

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 139/2024/DS-PT.

Ngày: 18-03-2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Đặng Văn Những

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Mai Yên Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 3 năm 2024 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 36/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 07 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Cao Thị H, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Văn L

- Chi nhánh Công ty L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh L.

2. **Bị đơn:**

2.1 Ông Nguyễn Phước L1, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

2.2 Bà Bùi Thị Kim T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Q, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/02-2024)

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

3.1 Ông Trương Thanh H1, sinh năm 1970.

Địa chỉ: khu phố T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3.2 Bà Phạm Thị P, sinh năm 1978.

Địa chỉ: số A, Nguyễn Trung T2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3.3 Ông Vương Văn D, sinh năm 1973.

3.4 Ông Vương Văn T3, sinh năm 2000.

3.5 Bà Vương Thị L2, sinh năm 2002.

3.6 Ông Vương Ngọc A, sinh năm 1929.

3.7 Bà Võ Thị C, sinh năm 1961.

3.8 Bà Vương Thị N, sinh năm 1978.

3.9 Em Vương Thị T4, sinh năm 2012 (con của bà Cao Thị H).

3.10 Em Vương Thị T5, sinh năm 2014 (con của bà Cao Thị H).

3.11 Em Cao Thị Như H2, sinh năm 2009 (cháu của bà Cao Thị H).

3.12 Em Cao Hoàng G, sinh năm 2012 (cháu của bà Cao Thị H).

3.13 Ngân hàng thương mại cổ phần N1.

Địa chỉ: số B, cách Mạng tháng tám, phường D, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Tô Triều C1. Chức vụ: chuyên viên quan hệ khách hàng cao cấp - Ngân hàng thương mại cổ phần N1 - Chi nhánh L4. Địa chỉ: số C đường H, phường C, thành phố T, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2023).

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Cao Thị H, bị đơn ông Nguyễn Phước L1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Cao Thị H trình bày: Năm 2012 bà có thuê nhà và đất thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 8, tọa lạc khu phố B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An của ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T. Đến năm 2016 bà có thỏa thuận với ông L1 và bà T là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà này với giá là 1.400.000.000đồng. Hai bên không có làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng có làm giấy đặt cọc. Ngày 30/8/2016 (AL) bà có giao cho ông L1 số tiền cọc là 700.000.000đồng, số

tiền còn lại là 700.000.000 đồng hẹn sẽ giao vào ngày 30/10/2016 (AL) và hai bên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Tháng 9/2016 (AL) bà T yêu cầu bà phải trả số tiền lãi 8.400.000 đồng trên số tiền 700.000.000 đồng của hợp đồng chưa thanh toán. Đến ngày 30/10/2016 (AL), bà T có cho bà biết do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nên không làm thủ tục sang tên được và bà T yêu cầu bà tiếp tục trả tiền lãi cho bà T. Bà có trả cho bà T tiền lãi từ 9/2016 cho đến tháng 5/2019 mỗi tháng là 8.400.000 đồng với số tiền là 277.200.000 đồng.

Bà H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tiếp tục giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước L1 và bà H tại thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Trường hợp không tiếp tục được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H yêu cầu ông L1, bà T trả cho bà số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng, tiền lãi đã đưa từ ngày 30/8/2016 đến ngày 30/5/2019 là 277.200.000 đồng, tính lãi suất 10%/năm trên số tiền là 700.000.000 đồng kể từ ngày nhận tiền là 30/6/2016 đến nay là 490.000.000 đồng; yêu cầu ông H1, bà T, ông L1 phải trả cho bà giá trị tài sản do bà sửa chữa, làm thêm là 80.666.649 đồng; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 342590 đã cấp cho ông Trương Thanh H1.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà H rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 342590 đã cấp cho ông Trương Thanh H1; rút lại yêu cầu tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T, không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề này.

Bà H xác định lại yêu cầu chỉ đề nghị ông L1 và bà T phải trả cho bà H số tiền cọc 700.000.000 đồng và tiền lãi là 490.000.000 đồng; tiền lãi trên số tiền 700.000.000 đồng bà chưa thanh toán nhưng bà đã trả lãi đối với số tiền này là 277.200.000 đồng; yêu cầu ông L1, bà T, ông H1 trả cho bà giá trị nhà đã sửa và làm thêm là 80.666.649 đồng. Gia đình bà đồng ý di dời tài sản trả nhà đất cho ông H1 khi bà T, ông L1 hoàn trả tiền cho bà.

Bị đơn bà Bùi Thị Kim T, ông Nguyễn Phước L1 có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn T6 trình bày: Bà T và ông L1 có cho bà Cao Thị H thuê nhà và đất thuộc thửa số 62, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An với giá 1.500.000 đồng/tháng, hợp đồng thuê đến ngày 04/01/2021 kết thúc. Ngày 16/8/2019 ông L1, bà T yêu cầu chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn và yêu cầu bà H trả nhà, nhưng đến nay bà H vẫn đang quản lý, sử dụng căn nhà và đất này.

Ông L1, bà T không có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất cho bà H, chữ ký trong giấy nhận tiền cọc không phải là của ông L1. Ông L1 và bà T xác định không có nhận số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng, cũng như không nhận số tiền lãi hàng tháng là 8.400.000 đồng như lời trình bày của bà H. Đến tháng 6/2021 ông L1 và bà T đã chuyển nhượng nhà đất này cho ông Trương Thanh H1 với giá là 2.000.000.000 đồng, hiện nay ông H1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu của bà H về việc trả số tiền 700.000.000 đồng, tiền lãi đã đưa là 277.200.000 đồng và tiền lãi trên số tiền 700.000.000 đồng là 490.000.000 đồng, ông L1 và bà T không đồng ý.

Bà T và ông L1 đồng ý liên đới cùng với ông H1 trả cho bà H tiền sửa chữa căn nhà theo giá chứng thư đã định là 80.666.649 đồng.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Thanh H1 có người đại diện là ông Võ Minh K trình bày: Tháng 6/2021 ông H1 có nhận chuyển nhượng nhà và đất số 62, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An của ông Nguyễn Phước L1 với giá 2.000.000.000 đồng, hiện nay ông H1 đã đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần N1. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà giữa ông H1 và ông L1 là hợp pháp nên ông H1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà H. Trước khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng bà T có giao cho ông H1 xem hợp đồng thuê nhà đã hết hạn. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, ông H1 có yêu cầu bà H di dời tài sản nhưng bà H cứ hèn cho đến nay mà vẫn chưa thực hiện. Ông H1 yêu cầu bà H và những người đang sinh sống trên thửa đất số 62 di dời tài sản trả nhà và đất lại cho ông H1. Ông Hiệp đồng ý liên đới cùng với ông L1, bà T trả cho bà H tiền sửa nhà theo giá chứng thư đã định là 80.666.649 đồng.

2. Ông Vương Văn D trình bày: Ông là chồng của bà Cao Thị H. Ông thống nhất lời trình bày của bà H. Ông không có ý kiến hay yêu cầu bổ sung gì.

3. Bà Phạm Thị P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và có ý kiến như sau: Bà là vợ của ông Trương Thanh H1, bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H1 và không có ý kiến gì.

4. Ngân hàng thương mại cổ phần N1 người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tô Triều C1 trình bày: Hợp đồng thế chấp số 0067/2021/604-BĐ ngày 13/07/2021 là hợp pháp và đúng theo quy định pháp luật. Ngân hàng thương mại cổ phần N1 đã công chứng thế chấp và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy

định nên phát sinh hiệu lực đối kháng với bên thứ ba theo quy định tại Điều 297 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngân hàng thương mại cổ phần N1 không đồng ý về việc bà Cao Thị H yêu cầu tiếp tục giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước L1 và bà H đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Đối với khoản vay của ông Trương Thanh H1 và bà Phạm Thị P với Ngân hàng thương mại cổ phần N1 thì trong thời gian vay ông H1 luôn thực hiện tốt nghĩa vụ với Ngân hàng đúng lãi đúng hạn. Trong trường hợp Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật thì Ngân hàng thương mại cổ phần N1 phải được ưu tiên giải quyết quyền lợi trước khi ông Trương Thanh H1 và bà Phạm Thị P thực hiện các nghĩa vụ khác.

5. Bà Võ Thị C, bà Vương Thị N, ông Vương Văn T3, bà Vương Thị L2, ông Vương Ngọc A có đơn đề nghị vắng mặt trong quá trình tố tụng và không có lời khai.

6. Bà Vương Thị T4, Vương Thị T5, Cao Thị Như H2, Cao Hoàng G do bà Cao Thị H đại diện trình bày: Vương Thị T4, Vương Thị T5 là con của bà Cao Thị H và ông Vương Văn D. Cao Thị Như H2, Cao Hoàng G là con của ông Cao Việt A1 (đã mất năm 2019) và bà Dương Thị H3 đã có chồng khác đang sinh sống tại Thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (bà H không biết được địa chỉ của bà H3). Bà Vương Thị T4, bà Vương Thị T5, bà Cao Thị Như H2, Cao Hoàng G không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 07/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ đã tuyên:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 429, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 99, Điều 166, 167, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Cao Thị H về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, tọa lạc thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cấp cho ông Trương Thanh H1 và yêu cầu tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị H với ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu trả số tiền lãi 490.000.000 đồng của bà Cao Thị H với bà Bùi Thị Kim T, ông Nguyễn Phước L1.

2.1. Chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T trả tiền đã nhận. Buộc ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T liên đới trả cho bà Cao Thị H số tiền 700.000.000 đồng.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị H yêu cầu ông Nguyễn Phước L1 và bà Bùi Thị Kim T trả số tiền lãi là 277.200.000 đồng.

2.3. Công nhận sự thỏa thuận của bà Cao Thị H về việc yêu cầu ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T, ông Trương Thanh H1 trả tiền sửa nhà.

Buộc ông Nguyễn Phước L1, bà Bùi Thị Kim T và ông Trương Thanh H1 liên đới hoàn trả cho bà Cao Thị H tiền sửa nhà số tiền 80.666.649 đồng.

Ông Trương Thanh H1 được quản lý sử dụng các công trình do bà Cao Thị H sửa làm thêm trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, tọa lạc thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Thanh H1. Buộc bà Cao Thị H cùng những người đang sinh sống trên thửa đất số 62, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An phải di dời tài sản để trả lại nhà và thửa đất số 62 tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An cho ông Trương Thanh H1.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 20 /11/ 2023 nguyên đơn bà Cao Thị H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, buộc ông L1, bà Thanh thanh t lãi suất phát sinh đối với số tiền gốc đã nhận là 700.000.000 đồng từ 30/9/2016 đến tháng 9/2023 là 490.000.000 đồng, trả lại tiền lãi bà đã thanh toán hàng tháng là 8.400.000 đồng, tính từ ngày 30/8/2016 đến ngày 30/5/2019 là 227.200.000 đồng.

Ngày 14/11/2023 bị đơn ông Nguyễn Phước L1 kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, yêu cầu vợ chồng vợ chồng bà H, ông D phải liên đới trả lại cho ông số tiền vay 5.300.000.000 đồng, trả tiền thuê nhà là 192.000.000 đồng.

Ngày 21/11/ 2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Thanh H1 kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, ông không đồng ý trả cho bà H số tiền sửa nhà là 80.670.000 đồng, yêu cầu bà H tháo dỡ mái che trả lại đất cho ông H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện; nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút đơn kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà H trình bày: Bà H yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc là 700.000.000đồng. Theo giấy đặt cọc ngày 30/8/2016, bà H trình bày là do bà T viết, ký thay cho ông Nguyễn Phước L1 và kết luận giám định xác định là chữ viết của bà T nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp buộc bà T và ông L1 trả cho bà H số tiền cọc 700.000.000 đồng.

Bà H và bà T có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Từ khi ký giấy đặt cọc, bà H quản lý sử dụng nhà và đất, không có trả tiền thuê nhà cho bà T. Bà H và bà T có ký hợp đồng thuê nhà để cho bà H ký hợp đồng cung cấp điện sử dụng cho sinh hoạt nhưng trên thực tế hai bên đã chấm dứt việc thuê nhà. Việc bà T nhận số tiền 700.000.000 đồng từ ngày 30/8/2016 nên bà H yêu cầu tính lãi 10%/năm với số tiền 490.000.000 đồng là phù hợp theo quy định pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận; ngoài ra bà T thừa nhận có nhận số tiền lãi 8.400.000đồng mỗi tháng, nên đề nghị chấp nhận yêu cầu của bà H buộc bà T trả số tiền lãi là 277.200.000đồng; bà T, ông L1 và ông Hiệp đồng ý trả cho bà H chi phí sửa lại căn nhà là 80.666.649 đồng nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1.

Đối với yêu cầu áp dụng thời hiệu của bị đơn thấy rằng, theo giấy đặt cọc 30/8/2016, bà H có đưa cho ông L1 số tiền 700.000.000 đồng, hai bên có thỏa thuận trả tiền lãi. Bà H có trả lãi cho bà T 8.400.000 đồng/tháng nhưng bà T xác định đây là tiền lãi vay, tiền hui và có nhận tiền lãi là 12 tháng đến tháng 01/2019. Như vậy, xác định bà H biết được quyền lợi của mình bị xâm phạm từ tháng 01/2019 nên vẫn còn thời hiệu khởi kiện.

Đại diện bị đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Giữa ông L1, bà T và bà H không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau và cũng không có nhận số tiền cọc 700.000.000đồng, Giấy đặt cọc ghi ngày 30/8/2016 ông L1 không có ký tên với bà T việc này bà H cũng thừa nhận. Bà H cũng không chứng minh được ông L1, bà T có nhận số tiền cọc là 700.000.000đồng. Phía bà H cho rằng bà H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T và ông L1 thể hiện hai bên có ký Giấy đặt cọc ngày 30/8/2016, nhưng vì sao đến ngày 04/01/2017 bà H lại tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà. Đối với đoạn ghi âm bà H cung cấp thể hiện bà T nhận số tiền 8.400.000 đồng là tiền lãi của số tiền vay, không phải tiền lãi phát sinh từ Giấy đặt cọc. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chất làm rõ các chứng cứ và các yêu cầu của đương sự nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” nhưng khi xem xét giải quyết không áp dụng pháp luật về tranh chấp hợp đồng đặt cọc để giải quyết. Đồng thời phía bị đơn bà T có yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc và cho rằng yêu cầu này của nguyên đơn đã hết thời hiệu. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ bởi vì nguyên đơn xác định là mua nhà và có đặt cọc, bản thân nguyên đơn vẫn còn giữ

giấy cọc và hiện còn quản lý căn nhà nên việc cho rằng nguyên đơn biết quyền và lợi ích mình bị xâm phạm mà không khởi kiện là không có căn cứ, hơn nữa Tòa án cấp sơ thẩm cũng không đánh giá chứng cứ hợp đồng thuê nhà có phải chỉ là để cho nguyên đơn mua giá điện chính thức hay không, nếu nguyên đơn thuê nhà thì khi sửa nhà bên bị đơn có đồng ý không và khi hết thời hạn thuê thì số tiền sửa lại nhà là 80.666.649 đồng được các đương sự thỏa thuận như thế nào.

Nhận thấy, các quan hệ tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn đã không được các đương sự yêu cầu cụ thể, quyền và nghĩa vụ chứng minh cho từng yêu cầu của mình cấp sơ thẩm cũng không thông báo và giải thích cho các đương sự biết để được giải quyết trong cùng một vụ kiện, việc điều tra thu thập chứng cứ cũng không được xem xét giải quyết triệt để nên sự thật khách quan vụ án đã không được làm rõ. Tại cấp phúc thẩm lời trình bày và yêu cầu của các bên đã được xem xét nhưng vẫn không thể khắc phục được nên cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm đưa về cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết lại.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Cao Thị H, ông Nguyễn Phước L1 và ông Trương Thanh H1 được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về việc vắng mặt của đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C, Vương Thị N, ông Vương Văn T3, bà Vương Thị L2, ông Vương Ngọc A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[3] Xét kháng cáo của bà Cao Thị H, ông Nguyễn Phước L1 và ông Trương Thanh H1 thấy rằng:

[3.1] Bà H cho rằng ngày 30/8/2016 bà H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 62, tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An của bà T và ông L1 với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.400.000.000đồng, bà H có đưa cho ông L1 số tiền cọc 700.000.000đồng, nên bà H yêu cầu bà T, ông L1 trả lại cho bà H tiền cọc 700.000.000đồng và tiền lãi của số tiền cọc là 277.200.000đồng và tiền lãi 490.000.000đồng của số tiền 700.000.000đồng mà bà H chưa trả đủ theo hợp đồng chuyển nhượng cho bà T và ông L1 nhưng bà H đã tự nguyện trả tiền lãi do chậm trả. Ngược lại, bà T và ông L1 xác định không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhà cho bà H, không có ký giấy đặt cọc với bà H và không có nhận tiền cọc của bà H, nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

[3.2] Theo Giấy nhận tiền cọc ngày 30/8/2016 (AL) được ký kết giữa bà H với bà T thể hiện nội dung *“bà H giao số tiền cọc là 700.000.000 đồng, còn lại 700.000.000 đồng hai bên có thỏa thuận đến ngày 30/10/2016 (AL) tiến hành hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao đủ”*. Xét thấy, bà H cho rằng đến ngày 30/10/2016 hai bên thỏa thuận lại số tiền 700.000.000 đồng

còn chưa giao đủ thì bà H đồng ý trả lãi cho bà T xem như là tiền vay, phía bà T không thừa nhận hai bên có giao kết hợp đồng đặt cọc và cũng không có nhận tiền gì từ bà H và không có thỏa thuận lại số tiền chưa giao đủ như lời trình bày của bà H. **Căn cứ vào Kết luận giám định số 829/KL-KTHS ngày 28/8/2023 thì chữ viết tên Nguyễn Phước L1 trên “Giấy Nhận Tiền cọc” và chữ viết tên Bùi Thị Kim T trên “Giấy ủy quyền” và “Biên bản làm việc” là do cùng một người viết ra; còn chữ ký Nguyễn Phước L1 ở mục “Bên nhận cọc” trên Giấy Nhận Tiền cọc là không đủ cơ sở kết luận.** Đồng thời, sau ngày ký hợp đồng đặt cọc, các bên lại tiếp tục ký hợp đồng thuê nhà. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H trình bày lúc đầu bà H thuê nhà, nhưng hai bên không có ký hợp đồng thuê, sau khi ký hợp đồng đặt cọc mới ký hợp đồng thuê nhà là để bà H được mua điện theo giá điện sinh hoạt theo lưới điện quốc gia nhằm phục vụ cho việc vận hành các máy móc kinh doanh, trên thực tế là bà H mua nhà, không phải thuê nhà, người đại diện cho bà T thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc giữa bà H với bà T nhưng bà T không có nhận tiền, lý do ký hợp đồng đặt cọc là để giúp cho bà H đưa cho chồng xem để tạo niềm tin với chồng bà H vì giữa bà H và bà T có giao dịch vay mượn tiền với nhau nhưng bà H không cho chồng biết. Như vậy, các đương sự trong vụ án trình bày sự việc có nhiều mâu thuẫn với nhau và sự mâu thuẫn này làm ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại không tiến hành đối chất giữa các đương sự để làm rõ là thiếu sót.

[3.3] Ngoài ra, người đại diện của bà T còn xác định quá trình giải quyết vụ án bà T có yêu cầu bà H phải trả tiền thuê nhà và yêu cầu giải quyết tiền vay theo nội dung ghi âm nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cũng không cho bà T thực hiện các thủ tục tố tụng cho yêu cầu khởi kiện này. Mặt khác, tại phần nhận định của bản án sơ thẩm có nêu do bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bản án nhận định thời hiệu khởi kiện không còn và đình chỉ giải quyết tranh chấp đặt cọc của nguyên đơn là không phù hợp vì bà H xác định là mua nhà và có ký kết hợp đồng đặt cọc và đến thời điểm tranh chấp bà H vẫn còn đang quản lý căn nhà và đất nên quyền lợi của bà H không bị ảnh hưởng. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá chứng cứ là hợp đồng thuê nhà có phải là để cho bà H được mua giá điện sinh hoạt hay không như đã phân tích trên, còn nếu thực sự bà H thuê nhà theo như lời trình bày của bị đơn, thì khi bà H sửa nhà phía bà T có phản đối, tranh chấp gì không, còn bà H cho rằng do mua nhà nên mới có việc sửa nhà để ở, đối với việc này cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét làm rõ và đánh giá hết các chứng cứ và yêu cầu của các bên đương sự cung cấp mà quyết định giải quyết vụ án như trên là chưa khách quan và chưa toàn diện. Ngoài ra, quá trình giải quyết vụ án còn có tình tiết bà H xác định đã trả cho bà T phần tiền lãi của “700 triệu còn lại”, bà H cho rằng đã trả 33 tháng tiền lãi (theo đơn khởi kiện) nhưng không có chứng cứ chứng minh, nhưng sau đó tại tòa sơ thẩm bà H có cung cấp đoạn ghi âm khi giải quyết tranh chấp tại Ủy ban nhân dân thị trấn T, nội dung bản lược âm đã thể hiện bà T trả lời là có nhận tiền lãi nhưng đó là khoản tiền khác chứ không phải tiền đặt cọc mua nhà. Đồng thời, bà T lại đưa ra đoạn ghi âm khác để cho rằng bà H còn nợ bà T số tiền 5.300.000.000 đồng. Nhận thấy, xác định thiếu quan hệ tranh chấp, các tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn chưa được xác định cụ thể, quyền và nghĩa vụ chứng minh cho từng yêu

cầu cấp sơ thẩm cũng không làm rõ, việc thu thập chứng cứ chưa được xem xét giải quyết triệt để, từ đó làm ảnh hưởng đến kết quả giải quyết vụ án.

Từ những phân tích trên: Xét thấy, những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm Hội đồng xét xử phúc thẩm không khắc phục được, để giải quyết toàn diện và triệt để vụ án cần phải hủy Bản án dân sự sơ thẩm và giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại theo thẩm quyền.

[4] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử và kháng cáo của ông Nguyễn Phước L1 là có căn cứ nên chấp nhận, kháng cáo của bà Cao Thị H, và ông Trương Thanh H1 không có căn cứ không chấp nhận, cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao toàn bộ hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thẩm quyền.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: **Bà Cao Thị H, và ông Trương Thanh H1 không phải chịu án phí.**

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phước L1, không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị H và ông Trương Thanh H1.

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 90/2023/DS-ST ngày 07/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Cao Thị H, ông Nguyễn Phước L1, ông Trương Thanh H1 không phải chịu án phí. H4 lại cho bà Cao Thị H, ông Nguyễn Phước L1 và ông Trương Thanh H1 mỗi người 300.000 đồng theo các biên lai thu tiền số 0009217 ngày 21/11/2023, 0009203 ngày 14/11/2023, 0009211 ngày 20/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Trụ, tỉnh Long An.

4. 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 thỏa 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, Điều 7, 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. /.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Trụ;

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

- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

Phùng Thị Cẩm Hồng