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

Bản án số:192/2024/DS-PT
Ngày: 12/9/2024
V/v:" Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu trả lại tài sản"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hương Giang;
Các thẩm phán: Bà Triệu Thị Luyện;
Ông Nguyễn Việt Hùng.

Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thanh Hoa–Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Hà Thị Hải – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12/9/2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2024/TLPT- DS ngày 6/3/2024 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, yêu cầu trả lại tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS- ST ngày 17/6/2024 của Toà án nhân dân huyệnYên Dũng, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 182/2024/QĐ-PT ngày 14/8/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 228/2024/QĐ-PT ngày 29/8/2024, giữa:

**** Nguyên đơn:*** Anh Nguyễn Đức X, sinh năm 1979; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Đức X theo Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2024: Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1978; địa chỉ: Số E, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (Có mặt).

**** Bị đơn:*** Anh Nguyễn Đình H, sinh năm 1989; địa chỉ: Số nhà A, Tổ dân phố B, thị trấn N, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (Vắng mặt).

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

- Chị Vũ Thị C, sinh năm 1980; địa chỉ: Thôn Đ, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (Có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của chị Vũ Thị C theo Văn bản ủy quyền ngày 12/01/2024: Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1978; địa chỉ: Số E, đường L, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (Có mặt).

- Chị Phạm Thị H1, sinh năm 1992, địa chỉ: Thôn V, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (Vắng mặt).

- Anh Nguyễn Tuấn H2, sinh năm 1992; địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang (Vắng mặt).

- Công ty cổ phần Đ1, do ông Lưu Quang H3, giám đốc đại diện theo pháp luật; địa chỉ công ty: Lô E, khu công nghiệp Đ, xã H, huyện V, tỉnh Bắc Giang (Vắng mặt).

**** Người làm chứng:***Anh Lê Quang Đ, sinh năm 1990 ; địa chỉ: Thôn T, xã Đ, huyện Y, tỉnh Bắc Giang(Vắng mặt).

**** Người kháng cáo:***Nguyên đơn là anh Nguyễn Đức X.

**** Người kháng nghị:*** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Nguyễn Đức X và đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Đức T thống nhất trình bày:

Chiều ngày 22/02/2022, anh X cùng vợ là Vũ Thị C gặp anh Nguyễn Đình H4 thỏa thuận về việc đặt cọc 560.000.000 đồng cho anh H để nhận chuyển nhượng 02 lô đất thuộc xuất đất ngoại giao tại dự án khu dân cư mới xã Đ của Công ty cổ phần Đ1 (là chủ dự án)..Vợ chồng anh đã đặt cọc cho anh H5 tiền 560.000.000 đồng đối với 02 lô đất thuộc dự án trên (tương đương mỗi lô là 280.000.000 đồng tiền chênh) bằng hình thức chuyển khoản.Đến thời điểm Công ty cổ phần Đ1 mở bán thìvợ chồng anh X, chị C có trách nhiệmnộp tiền theo giai đoạnvàđồng thời hoàn thiện các thủ tục khác với chủ đầu tư. Chị Phạm Thị H1 có mặt cùng các bên thỏa thuận và chị H1 trực tiếp là người đứng viết Hợp đồng giao dịch ngày 22/2/2022 với nội dung trên. Khi đặt cọc, anh X không biết số lô, số thửa, diện tích đất của dự án này. Sau đó anh không được ký hợp đồng với chủ đầu tư là Công ty cổ phần Đ1 nên anh đã đòi lại 560.000.000 đồng nhưng anh H không trả.

Ngày 15/8/2023, vợ anh X là chị Vũ Thị C đã tố cáo anh Nguyễn Đình H đến Cơ quan điều tra Công an tỉnh B. Đến ngày 24/8/2023, tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh B thì vợ chồng anh X hòa giải với anh H về việc trả tiền cọc. Anh H cam kết ngày 20/9/2023 trả 100.000.000 đồng; các tháng tiếp sau mỗi tháng trả 60.000.000 đồng. Ngày 20/9/2023, anh H đã trả lại cho vợ chồng anh X 100.000.000 đồng tiền cọc nhưng sau đó không trả thêm. Anh X yêu cầu anh H trả cho vợ anh số tiền cọc còn lại là 460.000.000 đồng, anh X xin rút yêu cầu đòi phạt cọc 560.000.000 đồng. Các con của anh X, vợ con anh H, chồng con chị H1 không tham gia giao dịch, không liên quan gì nên anh X đề nghị không đưa tham gia tố tụng.

Bị đơn anh Nguyễn Đình H trình bày:

Đầu năm 2022, anh và chị Phạm Thị H1 có thỏa thuận về việc hợp tác làm ăn trong việc đăng ký đặt chỗ mua bán bất động sản tại khu dân cư mới xã Đ do Công ty cổ phần Đ1, do ông Lưu Quang H3, giám đốc đại diện theo pháp luật, địa chỉ công ty: Lô E, khu công nghiệp Đ, xã H, huyện V, tỉnh Bắc Giang *(sau đây gọi tắt là Công ty)*. Khi đó anh và chị H1 đã mua của anh Nguyễn Tuấn H2, sinh năm 1992, địa chỉ: Thôn N, xã T, huyện Y, tỉnh Bắc Giang các phong bì kín bên trong là các Hợp đồng góp vốn của 10 lô đất mà khách hàng đã ký với Công ty cổ phần Đ1 (thực chất là các hợp đồng vay tiền giữa bên vay là Công ty cổ phần Đ1 với bên cho vay là khách hàng không biết tên cụ thể với số tiền vay là 500.000.000 đồng/01 hợp đồng, đơn đăng ký nguyện vọng của khách hàng mua lô đất với số diện tích, số lô, số thửa cụ thể, phiếu thu 500.000.000 đồng, sơ đồ vị trí). Anh có trách nhiệm đứng ra tìm khách hàng có nhu cầumuốn đăng ký mua lại hợp đồng góp vốn tại khu dân cư mới xã Đ; chị H1 có trách nhiệm liên hệ với chủ đầu tư và hướng dẫn khách mua đặt cọc tiền và nhận hợp đồng góp vốn (dưới dạng phong bì niêm phong kín). Cụ thể: Anh Nguyễn Tuấn H2 cũng đã bán cho cá nhân chị Phạm Thị H1 08 hợp đồng vay tiền; chị H1 đã thanh toán cho anh H2 4.000.000.000 đồng tiền gốc mà khách cho Công ty vay và tương đương quyền được mua 8 lô đất sau này và 2.240.000.000 đồng tiền chênh/08 lô đất cho anh H2. Anh Nguyễn Tuấn H2 đã bán cho anh và chị Phạm Thị H1 (mua chung) 02 hợp đồng vay tiền. Anh và chị H1 đã thanh toán cho anh H2 1.000.000.000 đồng tiền gốc mà khách cho Công ty vay và tương đương quyền được mua 2 lô đất sau này và 400.000.000 đồng tiền chênh/2 lô đất cho anh H2.Theo thỏa thuận với anh H2, đến thời điểm được phép nhận chuyển nhượng đất với Công ty cổ phần Đ1, khách hàngcó trách nhiệmnộp tổng số tiền theo giá đất, phí/lô đất với Công ty quy định vàhoàn thiện các thủ tục khác với chủ đầu tư (khi đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng, phân lô và được phép chuyển nhượng đất), được trừ 500.000.000 đồng/lô đất đã nộp theo hợp đồng vay tiền nói trên, Công ty cổ phần Đ2 ký hợp đồng chính thức với khách hàng đối với các lô đất (đã ghi trong phong bì dán kín mà khách giữ) .

Ngày 22/02/2022, anh, chị Phạm Thị H1 gặp trực tiếp và thỏa thuận với vợ chồng chịVũ Thị C1, anh Nguyễn Đức X:Chị C1 và anh X đặt cọc 560.000.000 đồng để mua lại 02 hợp đồng vay tiền như đã nói ở trên. Khi lập hợp đồng đặt cọc ngày 22/2/2022, anh, chị Phạm Thị H1, vợ chồng chị C1, anh X đều không biết diện tích, số lô, số thửa cụ thể vì tất cả các hợp đồng vay tiền, đơn đăng ký nguyện vọng của khách hàng mua lô đất với số diện tích, số lô, số thửa cụ thể, phiếu thu 500.000.000 đồng, sơ đồ vị trí đều được đựng trong phong bì dán kín, Công ty có đóng dấu niêm phong và khách hàng không được mở phong bì (nếu ai tự ý mở phong bì là hủy hợp đồng và các bên mất tiền cho vay và mất tiền chênh lệch).

Anh, chị Phạm Thị H1, vợ chồng C1, anh X đều nhất trí thỏa thuận: Đến thời điểm được phép nhận chuyển nhượng đất với Công ty cổ phần Đ1 thì vợ chồng

chị C1, anh X có trách nhiệm nộp tổng số tiền theo giá đất, phí/lô đất với Công ty quy định và hoàn thiện các thủ tục khác với chủ đầu tư (khi đã hoàn thiện cơ sở hạ tầng, phân lô và được phép chuyển nhượng đất). Chị C1, anh X được trừ 500.000.000 đồng/lô đất vào tổng số tiền theo giá đất, phí/lô đất với C2 tyvà Công ty cổ phần Đ1 ký hợp đồng chính thức với chị C1, anh X đối với các lô đất (đã ghi trong phong bì dán kín mà chị C1, anh Xuân g). Anh và chị H1 được hưởng chênh lệch hoa hồng là 560.000.000 đồng /02 lô đất.

Chị H1 có mặt khi các bên thỏa thuận và là viết Hợp đồng giao dịch ngày 22/2/2022. Sau đó vợ chồng chị C1, X chuyển khoản tiền cho anh 560.000.000 đồng/02 lô như thỏa thuận trên. Anh chưa chia cho chị H1 40.000.000 đồng/02 lô là tiền chênh lệch hoa hồng được hưởng từ số tiền chị Vũ Thị C, anh Nguyễn Đức X 560.000.000 đồng này (Anh không có tranh chấp, anh không yêu cầu gì với chị H1).

Sau đó, chị Phạm Thị H1 đã bán tiếp cho chị C, anh X 05 hợp đồng vay tiền khác. Vợ chồng chị C, anh X đã chuyển trả vào tài khoản của chị H6 ngày 09/5/2022 với tổng số tiền 5.000.000.000 đồng/07 lô đất.

Do 10 hợp đồng vay tiền (trong đó có 02 hợp đồng mà anh và chị H1 mua chung sau đó bán cho chị C, anh X ngày 22/2/2022; 05 hợp đồng của riêng chị H1 đã bán cho chị C, anh X, 03 hợp đồng của riêng chị H1) được đựng trong cùng 01 phòng bì dán kín và không thể bóc mở ra được (tự ý bóc mở thì mất tiền vay gốc với Công ty) nên ngày 09/5/2022 chị Phạm Thị H1 đã đưa cả 01 phong bì bên trong có 10 hợp đồng cho chị C. Chị H1, chị C, anh H2 đã viết và ký cam kết ngày 09/5/2022 với nội dung: "*Bà H1, ông H2 cam kết với bà C trong phong bì giao cho bà C có 10 lô đất thuộc dự án khu dân cư Đ, xã Đ, huyện Y (của Công ty cổ phần Đ1). Nếu khi chủ đầu tư cho phép nhận chuyển nhượng đất mà chúng anh (tức H1, H2) không có đủ 10 lô đất cho bà C thì chúng anh sẽ đền cho bà C bằng số tiền bà C đã giao cho (5.000.000.000 đồng/10 lô đất và tiền chênh lệch (tức tiền đặt cọc). Dự kiến thời gian chuyển nhượng cho khách là trong tháng 6.*

Bà C có trách nhiệm bảo quản, giữ gìn, không tự ý bóc phong bì trên, không chụp ảnh, phát tán phong bì trên cho bất cứ ai, bằng bất cứ hình thức nào. Nếu thông tin về phong bì mà bà C giữ bị lộ, lọt thì bà C mất toàn bộ số tiền mà bà C đã giao cho bà H1 và ông H2. Khi chủ đầu tư cho phép tách hợp đồng chuyển nhượng cho khách, bà C có trách nhiệm giao lại phong bì trên cho bà H1 và ông H2 trước 01 hôm để làm các thủ tục chuyển nhượng với công ty".

Đến khoảng tháng 10/2022 anh được biết vợ chồng chị C, anh X đã bán và giao lại phong bì kín có 10 hợp đồngvay tiền nói trên choanh Nguyễn Tuấn H2 được 1.700.000.000 đồng/02 lô đặt cọc nhưng chưa được anh H2 thanh toán hết tiền nên mới quay lại khởi kiện anh đòi lại số tiền đặt cọc ngày 22/2/2022. Đến nay anh X, chị C không có 01 phòng bì dán kín trên bên trong có 10 hợp đồng vay

tiền để nộp cho Tòa án. Anh X, chị C đã vi phạm bản cam kết mà chị H1, chị C, anh H2 đã ký ngày 09/5/2022 trên.

Lý do anh viết cam kết ngày 24/8/2023 tại Cơ quan điều tra là do chị C có đơn tố cáo anh; lúc đó anh chưa tìm thấy Bản cam kết ngày 09/5/2022 giữa chị Phạm Thị H1, anh Nguyễn Tuấn H2 đối với chị Vũ Thị C nên anh mới đồng ý trả lại cho 560.000.000 đồng mà anh đã nhận đặt cọc. Anh xác định đã trả anh X, chị C 100.000.000 đồng, anh chưa trả số tiền 460.000.000 đồng như cam kết.

Nay vợ chồng bà Vũ Thị C, ông Nguyễn Đức X khởi kiện yêu cầu anh trả lại số tiền đặt cọc 460.000.0000 đồng đặt cọc 02 lô đất thì anh không đồng ý vì các bên đã hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết ngày 22/2/2022 dương lịch. Nếu anh và chị H1 phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu. Anh yêu cầu Tòa án buộcanh Nguyễn Đức X, chị Vũ Thị C phải trả lại cho anh 100.000.000 đồng mà anh đã chuyển khoản ngày 20/9/2023.Anh không có tranh chấp gì với anh Nguyễn Tuấn H2 và Công ty cổ phần Đ1. Ngoài ra, anh không có yêu cầu phản tố hoặc tranh chấp gì khác. Vợ, các con của anh và chồng con chị H1 không tham gia giao dịch, không liên quan gì nên anh đề nghị không đưa tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Vũ Thị C do anh Nguyễn Đức T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Chị C thống nhất với lời khai và yêu cầu khởi kiện của chồng chị là anh Nguyễn Đức X.Ngoài ra, chị không có tranh chấp, yêu cầu hoặc đề nghị gì khác.Các con của chị, vợ con anh H, chồng con chị H1 không tham gia giao dịch, không liên quan gì nên chị đề nghị không đưa tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Thị H1 trình bày:

Chị H1 trình bày thống nhất với lời khai của anh H về thỏa thuận hợp tác làm ăn với anh H; về các hợp đồng vay tiền giữa bên vay là Công ty cổ phần Đ1 với khách hàngmà chị đã mua lại của anh Nguyễn Tuấn H2; việc chị C, anh X đặt cọc 560.000.000 đồng tiền chênh lệch hoa hồng cho chị và anh H ngày 22/2/2022. Chị có mặt khi các bên thỏa thuận và chị trực tiếp là người đứng viết Hợp đồng giao dịch ngày 22/2/2022. Sau đó, vợ chồng chị C, X chuyển khoản tiền cho anh H 560.000.000 đồng/02 lô như thỏa thuận trên. Anh H chưa chia cho chị 40.000.000 đồng/02 lô là tiền chênh lệch hoa hồng được hưởng từ số tiền chị Vũ Thị C, anh Nguyễn Đức X 560.000.000 đồng này. Chị không có tranh chấp, chị không yêu cầu gì với anh H. Sau này, chị đã bán tiếp cho chị C, anh X 05 hợp đồng vay tiền khác của Công ty cổ phần Đ1. Anh C, anh X đã chuyển trả vào tài khoản của của chị đến ngày 09/5/2022 với tổng số tiền 5.000.000.000 đồng/07 lô đất.

Ngày 09/5/2022, chị đã đưa cả 01 phong bì bên trong có 10 hợp đồng vay tiền cho chị C. Chị, chị C, anh H2 đã viết và ký cam kết ngày 09/5/2022 với nội dung như anh H trình bày. Đến khoảng tháng 10/2022 chị được biết vợ chồng chị Vũ Thị C, anh Nguyễn Đức X đã bán và giao lại phong bì kín có 10 lô đất. Đến nay

anh X, chị C không có 01 phòng bì dán kín trên bên trong có 10 hợp đồng để nộp cho Tòa án, không có 03 hợp đồng của 03 lô đất trả lại riêng chị và anh X, chị C đã vi phạm bản cam kết mà chị, chị C, anh H2 đã ký ngày 09/5/2022 trên.

Nay vợ chồng bà Vũ Thị C, ông Nguyễn Đức X khởi kiện yêu cầu anh Nguyễn Đình H trả lại số tiền đặt cọc 560.000.0000 đồng và tiền phạt cọc 02 lô đất thì chị không đồng ý vì thực chất đây là tiền chênh lệch, hoa hồng mà bà C, ông X thanh toán cho anh H và chị khi nhận mua 02 lô đất góp vốn trên. Chị không được nhận tiền trực tiếp từ vợ chồng C, X nên không liên quan gì. Nếu giữa chị và anh H phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác khi có yêu cầu.Chị không có tranh chấp gì với anh Nguyễn Tuấn H2 và Công ty cổ phần Đ1. Ngoài ra, chị không có yêu cầu độc lập hoặc tranh chấp gì. Chồng chị và các con không tham gia giao dịch, không liên quan đến tranh chấp nên đề nghị không đưa tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Đ1, do ông Lưu Quang H3, giám đốc đại diện trình bày:

Theo Quyết định số 2590/QĐ-UBND ngày 29/12/2020 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu dân cư mới xã Đ, huyện Y.Công ty Cổ phần Đ1 là Nhà đầu tư được chọn làm Chủ đầu tư dự án. Quá trình triển khai thực hiện dự án Công ty luôn chấp hành tốt các quy định về xây dựng, nộp tiền sử dụng đất, và các Nghĩa vụ thực hiện dự án với Nhà nước. Trong quá trình thi công thực hiện dự án và bán hàng (lô đất). Công ty Cổ phần Đ1 không thực hiện ký kết bất kỳ hợp đồng đặt cọc hay hợp đồng góp vốn với bất kỳ tổ chức hay cá nhân nào. Công ty cũng chưa tiếp xúc, giao dịch mua bán gì với anh Nguyễn Tuấn H2. Kể từ khi có thông báo dự án đủ điều kiện chuyển nhượng ngày 8/12/2022, Công ty mới chính thức mở bán đất dự án nên việc chị Phạm Thị H1 và anh Nguyễn Đình H có thoả thuận hợp tác bán đất dự án của Công ty từ đầu năm 2022 thì Công ty không được biết và cũng không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Công ty không bán đất cho bà Vũ Thị C, ông Nguyễn Đức X, cũng không biết bà C, ông X là ai vì vậy việc mua bán giữa bà C, ông X với bà H1, ông H hay ông H2, Công ty không được biết nên không có tranh chấp hoặc liên quan gì đến hợp đồng đặt cọc giữa các bên.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Tuấn H2:**đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng anh Nguyễn Tuấn H2 không đến Tòa án để làm việc với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Do có nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Toà án nhân dân Yên Dũng đã quyết định:

Căn cứ vào: Điều 108, Điều 166, 275, khoản 3 Điều 292, Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468, Điều 579 Bộ luật Dân sự; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình; khoản 3 Điều 26, Điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 161, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 02 khoản 03 Điều 228,

Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 3 khoản 5 Điều 26 khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức X về: Buộc anh Nguyễn Đình H trả lại vợ chồng anh Nguyễn Đức X, chị Vũ Thị C số tiền đặt cọc là 560.000.000 đồng. Anh Nguyễn Đức X đồng ý trừ đi số tiền anh Nguyễn Đình H đã trả ngày 20/9/2023 là 100.000.000 đồng:

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Đình H.

3. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Đức X, chị Vũ Thị C phải trả lại cho anh Nguyễn Đình H 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ yêu cầu của anh Nguyễn Đức X về: Buộc anh Nguyễn Đình H trả số tiền phạt cọc là 560.000.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 28/6/2024, nguyên đơn anh Nguyễn Đức X nộp đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh H phải trả lại cho anh số tiền 460.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Đình H về việc buộc vợ chồng ông X, bà C phải trả lại cho anh H số tiền 100.000.000 đồng.

Ngày 01/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân nhân huyện Y có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị sửa Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh X, buộc anh H phải trả cho anh X, chị C 460.000.000đ; không chấp nhận yêu cầu của anh H về việc yêu cầu anh X, chị C trả cho anh H 100.000.000 đồng; anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả anh X số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

***Tại phiên tòa phúc thẩm*:** Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên kháng cáo. Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 01/7/2024. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Anh Nguyễn Đức X và chị Vũ Thị C cùng đại diện theo ủy quyền là anh Nguyễn Đức T thống nhất trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh X, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn cho rằng đã thực hiện xong nghĩa vụ bằng việc chị H1 đưa cho phong bì có 10 hợp đồng vay tiền ngày 9/5/2022 là không đúng. Giao dịch giữa

anh X với anh H ngày 22/2/2022 không liên quan gì đến giao dịch ngày 9/8/2022 giữa chị C, chị H1 và anh H2.

Đại diện VKSND tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang, các đương sự chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Đức X, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Toà án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh X, buộc anh H phải trả cho anh X, chị C 460.000.000đ; không chấp nhận yêu cầu của anh H về việc yêu cầu anh X, chị C trả cho anh H 100.000.000đ; anh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả anh X số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Kiến nghị khắc phục vi phạm: Không có.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Bị đơn và một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa mở lần thứ hai. Hội đồng xét xử vắng mặt họ là đảm bảo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Đức X và kháng nghị của Viện kiểm sát, HĐXX thấy:

[3] Hợp đồng giao dịch ngày 22/2/2022 giữa ông Nguyễn Đức X (bên A) và ông Nguyễn Đình H (bên B) có nội dung:"*bên A có trách nhiệm giao cho bên B số tiền 560.000.000đ để đặt cọc 02 lô đất khu dân cư mới xã Đ. Bên B có trách nhiệm bóc tách hồ sơ đất bàn giao cho bên A khi chủ đầu tư cho phép và bên A có nghĩa vụ hoàn thiện phí và lệ phí với chủ đầu tư theo quy định 500.000.000 đ/lô và vào tiền theo giai đoạn của chủ đầu tư"*.

[4] Theo Quyết định số 2590/QĐ-UBND ngày 29/12/2020 của UBND tỉnh B về việc phê duyệt kết quả lựa chọn nhà đầu tư dự án Khu dân cư mới xã Đ, huyện Y, Công ty Cổ phần Đ1 là nhà đầu tư được chọn làm Chủ đầu tư dự án. Theo lời khai của đại diện Công ty Cổ phần Đ1, trong quá trình thi công thực hiện dự án và bán hàng (lô đất), Công ty Cổ phần Đ1 không thực hiện ký kết bất kỳ hợp đồng đặt cọc hay hợp đồng góp vốn với bất kỳ tổ chức hay cá nhân nào. Công ty cũng chưa tiếp xúc, giao dịch mua bán gì với anh Nguyễn Tuấn H2. Kể từ khi có thông báo dự án đủ điều kiện chuyển nhượng ngày 8/12/2022, Công ty mới chính thức mở bán đất dự án.

[5] Như vậy, tại thời điểm anh X và anh H thực hiện giao dịch đặt cọc ngày 22/2/2022, các lô đất tại khu dân cư mới xã Đ chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Anh H không phải chủ đầu tư dự án khu dân cư mới xã Đ cũng không được chủ đầu tư ủy quyền cho phép nhận đặt cọc hay chuyển nhượng các lô đất thuộc dự án; nội dung giao dịch đặt cọc giữa anh X và anh H chung chung, không thể hiện số lô, số thửa của các thửa đất đặt cọc chuyển nhượng và giá chuyển nhượng các thửa đất. Do vậy, giao dịch trên của anh X và anh H là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này có hiệu lực pháp luật là không có căn cứ.

[6] Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015: *" Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả."* Anh H thừa nhận ngay sau khi các bên xác lập giao dịch ngày 22/2/2022, chị C, vợ anh X đã chuyển cho anh tổng số tiền 560.000.000 đồng. Ngày 20/9/2023, anh H đã hoàn trả anh X, chị C 100.000.000 đồng. Do đó, việc anh X, chị C khởi kiện buộc anh H phải trả lại cho anh X, chị C số tiền 460.000.000 đồng tiền cọc còn lại là có căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh X là không đúng pháp luật.

[7]Xét yêu cầu phản tố của anh H về việc buộc anh X, chị C trả lại 100.000.000 đồng: Theo phân tích trên, do hợp đồng đặt cọc ngày 22/2/2022 giữa anh X và anh H vô hiệu nên anh H có nghĩa vụ hoàn trả anh X số tiền 560.000.000 đồng đã nhận. Việc anh H trả cho anh X, chị C số tiền 100.000.000 đồng ngày 20/9/2023 là để thực hiện một phần nghĩa vụ trên, phù hợp với cam kết anh H tự viết ngày 24/8/2023 tại Cơ quan Công an. Anh X, chị C đã đồng ý khấu trừ 100.000.000 đồng anh H đã trả, chỉ yêu cầu anh H thanh toán số tiền 460.000.000 đồng tiền cọc còn lại. Hội đồng xét xử sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của anh H, buộc anh X và chị C hoàn trả lại anh H số tiền 100.000.000 đồng đã nhận là không đúng pháp luật.

[8] Giao dịch đặt cọc ngày 22/2/2022 giữa anh X với anh H vô hiệu nên theo quy định tại khoản 1 Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Do đó, việc anh H, chị H1 khai anh H đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ theo hợp đồng ngày 22/2/2022 bằng việc ngày 09/5/2022 chị H1 đã đưa cho chị C 01 phòng bì dán kín, bên trong có 10 hợp đồng vay tiền là không có cơ sở chấp nhận. Trong vụ án này, không đương sự nào có yêu cầu gì đối với giao dịch ngày 9/5/2022 giữa chị C, chị H1, anh H2 nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét, giải quyết. Nếu có tranh chấp, các đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[9] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy cần áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Đức X và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Dũng, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[10] Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Đình H đã nộp tiền tạm ứng chi phí giám định với tổng số tiền 3.240.000 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của anh X được chấp nhận, yêu cầu phản tố của anh H không được chấp nhận nên anh H phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại khoản 2 Điều 161 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Xác nhận anh H đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/ 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: Bị đơn là anh H phải chịu 22.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận. Nguyên đơn anh Nguyễn Đức X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, cần hoàn trả nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/ 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội: do kháng cáo của anh X được chấp nhận nên anh X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, cần hoàn trả anh X số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

[13] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Đức X, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Yên Dũng; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 17/6/2024 của Toà án nhân dân huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều Điều 148, 161 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14ngày 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Đức X. Buộc anh Nguyễn Đình H phải trả cho anh Nguyễn Đức X và chị Nguyễn Thị C3 số tiền 460.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Đình H về việc buộc anh Nguyễn Đức X, chị Nguyễn Thị C3 trả lại cho anh Nguyễn Đình H số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Đình H phải chịu 3.240.000 đồng (Ba triệu hai trăm bốn mươi triệu đồng) chi phí giám định. Xác nhận anh H đã nộp đủ chi phí giám định.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Đình H phải chịu 27.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. được trừ vào số tiền 2.500.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số: 0005554, ngày 21/2/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang. Anh Nguyễn Đình H còn phải nộp 24.900.000 đồng (Hai mươi bốn triệu chín trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Đức X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh X số tiền 21.000.000 đồng (Hai mươi mốt triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005166 ngày 29/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Dũng, tỉnh Bắc Giang.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Đức X không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả anh X số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005264 ngày 4/7/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Yên Dũng.

6. Các quyết định khác của bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 7a, 7b 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 Bắc Giang;
- TAND huyện Yên Dũng;
- Chi cục THADS huyện Yên Dũng;
- Các đương sự;

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

- Cổng thông tin điện tử TANDTC;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Hương Giang