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

Bản án số: 62/2018/DS-PT
Ngày: 12.4.2018
V/v: "*Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Bà **Đoàn Thị Thanh Thúy**

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Thiên Hương**

Ông **Đặng Văn Cường**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa*:* Bà **Nguyễn Thị Nàng Hương** là Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: Bà **Nguyễn Thị Hằng** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2018, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2018/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2018, về việc:*"Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 90/2017/DS-ST ngày 28/12/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2018/QĐ-PT ngày 19/3/2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 87/2018/DS-PT ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận; *giữa các đương sự*:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn B, sinh năm 1955
Bà Lê Thị Thanh N, sinh năm 1959

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thanh N: Ông Nguyễn B - Giấy ủy quyền lập ngày 10/7/2017, được công chứng số: 1340.2017 tại Văn phòng Công chứng Đức Linh.

Địa chỉ: Số nhà 100 đường 3/2, khu phố 6, thị trấn A, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Đình L, sinh năm 1968

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.Bà Nguyễn Trần Thụy L1, sinh năm 1971

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thụy L1: Ông Phạm Đình L- Giấy ủy quyền lập ngày 10/7/2017, được công chứng số: 1346.2017 tại Văn phòng Công chứng Đức Linh.

Nơi cư trú: Số nhà 17 đường P, khu phố 4, thị trấn C, huyện B, tỉnh Bình Thuận;

2. Chị Nguyễn Thị Như K, sinh năm 1983

Nơi cư trú: Thôn 2, xã D, huyện C, tỉnh Bình Thuận.

3. Anh Nguyễn Thế Q, sinh năm 1986

Nơi cư trú: Khu phố 4, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bình Thuận.

Tạm trú: Số nhà 100 đường 3/2, khu phố 6, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bình Thuận.

4. Anh Nguyễn Quang B, sinh năm 1988

Nơi cư trú: Thôn 3, xã Đ, huyện C, tỉnh Bình Thuận.

Tạm trú: Số nhà 100 đường 3/2, khu phố 6, thị trấn B, huyện C, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Như K, anh Nguyễn Thế Q, Nguyễn Quang B1: Ông Nguyễn B - Giấy ủy quyền lập ngày 10/7/2017, được công chứng số: 1340.2017 tại Văn phòng Công chứng Đức Linh.

Người kháng cáo nguyên đơn ông Nguyễn B, bà Lê Thị Thanh N; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như K, anh Nguyễn Thế Q, Nguyễn Quang B1.

Tại phiên tòa có mặt: Ông Nguyễn B, ông Phạm Đình L, bà Nguyễn Trần Thụy L1; vắng mặt bà Lê Thị Thanh N, bà Nguyễn Thị Như K, anh Nguyễn Thế Quang, anh Nguyễn Quang B1 có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm; *Tại nội dung đơn kiện, bản khai nguyên đơn Nguyễn B (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Thanh N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thế Q, Nguyễn Quang B1, Nguyễn Thị Như K) trình bày:*

Nguyên trước đây, gia đình ông B và bà N thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 6, tờ bản đồ 84, diện tích 273,9m^2, cho ông Phạm Đình L và bà Nguyễn Trần Thụy L1 với giá trị chuyển nhượng là 1.940.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm bốn mươi triệu đồng). Để đảm bảo cho việc thực hiện giao dịch, ngày 21/10/2016 các bên có lập hợp đồng đặt cọc 50.000.000đồng, được Văn phòng công chứng Đức Linh chứng thực số 1405.2016, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD; tiếp đến ngày 20/11/2016 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, được Ủy ban nhân dân thị trấn

Đức Tài, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận chứng thực số 414, quyển số 01/SCT/HĐ,GD, với giá trị chuyển nhượng là 200.000.000đồng, nhưng thực tế các bên đã thỏa thuận và thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất với giá trị 1.940.000.000đồng, việc này đã được ghi nhận trong Giấy bán nhà đất lập ngày 25/10/2016, theo hình thức viết tay.

Thực hiện nội dung thỏa thuận nói trên, ông L và bà L1 đã giao tiền thành nhiều lần, cụ thể: Ngày 21/10/2016, ông L giao 50.000.000đồng để đặt cọc; ngày 25/10/2016, vợ chồng ông L giao 1.500.000.000đồng; ngày 04/12/2016 thì đưa tiếp 340.000.000đồng.Tổng cộng số tiền đã giao là 1.890.000.000đồng, còn thiếu 50.000.000đồng, nên giữa các bên có thỏa thuận khi nào vợ chồng ông L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, thì giao đủ. Tuy nhiên đến nay, mặc dù ông L và bà L1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, nhưng vẫn chưa trả số tiền 50.000.000đồng còn thiếu. Vì vậy, ông B và bà N yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản; ông bà hoàn trả lại số tiền đã nhận từ ông L, bà L1 là 1.840.000.0000 đồng và ông L bà L1 trả lại cho ông bà nguyên hiện trạng nhà đã mua, đồng thời ông L bà L1 mất 50.000.000 đồng tiền đặc cọc, vì lý do ông L và bà L1 không thực hiện đúng thỏa thuận.

Căn cứ vào phần nội dung xác nhận ông L và bà L1 giao số tiền 340.000.000đồng ngày 04/12/2016 có chữ ký của ông L, bà L1, ông B và bà N, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thế Q, Nguyễn Quang B1 và Nguyễn Thị Như K yêu cầu tuyên bố giao dịch trên là vô hiệu, vì lý do những người này không chứng kiến và xác nhận giao dịch nhận số tiền 340.000.000đồng.

Tại biên bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn Phạm Đình L, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trần Thụy L1 trình bày:

Đúng là giữa ông và bà L1 có nhận chuyển nhượng từ gia đình ông B thửa đất số 06, tờ bản đồ 84, nay được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 450294 mang tên của ông L và bà L1. Khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng, ông bà đã giao tiền nhiều lần với tổng số tiền là 1.890.000.000đồng, các lần giao tiền đều có đại diện các bên ký xác nhận. Do quá trình thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xin cấp giấy phép sở hữu đối với căn nhà tốn kém nhiều chi phí nên ông Lvà bà L1 có thỏa thuận xin bớt 50.000.000đồng. Việc này ông B bà N đã đồng ý và ông B là người tự tay gạch bỏ nội dung "Còn lại 50.000.000đồng" trong phần nội dung thỏa thuận ngày 25.10.2016 và đến ngày 04/12/2016 ông B bà N xác nhận đã nhận đủ số tiền bán nhà rồi. Chính vì ông L, bà L1 cho rằng ông bà đã giao đủ tiền theo đúng như thỏa thuận của các bên, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng tài sản; đồng thời không đồng ý với yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Q, B1, K về việc hủy quan hệ giao dịch nhận tiền ngày 04/12/2016.

Vụ án đã được Tòa án hòa giải nhưng không thành,

Ngày 28/12/2017, Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xét xử vụ án, tại Bản án dân sự số 90/2017/DS-ST; Quyết định: Áp dụng: Khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, 122 Bộ luật dân sự năm 2005, sửa đổi, bổ sung năm 2011; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thế Q, Nguyễn Quang B1, Nguyễn Thị Như K, về việc giao dịch nhận tiền ngày 04/12/2016 vô hiệu. Về án phí: Buộc ông Nguyễn B, bà Lê Thị Thanh N phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông B và bà N đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013046 ngày 08/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông B và bà N đã nộp đủ án phí. Buộc ông Nguyễn Thế Q, Nguyễn Quang B1 và bà Nguyễn Thị Như K phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông B và bà N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013178 ngày 27/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông Q, B1 và bà K đã nộp đủ án phí.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định pháp luật cho các đương sự.

Ngày 11/01/2018 nguyên đơn ông Nguyễn B, bà Lê Thị Thanh N và người có quyền lợi và liên quan Nguyễn Thế Q, Nguyễn Quang B1 và bà Nguyễn Thị Như K kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm; yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm cho gia đình tôi được chấm dứt việc thực hiện hợp đồng ngày 21/10/2016 gia đình tôi trả lại số tiền 1.840.000.000đồng, ông L bà L1 không được nhận lại tiền cọc 50.000.000đồng, đồng thời ông L bà L1 phải trả lại nhà và đất cho tôi như trước khi mua bán đồng thời khôi phục lại giấy chủ quyền cho gia đình tôi đứng tên chủ sở hữu và trả lại nguyên vẹn đồ trang trí nội thất như ông L đã ghi tại giấy mua bán nhà đất ngày 25/10/2016. Tại đơn xin thay đổi nội dung yêu cầu giải quyết tại đơn kháng cáo ngày 11/01/2018 ông Nguyễn B có yêu cầu ông L bà L1 trả lại cho gia đình ông số tiền 50.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên kháng cáo bản án sơ thẩm.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố và không có yêu cầu kháng cáo.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận phát biểu việc tuân theo pháp luật trong vụ án: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng pháp luật; người tham gia tố tụng chấp hành pháp luật;

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Ngày 10/11/2016 ông B bà N cùng các con là K, Q, B1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại khu phố 4, thị trấn Đức Tài, huyện Đức Linh cho ông Phạm Đình L và bà Nguyễn

Trần Thụy L1, với giá trị chuyển nhượng là 1.940.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định của pháp luật. Trước đó ngày 21/10/2016 ông L đặt cọc 50.000.000 đồng (có làm hợp đồng đặt cọc), đến ngày 25/10/2016 vợ chồng ông L bà L1 giao 1.500.000.000 đồng, đến ngày 04/12/2016 bà L1 giao cho vợ chồng ông B bà N 340.000.000 đồng. Tổng cộng 1.890.000.000 đồng.

Tại phần nội dung thỏa thuận ngày 25/10/2016 (nằm trong Giấy mua bán nhà đất), các bên xác nhận nội dung như sau: *"Sáng ngày 25.10.2016, cả nhà bên bán đã ký đầy đủ vào giấy này thì bên mua giao cho bên bán 1.500.000.000đ (một tỷ rưỡi) 02 bên cùng đến ngân hàng rút sổ về giao cho bên mua thực hiện xóa thế chấp và làm chuyển quyền sử dụng cho bên mua. Cuối ngày 25.10.2016 bên mua giao đủ số tiền còn lại là 340.000.000đ cho bên bán. Còn lại 50.000.000 đồng"*. Tuy nhiên phần "Còn lại 50.000.000 đồng" đã được gạch bỏ và chính ông Nguyễn B thừa nhận là người gạch dòng chữ này vì lý do mà ông trình bày là không cần thiết ghi vào, trong khi ông L khai lý do gạch dòng chữ này là do ông B và gia đình đồng ý giảm 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông L để hoàn tất thủ tục đóng thuế chuyển nhượng tài sản và thuế xây dựng. Cũng tại phần nội dung thỏa thuận này, có xác nhận chữ ký của Nguyễn B, Nguyễn Thị Như K, Nguyễn Quang B1, Nguyễn Thế Q với tư cách là gia đình bên chuyển nhượng tài sản. Tiếp đó, ngày 04/12/2016 ông B và bà N nhận số tiền 340.000.000 đồng và có dòng chữ "*Ông B và bà N đã nhận đủ số tiền bán nhà rồi"* có chữ ký của ông B và bà N, ông B cho rằng bà L1 tự ý ghi thêm vào nhưng bà L1 không thừa nhận và ông B cũng không có chứng cứ gì để chứng minh. Ngày 15/02/2017 ông L và bà L1 được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE 450294 cho ông Phạm Đình L và bà Nguyễn Trần Thụy L1. Như vậy, mặc dù thỏa thuận chuyển nhượng là 1.940.000.000 đồng nhưng với chứng cứ nêu trên thể hiện gia đình ông B đã đồng ý giảm 50.000.000 đồng tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông L. Việc ông B cho rằng vợ chồng ông L chưa thanh toán cho ông 50.000.000 đồng là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu hủy hợp đồng giao dịch ngày 21/10/2016 và vợ chồng ông L phải mất tiền cọc là không có căn cứ để chấp nhận. Vì các lẽ trên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận nhận thấy quyết định sơ thẩm do Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã tuyên là phù hợp pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 bác yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn B, bà Lê Thị Thanh N; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Như K, anh Nguyễn Thế Q, Nguyễn Quang B1 làm trong hạn luật định. Đơn xin thay đổi nội yêu cầu giải quyết tại đơn kháng cáo của ông B có nội dung không vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu nên hợp lệ. Tại phiên tòa vắng mặt bà N; bà Nguyễn Thị Như K, anh Nguyễn Thế Q, anh Nguyễn Quang B1 nhưng các đương sự trên đều đã có ủy quyền cho ông Bốn tham gia tố tụng; tại phiên tòa ông B xác định bà N; bà K, anh Q và anh B1 đã được nhận giấy báo của Tòa án nhưng vì bận công việc nên không đến tòa. Căn cứ khoản 2

Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

[2] Qúa trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận: Ngày 21/10/2016 nguyên đơn ông Nguyễn B, vợ là bà Lê Thị Thanh N và 03 người con là Nguyễn Thị Như K, Nguyễn Thế Q và Nguyễn Quang B1 đã cùng ký Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng Công chứng Đức Linh chứng thực với mục đích là bán căn nhà gắn liền với quyền sử dụng diện tích 273,9m^2 đất thuộc thửa đất số 06, tờ bản đồ số 84, nhà và đất tọa lạc tại khu phố 4 thị trấn Đức Tài, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận. Sau khi xác lập Hợp đồng đặt cọc, đến ngày 25/10/2016 các bên có lập giấy mua bán nhà đất được viết tay không được chứng thực nhưng được các thành viên trong gia đình nguyên đơn là bên bán nhà và bên mua nhà cùng ký vào giấy này. Đến ngày 20/11/2016 các bên xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Uỷ ban nhân dân thị trấn Đức Tài huyện Đức Linh chứng thực số 414 - Quyển số 01/SCT/HĐ,GD ngày 10/11/2016; Ngày 15/02/2017 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Thuận đã cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CE 450294 ngày 15 tháng 02 năm 2017 mang tên ông Phạm Đình L và bà Nguyễn Trần Thụy L1. Tuy nhiên, trong quá trình các bên thực hiện giao dịch dân sự trên đã xảy ra tranh chấp nên ông Nguyễn B cùng vợ và các con đã có yêu cầu Tòa án tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy Tòa án nhân dân huyện Đức Linh xác định "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn B, bà Lê Thị Thanh N, ông Nguyễn Quang B1, ông Nguyễn Thế Q và bà Nguyễn Thị Như K về việc sửa bản án sơ thẩm cho ông Nguyễn B được chấm dứt việc thực hiện hợp đồng ngày 21/10/2016, gia đình ông đồng ý trả lại cho ông L số tiền 1.840.000.000đồng, ông Lộc không được nhận lại số tiền 50 triệu đặt cọc, đồng thời ông L bà L1 phải trả lại tài sản là căn nhà và đất cho gia đình ông và khôi phục lại giấy tờ nhà đất cho gia đình ông và nội dung thay đổi yêu cầu kháng cáo, cụ thể: ông B yêu cầu ông L bà L1 trả lại cho gia đình ông số tiền 50.000.000đồng là số tiền còn lại chưa thanh toán trong việc mua nhà.

Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Ngày 21/10/2016 ông L và bà L1 đặt cọc số tiền là 50.000.000đồng, các bên có lập thành Hợp đồng được Văn phòng công chứng Đức Linh chứng thực số 1405.2016, Quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, việc thực hiện giao dịch này hoàn toàn dựa trên ý chí và sự tự nguyện của các bên khi tham gia giao dịch; đồng thời các bên xác lập Hợp đồng đặt cọc với mục đích để đảm bảo việc chuyển nhượng tài sản theo thỏa thuận của các bên. Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2016 có ghi "ông L và bà L1 (Bên B) phải trả thêm số tiền 1.840.000.000đồng ngay sau thời điểm đặt cọc và sau khi hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng, quyền sở hữu tài sản phải trả số tiền còn lại là 50.000.000đồng". Đến nay, ông L và bà L1 (Bên B) đã trả được số tiền 1.890.000.000đồng. Theo Giấy mua bán nhà đất do các bên tự thỏa thỏa thuận và được xác lập bằng hình thức viết tay vào ngày 25/10/2016 thì giá trị của tài sản mà các bên thỏa thuận giao dịch là 1.940.000.000đồng, đối chiếu Hợp đồng đặt cọc và Giấy mua bán nhà đất mà các bên

xác lập ngày 25/10/2016 thì ông L bà L1 (Bên B) còn thiếu (Bên A) số tiền 50.000.000đồng. Tuy nhiên, nội dung thỏa thuận ngày 25/10/2016 (nằm trong Giấy mua bán nhà đất), các bên xác nhận có nội dung như sau: "Sáng ngày 25.10.2016, cả nhà bên bán đã ký đầy đủ vào giấy này thì bên mua giao cho bên bán 1.500.000.000đ (một tỷ rưỡi) 02 bên cùng đến ngân hàng rút sổ về giao cho bên mua thực hiện xóa thế chấp và làm chuyển quyền xử dụng cho bên mua. Cuối ngày 25.10.2016 bên mua giao đủ số tiền còn lại là 340.000.000đ cho bên bán. Còn lại 50.000.000đồng"; dòng chữ "Còn lại 50.000.000đồng" đã được gạch bỏ, bên dưới có chữ ký của vợ và các con của ông B. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn B thừa nhận chính ông là người đã tự gạch dòng chữ này và ông lý giải rằng do không cần thiết ghi vào nên ông tự gạch bỏ; đồng thời ông xác nhận cuối giấy mua bán ngày 25/10/2016 có ông, vợ ông và các con ông cùng ký với tư cách là bên bán; về phía ông L thì cho rằng lý do ông B tự gạch dòng chữ này là do ông B và gia đình đã đồng ý giảm 50.000.000đồng tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông (bên mua) để bên mua hoàn tất thủ tục đóng thuế chuyển nhượng tài sản và thuế xây dựng; Ngoài ra theo như các bên thỏa thuận thì cuối ngày 25/11/2016 ông L đưa số tiền 340.000.000đồng cho gia đình ông Bốn nhưng đến ngày 04/12/2016 bà L1 ông L mới thực hiện việc đưa số tiền 340.000.000đồng này cho ông B nhưng ông B không ghi vào giấy giao nhận tiền ngày 04/12/2016 là ông L bà L1 còn nợ số tiền 50.000.000đồng; do đó ông L bà L1 cho rằng ông B tự gạch bỏ chữ còn 50.000.000đồng là do hai bên có thỏa thuận bằng miệng là gia đình ông B đã cho ông L số tiền 50triệu để làm thủ tục sang tên là có căn cứ. Giấy giao tiền thể hiện ngày 04/12/2016 ông B và bà N nhận số tiền 340.000.000đồng và có dòng chữ "Ông B và bà N đã nhận đủ số tiền bán nhà rồi", nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thế Q, Nguyễn Quang B1, Nguyễn Thị Như K cho rằng dòng chữ này là do bà L1 tự ý viết vào nhưng không cung cấp tài liệu nào chứng minh cho lời khai nại trên. Do vậy, với nội dung thỏa thuận do các bên cùng xác lập ngày 25.10.2016, thể hiện ý chí của bên bán đã thống nhất bớt số tiền 50.000.000đồng cho ông L, bà L1 còn lại trong Hợp đồng mua bán tài sản. Hơn nữa, nội dung do các bên thỏa thuận tại giấy ghi ngày 25/10/2016 được các bên xác lập sau thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc nên việc thỏa thuận của các bên tại giấy ghi ngày 25/10/2016 đã có hiệu lực và thay thế nội dung mà các bên đã thỏa thuận trước đó trong Hợp đồng đặt cọc. Ông B1, ông Q và bà K cho rằng ông Bốn không có quyền cho ông L số tiền 50.000.000đồng khi chưa có ý kiến đồng ý của các thành viên khác trong gia đình. Căn cứ Bộ luật dân sự 2005 thì ông B, bà N có quyền đại diện các thành viên trong gia đình nhận đủ số tiền mua bán tài sản từ ông L, bà L1; đến nay thủ tục chuyển nhượng đã hoàn thành, ông L bà L1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với tài sản này. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, tại Giấy ghi ngày 25/10/2016 ông B có ghi cuối ngày 25/10/2016 bên mua giao đủ 340triệu, có dòng chữ còn lại 50triệu, ông B đã thừa nhận ông tự gạch dòng chữ còn lại 50triệu; Theo thỏa thuận của hai bên thì vào cuối ngày 25/10/2016 ông Lộc, bà Linh giao số tiền 340triệu nhưng đến ngày 4/12/2016 ông L bà L1 mới giao số tiền 340triệu. Lẽ ra, vào thời điểm này (ngày 4/12/2016) khi nhận số tiền 340triệu từ ông L bà L1 thì ông B phải ghi nhận việc bà

L1 ông L còn nợ số tiền 50triệu nhưng ông B không thể hiện việc bên mua nhà là ông L bà L1 còn nợ số tiền 50triệu do đó việc ông L bà L1cho rằng ông B tự gạch bỏ dòng chữ còn lại 50triệu là do hai bên đã có thỏa thuận ông B cho cho ông L bà L1 số tiền 50 triệu đồng này để bên mua làm thủ tục. Ông B yêu cầu ông L bà L1 trả số tiền 50triệu do còn thiếu từ việc mua bán nhà nhưng ông không cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của ông do đó không có căn cứ để chấp nhận.

Từ các nhận xét trên xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc tuyên bố giao dịch nhận tiền ngày 04/12/2016 vô hiệu là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp pháp luật.

[4] Từ những nhận xét trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan có kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho các yêu cầu kháng cáo của mình do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn B, bà Lê Thị Thanh N và người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan ông Nguyễn Thế Q, Nguyễn Quang B1 và bà Nguyễn Thị Như K; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Áp dụng:

Khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 121, 122 Bộ luật dân sự năm 2005, sửa đổi, bổ sung năm 2011; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thế Q, Nguyễn Quang B1, Nguyễn Thị Như K, về việc giao dịch nhận tiền ngày 04/12/2016 vô hiệu.

Về án phí:

Buộc ông Nguyễn B, bà Lê Thị Thanh N phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông B và bà N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013046 ngày 08/6/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông B và bà N đã nộp đủ án phí.

Buộc ông Nguyễn Thế Q, Nguyễn Quang B1 và bà Nguyễn Thị Như K phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông B và bà N đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0013178 ngày 27/7/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông Q, B1 và bà K đã nộp đủ án phí.

Nguyên đơn ông Nguyễn B và bà Lê Thị Thanh N phải chịu 300.000đồng, người có quyền lợi và nghĩa vụ có liên quan bà Nguyễn Thị Như K, ông Nguyễn Thế Q và ông Nguyễn Quang B1 mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018188 ngày 26/01/2018; Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018189 ngày 26/01/2018; Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018186 ngày 26/01/2018; Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018187; ngày 26/01/2018; Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0018185 ngày 26/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Linh. Ông Nguyễn B và bà Lê Thị Thanh N, bà Nguyễn Thị Như K, ông Nguyễn Thế Q và ông Nguyễn Quang B1 đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/4/2018).

***Nơi nhận*:**
-VKSND tỉnh Bình Thuận;
-TAND huyện Đức Linh;
-THADS huyện Đức Linh;
-Đương sự;
-Lưu hồ sơ.

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

Đoàn Thị Thanh Thúy

CÁC THẨM PHÁN **CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

***Nơi nhận*:**
-VKSND tỉnh Bình Thuận;
-TAND huyện Đức Linh;
-THADS huyện Đức Linh;
-Đương sự;

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

-Lưu hồ sơ.

Đoàn Thị Thanh Thúy