vi phạm bên đó chịu trách nhiệm, hai bên tự ngyện, không có văn bản ký kết đặt cọc nào. Do bên thuê là Công ty Lộc Uyển không đủ khả năng theo đơn giá Nhà nước nên đã chấm dứt việc thuê căn nhà nói trên. Từ đó bên thuê đòi lấy lại số tiền cọc này là sai với cam kết ban đầu. Số tiền 20.000.000đ được đưa vào khoản chi phí các hạng mục gồm chi phí công sức đi

lại, lo thủ tục của Công ty TNHH Tiến Cường, cùng với người môi giới là ông L. Cụ thể: Ông L: 12.500.000đ; Công ty TNHH Tiến Cường 7.500.000đ. Vì thấy ông L1 hoàn cảnh nên Công ty bà thống nhất trả lại 10.000.000đ. Số tiền này được chuyển vào tài khoản của Bà P vợ ông L1. Do đó, Công ty bà không nợ Công ty Lộc Uyển bất cứ khoản nợ nào mà chính Công ty Lộc Uyển mắc nợ lại Công ty bà. Đối với ông L là người thân của Công ty Lộc Uyển đã nhận số tiền 12.500.000đ thì Công ty bà đề nghị Bà P đến gặp ông L để đòi số tiền trên. Bà khẳng định đối tượng bên thuê là Công ty Lộc Uyển không đủ khả năng thuê nhà gây thiệt hại về tiền của và uy tín, danh dự cho Công ty bà. Tổng số tiền đặt cọc trên là để cho Công ty bà chi phí đi lại các cơ quan ban ngành, quà cáp và lo liệu giấy tờ trong suốt mấy tháng. Vì xét thấy nó không lớn và đồng cảm với hoàn cảnh khó khăn của gia đình ông L1 nên bà linh động hỗ trợ lại 10.000.000đ.

Theo bản tự khai ngày 5/9/2017 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành L1 trình bày:

Ngày 20/1/2017 ông Trần Ngọc L báo cho gia đình ông biết cơ quan quản lý nhà đất thành phố X có cho thuê khu đất có nhà trên 3.000m^2 tại số 22 Hùng Vương, giá thuê 300.000.000đ/năm, thời gian cho thuê 50 năm, thanh toán tiền thuê hằng năm. Ông L kèm theo điều kiện muốn thuê thì trong vòng ngày mai (25 tháng chạp) năm Bính Thân phải lo đưa cho ông L 25.000.000đ để đặt cọc cho cơ quan quản lý nhà đất, qua tết làm hợp đồng thuê và đóng tiền để bàn giao mặt bằng. Vì chỗ quen biết nên gia đình ông tin tưởng ông L, đồng ý thuê căn nhà trên theo các điều kiện ông L thông báo. Vì cận tết nên gia đình ông chỉ lo được 20.000.000đ, ông L đồng ý nhận và chỉ cho Bà P (vợ ông) sang gặp bà T tại số 43 Hùng Vương, thành phố X để giao tiền. Gia đình ông tưởng đã nộp tiền cọc là xong nên chuẩn bị tiền để nộp tiền thuê năm đầu. Nhưng đến ngày 6/2/2017 vợ vông được bà T cho biết giá thuê nhà trên 530.000.000đ/năm. Ông đã trực tiếp gặp bà T để trao đổi nếu đúng giá cho thuê 530.000.000đ/năm thì gia đình ông không thuê đồng thời yêu cầu bà T trả tiền cọc lại cho gia đình ông. Bà T đồng ý nhưng nhiều lần hẹn với vợ chồng ông mà không trả, tỏ thái độ ngang ngược để chiếm đoạt số tiền còn lại.

Theo bản tự khai đề ngày 28/7/2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc L trình bày:

Ông công tác tại Công ty TNHH tư vấn Thịnh Đạt, ông quen biết Bà P và bà T thông qua các dự án mà ông được mời làm tư vấn. Tháng 01/2017 Bà P và ông L1 có nhờ ông xem có căn nhà nào của Nhà nước cho thuê để xin thuê làm văn phòng và kinh doanh. Ông có trao đổi với bà T và được biết có căn nhà 22 Hùng Vương chuẩn bị thu hồi vì đơn vị thuê trước đó đã vi phạm trong lĩnh vực xây dựng nên ông giới thiệu cho bà T và ông L1 gặp gỡ, trao đổi với nhau. Ông có soạn cho hai bên một văn bản nội dung là bên A(ông L1) giao cho bà T (bên B) liên hệ thuê cho bên A căn nhà số 22 Hùng Vương, thành phố X, bên A ứng trước cho bên B chi phí là 25.000.000đ và cam kết trích thưởng cho bên B nếu hoàn thành công việc. Bên B cam kết trả lại tiền nếu không thuê được căn nhà nói trên. Tuy nhiên, sau khi hai bên làm việc xong đã không ký kết văn bản này. Sau đó qua

bà T, Bà P ông được biết có giao nhận với nhau 20.000.000đ. Trong quá trình giao dịch, hai bên có những vướng mắc về hợp đồng thuê nhà và giá thuê, ông có chuyển cho hai bên quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Lâm Đồng về việc cho thuê nhà với hợp đồng cho thuê là 50 năm nhưng 5 năm ký hợp đồng/lần và cách tính giá cho thuê kèm theo. Sau khi tham khảo và tính toán, ông nghe bà T báo là bên Bà P và ông L1 không thuê nữa và đòi lại tiền ứng trước là 20.000.000đ x 2 = 40.000.000đ. Ông có nói hai bên gặp nhau để trao đổi thì ông L1 tiếp tục giao cho bà T thuê nhà, ông cũng trao đổi hai bên là nên gặp trực tiếp bên cho thuê để biết cụ thể giá thuê nhà và phương thức hợp đồng không nên tự tính toán. Sau đó qua bà T ông được biết Bà P đơn phương gặp bà T đòi lại số tiền gấp đôi là 40.000.000đ. Bà T đồng ý trả 20.000.000 đồng nhưng Bà P không nhận. Bà T nhờ ông nộp vào tài khoản của Bà P mở tại Ngân Hàng nông nghiệp số tiền 10.000.000 đồng. Ông có nói bà T và ông L1 phải làm việc trực tiếp với nhau vì Bà P đơn phương không tiếp tục thuê nhà, ông cùng trao đổi với Bà P thì bà bảo ông L1 bị bệnh nên giao hết mọi việc cho bà. Về phần bà T sau khi không gặp được ông L1 đã không trả thêm tiền cho Bà P.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2017/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2017 của Toà án nhân dân thành phố X đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị P. Buộc bà Trần Thị T phải trả cho bà Hồ Thị P số tiền 10.000.000đ *(mười triệu đồng)*

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 18/12/2017 bà T kháng cáo không đồng ý trả cho Bà P số tiền 10.000.000đ *(mười triệu đồng)*.

Tại phiên tòa hôm nay: Bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà P không đồng ý với kháng cáo của bà T, đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng nêu ý kiến về việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, nêu quan điểm đề nghị: Căn cứ khoản1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp:* Nguyên đơn Bà P khởi kiện yêu cầu bà T phải trả lại số tiền 10.000.000đ là số tiền dùng để đặt cọc thuê căn nhà tại 22 Hùng Vương, Phường C, thành phố X, bà T không đồng ý nên phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Tranh chấp kiện đòi tài sản" là đúng pháp luật.

[2] *Xét kháng cáo của bà T thì thấy rằng:*

Theo hồ sơ thể hiện: Ông Trần Ngọc L giới thiệu cho bà Hồ Thị P thuê nhà và đất thuộc quyền quản lý của Cơ quan nhà đất thành phố X trong khuôn viên 3.500m^2 tại 22 Hùng Vương, Phường C, thành phố X với giá 300.000.000 đồng/năm. Ông L cùng Bà P đã đến gặp bà Trần Thị T là giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn Tiến Cường để giao 20.000.000 đồng tiền đặt cọc thuê nhà. Do sau tết vợ chồng ông L1 gặp bà T thì bà T lại nói giá thuê nhà là 530.000.000 đồng/năm nên vợ chồng ông L1 không thuê nữa. Bà P yêu cầu bà T trả lại số tiền 20.000.000đ, bà T đã trả được 10.000.000 đồng nên Bà P khởi kiện yêu cầu bà T trả 10.000.000đ còn lại.

Về phía bà T cho rằng số tiền cọc là dùng để chi phí cho các khoản đi lại, lo thủ tục của Công ty, còn việc bà chuyển trả vào tài khoản của Bà P số tiền 10.000.000đ để hỗ trợ cho sự khó khăn của gia đình vợ chồng ông L1 nên không đồng ý trả lại số tiền 10.000.000 đồng còn lại. Tuy nhiên, theo hồ sơ thể hiện, việc đặt cọc là nhằm mục đích để Bà P, ông L1 ký kết hợp đồng thuê nhà. Giữa các bên không có thỏa thuận nào về việc sử dụng số tiền 20.000.000 đồng cho các khoản chi phí như bà T trình bày. Tại bản tường trình ngày 07/8/2017 (bút lục 27, 28) và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà T thừa nhận bà là người trực tiếp nhận số tiền 20.000.000 đồng do Bà P giao. Bà P thừa nhận bà T đã trả lại cho bà 10.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng chưa trả. Bà P cũng khẳng định bà khởi kiện bà T với tư cách cá nhân không nhân danh công ty Lộc Uyển kiện công ty TNHH Tiến Cường. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà P, buộc bà T phải trả cho Bà P số tiền 10.000.000đ là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] *Về án phí:* Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, Điều 308 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 án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị P. Buộc bà Trần Thị T phải trả cho bà Hồ Thị P số tiền 10.000.000đ *(mười triệu đồng)*.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án còn phải trả số tiền lãi, tương ứng với thời gian và số tiền chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2, Điều 357 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí:

Buộc bà Trần Thị T phải chịu 500.000đ án phí dân sự sơ thẩm, 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004320 ngày 25/12/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X. Bà T còn phải nộp 500.000đ án phí.

Hoàn trả bà Hồ Thị P số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001411 ngày 07/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X.

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 qui định tại các Điều 6,7 và Điều 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 Lâm Đồng;
- Phòng KTNV & THA;
- TAND thành phố X;
- Chi cục THADS thành phố X;
- Các đương sự;
- Lưu AV - HS.

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

Vũ Thị Nguyệt

Thành phần Hội đồng xét xử **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Hữu Hồng **Bùi Hữu Nhân** **Vũ Thị Nguyệt**