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

Bản án số: 166/2022/DS-PT
Ngày 03-10-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng thuê nhà, đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Văn Tâm

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 49/2021/TLST-DS ngày 28 tháng 01 năm 2021 về "tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng thuê nhà, đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 87/2022/QĐXXPT ngày 01/3/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 23/2021/QĐPT-DS ngày 26/3/2021; Quyết định tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 11/2021/QĐ-PT ngày 26/4/2021; Quyết định tiếp tục giải quyết vụ án dân sự số 09/2022/QĐPT- DS ngày 13/5/2022 và Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số 22/2022/TB-TA ngày 28/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Như Đ, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 679B, đường N, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn M, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 21/18/15, đường B, Phường Q, quận B1, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền công chứng số 16981, quyển số 12TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/12/2017); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Đỗ Thu H, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ 2, khu phố K, phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Văn phòng T3; địa chỉ: Số 96, đường N, khu phố L1, phường L2, thành phố T4, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Tiến Thiên T5, sinh năm 1983; địa chỉ: Văn phòng T3, số 96 đường N, khu phố L1, phường L2, thành phố T4, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 12/4/2018); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Hồng L, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp 2, xã T6, thị xã G, tỉnh Bạc Liêu; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn bà Đỗ Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Nguyễn Như Đ và đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Tuấn Mẫn trình bày:

Ông Nguyễn Như Đ là chủ sử dụng thửa đất số 1277, tờ bản đồ số 16, tại phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương, ông Đ đã được Ủy ban nhân dân thị xã T1 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04010 ngày 06/5/2014. Ngày 01/6/2017, ông Đ và bà Đỗ Thu H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích nhà, đất nêu trên với giá 1.300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, bà H phải đặt cọc cho ông Đ số tiền từ 600.000.000 đồng đến 700.000.000 đồng, cụ thể lần 1: Bà H sẽ đặt cọc cho ông Đ số tiền 400.000.000 đồng, số tiền đặt cọc còn lại sẽ giao trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bà H giao số tiền 400.000.000 đồng cho ông Đ. Sau khi giao đủ tiền đặt cọc, ông Đ sẽ hỗ trợ về giấy tờ như phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ để bà H làm thủ tục vay ngân hàng theo hình thức vay 03 bên, khi Ngân hàng giải ngân sẽ giao trực tiếp cho ông Đ. Khi Ngân hàng đồng ý duyệt hồ sơ cho bà H vay tiền thì ông Đ và bà H sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Bà H nói với ông Đ do người nhà chuyển tiền nhầm tài khoản nên ngày 01/6/2017 bà H chỉ giao cho ông Đ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Sau khi nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, hai bên lập "Giấy đặt cọc" đề ngày 01/6/2017. Giấy đặt cọc hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 101m^2 thuộc thửa đất số 1277, tờ bản đồ số 16 tại phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương với giá 1.300.000.000 đồng. Phương thức thanh toán chỉ ghi "Lần 1: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng)".

Ngày 04/6/2017, bà H xin ông Đ sửa chữa nhà, ông Đ đồng ý nên ghi thêm ở mặt sau giấy đặt cọc nội dung: *"Bên A là anh Nguyễn Như Đ đồng ý cho bên B là cô Đỗ Thu H vào ngày 15/5 AL nhằm ngày 04/6/2017 vào căn nhà để sửa chữa"* và ông Đ là người ký tên "*Bên đồng ý*". Ông Đ và bà H thỏa thuận, giao tiền không có ai làm chứng, những người làm chứng ký tên vào Giấy đặt cọc đều do bà H tự cho ký sau ngày 04/6/2017. "Giấy đặt cọc" ngày 01/6/2017 chỉ lập 01 bản do bà Đỗ Thu H giữ, ông Đ chỉ chụp hình lại, không giữ bản chính. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ nhiều lần yêu cầu bà H đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật (hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và giao nhận tiền chuyển

nhượng đất) nhưng bà H không thực hiện. Sau đó, bà H đề nghị ông Đ ký hợp đồng thuê nhà, đất để bà H làm thủ tục thành lập nhóm giữ trẻ, ông Đ đồng ý. Ngày 07/6/2017 tại Văn phòng T3, bà H và ông Đ thỏa thuận ký hợp đồng thuê nhà đất, khi ký hợp đồng bà H nói tên trên giấy tờ của bà H là Nguyễn Hồng L cho nên ông Đ đồng ý ký hợp đồng thuê nhà với tên Nguyễn Hồng L, Văn phòng T3 có lập Vi bằng số 378/2017/VB-TPL ngày 07/6/2017 xác nhận hợp đồng. Theo hợp đồng thì ông Đ cho bà L thuê căn nhà gắn liền diện tích đất nói trên, thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 01/6/2017 đến ngày 31/5/2027; tiền thuê nhà 15.000.000 đồng/tháng, đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên thống nhất chuyển số tiền cọc 200.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 01/6/2017 làm tiền cọc cho hợp đồng thuê nhà, đất.

Sau khi ký hợp đồng thuê nhà đất, ông Đ tìm hiểu thì phát hiện bà Nguyễn Hồng L và bà Đỗ Thu H là hai người khác nhau chứ không phải là tên gọi khác của bà H. Ông Đ yêu cầu Văn phòng T3 làm rõ sự việc, Văn phòng T3 đã đề nghị Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương giám định và Kết luận giám định số 58/GĐ-PC54 ngày 12/02/2018 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương kết luận: Vi bằng số 378/2017/VB-TPL ngày 07/6/2017 tại Văn phòng T3 không phải là chữ viết, chữ ký, dấu vân tay của bà Nguyễn Hồng L. Ông Đ cho rằng bà H có hành vi lừa dối ông Đ để ký hợp đồng thuê nhà đất, đồng thời trong thời gian thuê nhà, bà H sử dụng nhà nhưng không thanh toán tiền thuê nhà.

Đại diện nguyên đơn xác định Giấy đặt cọc đề ngày 01/6/2017, ông Đ, bà H đã thống nhất không thực hiện tiếp và chuyển số tiền cọc 200.000.000 đồng thành tiền cọc trong Hợp đồng thuê nhà đất ngày 07/6/2017. Tuy nhiên bà H đã có hành vi lừa dối ông Đ để ký hợp đồng thuê nhà đất với tên Nguyễn Hồng L, đồng thời trong thời gian thuê nhà, bà H sử dụng nhà nhưng không thanh toán tiền thuê nhà. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Như Đ và bà Đỗ Thu H, đồng thời tuyên bố Vi bằng số 378/2017/VB-TPL ngày 07/6/2017 tại Văn phòng T3 vô hiệu. Ngày 19/7/2019, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng thuê nhà đất lập ngày 07/6/2017 là hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên tòa, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu như sau:

- Yêu cầu hủy Giấy đặt cọc đề ngày 01/6/2017 giữa bên đặt cọc là bà Đỗ Thu H, bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Như Đ, buộc bà Đỗ Thu H trả lại nhà và thửa đất số 1277, tờ bản đồ số 16 tại phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương cho ông Nguyễn Như Đ.

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng thuê nhà đất ngày 07/6/2017 giữa ông Nguyễn Như Đ và bà Nguyễn Hồng L (thực tế là bà Đỗ Thu H ký) được xác nhận theo Vi bằng số 378/2017/VB-TPL ngày 07/6/2017 của Văn phòng T3 là hợp đồng vô hiệu.

- Yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng thuê nhà đất vô hiệu như sau: Bà H có trách nhiệm trả lại nhà, đất cho ông Đ, đồng thời thanh toán tiền thuê nhà là 468.000.000 đồng, ông Đ trả lại tiền đặt cọc thuê nhà cho bà H là

200.000.000 đồng, khấu trừ 200.000.000 đồng tiền cọc ông Đ đã nhận, bà H còn phải trả cho ông Đ số tiền 268.000.000 đồng.

Bị đơn bà Đỗ Thu H trình bày:

Bà H thừa nhận giữa bà H và ông Đ có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 101m^2 thuộc thửa đất số 1277, tờ bản đồ số 16 tại phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương với giá 1.300.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà H không thống nhất về nội dung hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Bà H cho rằng bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 1277 nhằm mục đích mở nhóm trẻ mẫu giáo nên ông Đ cam kết sẽ hỗ trợ bà H vay tiền ngân hàng theo hình thức thế chấp ba bên (bà H dùng thửa đất số 1277 để thế chấp Ngân hàng vay tiền trả cho ông Đ), phương thức thanh toán được ghi nhận tại Giấy đặt cọc đề ngày 01/6/2017, cụ thể như sau:

Lần 1: 200.000.000 đồng.

Lần 2: Vay Ngân hàng tùy theo ngân hàng cho vay.

Lần 3: Số tiền ngân hàng cho vay theo sổ đỏ.

Số tiền còn lại sẽ trả cùng số tiền ngân hàng tổng là 15.000.000 đồng/tháng.

Ngày 01/6/2017, bà H và ông Nguyễn Như Đ thỏa thuận ký Giấy đặt cọc và bà H giao cho ông Đ 200.000.000 đồng tiền đặt cọc như đã thỏa thuận. Giấy đặt cọc được lập thành 02 bản đều do bà H viết, bản chính do ông Đ giữ, chỉ ghi nhận tại mục 2: "*lần 1: 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng)"*; tại mặt sau của Giấy đặt cọc của ông Đ giữ chỉ có nội dung: "*Bên A là anh Nguyễn Như Đ đồng ý cho bên B là cô Đỗ Thu H vào ngày 15/5 AL nhằm ngày 04/6/2017 vào căn nhà để sửa chữa*" do ông Đ cho rằng việc chuyển nhượng sẽ diễn ra nhanh chóng nên không ghi rõ, cụ thể. Ông Đ chỉ ghi nhận đã nhận tiền đặt cọc của bà H là 200.000.000 đồng và đồng ý cho bà H sửa chữa nhà, còn những nội dung khác ông Đ không ghi nhận nhưng trong "Giấy đặt cọc" mà do bà H giữ giấy nên bà H ghi nhận tất cả những gì hai bên thỏa thuận và ông Đ đã ký tên xác nhận.

Hai bên thỏa thuận, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông Đ sẽ tự liên hệ với các Ngân hàng, Ngân hàng nào thẩm định thửa đất số 1277 và cho vay số tiền cao nhất thì ông Đ làm thủ tục vay tiền (vay theo hình thức 03 bên, ông Đ làm thủ tục vay tiền, Ngân hàng giải ngân cho ông Đ nhưng bà H là người trả tiền gốc và tiền lãi hàng tháng cho Ngân hàng). Ngày 02/6/2017, ông Đ liên hệ với Ngân hàng thế chấp thửa đất số 1277 để vay tiền nhưng Ngân hàng chỉ cho vay tối đa số tiền 500.000.000 đồng, ông Đ không đồng ý với mức vay trên nên không thực hiện việc vay tiền. Tuy không vay được tiền nhưng ông Đ đồng ý để cho bà H trả số tiền còn lại trong thời hạn 10 năm cả vốn lẫn lãi, mỗi tháng thanh toán 15.000.000 đồng, việc thỏa thuận này hai bên có ký cam kết vào ngày 07/6/2017. Theo nội dung cam kết thì ông Đ đồng ý để cho chị dâu bà H là bà Nguyễn Hồng L đứng tên hợp đồng thuê nhà đất vì bà L là người đủ điều kiện kinh doanh mở nhóm trẻ, đây chỉ là hình thức đối phó với cơ quan giáo dục chứ thực tế bà H là người kinh doanh, nội dung cam kết không có bà L tham gia vì

bà L không có quyền lợi gì mà bà H chỉ lấy tên bà L trên giấy tờ cho nên bà H có ký tên "Nguyễn Hồng L" trong giấy cam kết. Thực hiện cam kết trên, cùng ngày 07/6/2017, ông Đ và bà H đến Văn phòng T3 để ký hợp đồng thuê nhà đất và đề nghị thừa phát lại lập vi bằng. Tại đây, bà H đã ký vào hợp đồng với tên "Nguyễn Hồng L". Theo hợp đồng cho thuê nhà, đất hai bên thỏa thuận với nội dung: Ông Đ cho bà L thuê 01 căn nhà và diện tích đất 101m^2 thuộc thửa đất số 1277, tờ bản đồ số 16 tại phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương, thời hạn thuê là 10 năm tính từ ngày 01/6/2017 đến ngày 31/5/2027; tiền thuê nhà 15.000.000 đồng/tháng và phải đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, số tiền cọc này thực tế là tiền chuyển từ tiền cọc đã giao cho ông Đ theo "giấy đặt cọc" ngày 01/6/2017. Như vậy, hợp đồng thuê nhà, đất này chỉ để thực hiện cho việc thanh toán tiền chuyển nhượng nhà đất chứ thực tế không có việc ông Đ cho bà H thuê nhà.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H đồng ý hủy Giấy đặt cọc đề ngày 01/6/2017 giữa bên đặt cọc là bà Đỗ Thu H, bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Như Đ, đồng ý Tòa án tuyên Vi bằng số 378/2017/VB-TPL ngày 07/6/2017 của Văn phòng T3 vô hiệu. Ngày 03/5/2018, bà H có yêu cầu phản tố buộc ông Đ phải trả số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng, phải bồi thường số tiền do hủy hợp đồng đặt cọc 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền sửa chữa nhà 885.796.000 đồng, bà H đã nhận được thông báo tạm ứng án phí cho yêu cầu phản tố nhưng vì hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên không có khả năng đóng. Tuy nhiên, bà H vẫn yêu cầu nguyên đơn thanh toán số tiền trên vì nguyên đơn là người có lỗi.

Tại phiên tòa, bà H thay đổi ý kiến, không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và hợp đồng thuê nhà đất mà yêu cầu ông Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngoài bồi thường số tiền trên, bà H còn yêu cầu ông Đ phải bồi thường thêm thiệt hại về vật chất và tinh thần với tổng số tiền là 2.589.317.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng L trình bày:

Bà L hoàn toàn không có ký hợp đồng thuê nhà đất với ông Nguyễn Như Đ, do bà H là em dâu của bà L nên bà H có mượn giấy chứng minh nhân dân của bà L, bà H dùng làm gì bà L hoàn toàn không biết, bà L hoàn toàn không có liên quan gì đến tranh chấp giữa ông Nguyễn Như Đ, bà Đỗ Thu H. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Do bận công việc, bà L yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng T3 không có văn bản trình bày ý kiến và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/DS-ST ngày 31/7/2020, Tòa án nhân dân thị xã T1 đã quyết định:

Căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 37; Điều 147, Điều 227; Điều 228; Điều 243; Điều 244; Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng các Điều 126, 131, 328, 408, 472, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Như Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng thuê nhà, đất với bị đơn bà Đỗ Thu H như sau:

1.1 Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/6/2017 giữa bà Đỗ Thu H và ông Nguyễn Như Đ là hợp đồng vô hiệu.

1.2 Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà, đất ngày 07/6/2017 giữa ông Nguyễn Như Đ và bà Nguyễn Hồng L (thực tế là bà Đỗ Thu H ký) là hợp đồng vô hiệu.

1.3 Về hậu quả của hợp đồng thuê nhà vô hiệu như sau:

- Bà Đỗ Thu H có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Như Đ 01 căn nhà cấp 4 và 03 phòng trọ thuộc thửa đất 1277, tờ bản đồ số 16, tại phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04010 ngày 06/5/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã T1 cấp cho ông Nguyễn Như Đ.

- Ông Nguyễn Như Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đỗ Thu H số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Bà Đỗ Thu H có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà cho ông Nguyễn Như Đ với số tiền là 468.000.000 đồng, khấu trừ 200.000.000 đồng tiền cọc (ông Đ phải hoàn trả lại bà H), số tiền thuê nhà còn lại bà H phải thanh toán cho ông Đ là 268.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi tám triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người thi hành án không thanh toán số tiền phải trả thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian, số tiền chưa thi hành án.

Về chi phí tố tụng: Bị đơn bà Đỗ Thu H phải nộp 4.000.000 đồng để hoàn trả cho nguyên đơn.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 12/8/2020, bà Đỗ Thu H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy Bản án sơ thẩm số 30/DS-ST ngày 31/7/2020 của Tòa án nhân dân thị xã T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đỗ Thu H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ nào khác.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm về giải quyết vụ án:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát cho rằng quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Kiều Công H1 là chồng của bị đơn bà Đỗ Thu H

và Công ty TNHH MTV Cơ khí xây dựng Đ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thu H làm trong thời hạn luật định, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thu H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về Giấy đặt cọc ngày 01/6/2017, thể hiện ông Đ và bà H có tự thỏa thuận chuyển nhượng 70m^2 đất ở và 31m^2 đất trồng cây lâu năm tại phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng). Phương thức thanh toán lần 1 số tiền 200.000.000 đồng, giữa hai bên còn cam kết: Đất không tranh chấp quy hoạch, giải tỏa. Nếu bên A không bán thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đặt tiền cọc trên và ngược lại bên B không mua thì mất cọc. Sau khi bà H đưa số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, ngày 04/6/2017, ông Đ ký tên xác nhận vào tờ giấy đặt cọc lập ngày 01/6/2017, đồng ý cho bà H sử dụng căn nhà gắn liền diện tích đất 101m^2, để bà H sửa chữa lại mở lớp giữ trẻ.

Ngày 07/6/2017, ông Nguyễn Như Đ và bà Nguyễn Hồng L tự thỏa thuận lập văn bản viết tay "*Hợp đồng cho thuê nhà, đất*" có nội dung: "*ông Đ cho bà L thuê 01 căn nhà một trệt, một lầu, có gác lửng, tường bao xây tô, lát gạch men, mái tôn, trần đóng la phong với giá thuê 15.000.000 đồng tháng, thời hạn thuê 10 năm tính từ ngày 01/6/2017 đến ngày 31/05/2027".* Thấy rằng, lời trình bày của bà H xác định ghi họ tên bà Nguyễn Hồng L vào hợp đồng cho thuê nhà đất nói trên là để hợp thức hóa cho việc thành lập nhóm trẻ chứ thực tế không có việc thuê nhà như lời trình bày của ông Mẫn là người đại diện hợp pháp cho ông Đ.

Ngày 12/02/2018, Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Bình Dương kết luận giám định chữ ký, viết tên Lê, chữ viết họ tên Nguyễn Hồng L dưới mục người yêu cầu lập Vi bằng không phải do cùng một người ký, viết và in ra. Như vậy có căn cứ xác định Hợp đồng cho thuê nhà, đất giữa ông Nguyễn Như Đ và bà Nguyễn Hồng L lập ngày 07/6/2017 do giả tạo nhằm che dấu một giao dịch khác trước đó, ông Đ và bà H tự thỏa thuận mua bán nhà đất, bà H là người mua nhà với mục đích mở lớp dạy trẻ, nên bà H tự ký tên Lê và viết họ tên Nguyễn Hồng L vào tờ giấy viết tay "hợp đồng cho thuê nhà, đất" với giá thuê mỗi tháng 15.000.000 đồng, ông Đ chưa nhận tiền thuê nhà theo Hợp đồng thuê nhà, đất lập ngày 07/6/2017 cho đến nay, mặc khác theo Hợp đồng cho thuê nhà đất lập ngày 07/6/2017, ông Đ ký hợp đồng cho bà L thuê nhà, chứ không ký hợp đồng thuê với bà H, nên giao dịch dân sự này bị vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết.

Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng thuê nhà đất lập ngày 07/6/2017 bị vô hiệu là có căn cứ, nhưng ông Đ yêu cầu bà H phải trả tiền thuê nhà từ ngày 01/6/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm số tiền: 468.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

Đối với giấy viết tay "giấy đặt cọc" do ông Đ và bà H lập ngày 01/6/2017 là việc một bên bà H giao cho ông Đ một khoản tiền là 200.000.000 đồng để bảo đảm giao kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 70m^2 đất ở và 31m^2 đất trồng cây lâu năm tại phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương với giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng. Hai bên tự nguyện cam kết để cho bà H là người mua đất tiếp cận vay tại Ngân hàng để thanh toán số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo lời trình bày của bà H, ông Đ có nghĩa vụ lập các thủ tục về quyền sử dụng đất để Ngân hàng tiến hành thẩm định nhưng phía ông Đ không chấp nhận giao dịch khi ngân hàng yêu cầu để thực hiện nhiệm vụ. Phía ông Đ không thừa nhận có thỏa thuận này, mặc khác không có tài liệu nào xác nhận bà H và ông Đ cùng phối hợp, hỗ trợ với nhau về việc lập các thủ tục hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thế chấp tại Ngân hàng như lời trình bày của bà H. Bà H khai cho rằng không vay được tiền tại Ngân hàng nên bà H không đủ tiền thanh toán cho ông Đ số tiền chuyển nhượng nhà đất còn lại: 1.100.000 đồng và đổ lỗi cho ông Đ hứa sẽ tạo mọi điều kiện để bà H tiếp cận vay tiền tại Ngân hàng. Sự việc này ông Đ không thừa nhận. Do đó, giao dịch đặt cọc giữa ông Đ và bà H thuộc trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được cho nên Hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/6/2017 bị vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự, ông Đ đã nhận tiền cọc của bà H là 200.000.000 đồng thì có trách nhiệm hoàn lại cho bà H, bà H có trách nhiệm trả là nhà đất cho ông Đ là có căn cứ chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thu H lập ngày 03/5/2018, thấy rằng, văn bản viết tay "giấy đặt cọc", trang phía sau ký ngày 04/6/2017, ông Đ ký tên đồng ý cho bà H sử dụng nhà đất để mở lớp dạy trẻ, bà Hiền tự nguyện sửa nhà để mở lớp dạy trẻ từ ngày 4/6/2017. Ngày 03/5/2018, bà H có làm đơn phản tố yêu cầu ông Nguyễn Văn Đạt bồi thường thiệt hại tổn cộng: 1.285.796.000 đồng. Ngày 11/5/2018, Tòa án nhân dân thị xã T1 ban hành Thông báo nộp tiền tạm ứng án phí phản tố của bà Đỗ Thu H, bà H phải nộp số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là: 25.286.940 đồng, nhưng bà H không nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo quy định.

Ngày 22/6/2018, Tòa án nhân dân thị xã T1 ban hành Thông báo trả lại đơn yêu cầu phản tố kèm theo các tài liệu chứng cứ yêu cầu tòa án giải quyết: Yêu cầu ông Đ phải bồi thường tổng số tiền: 1.285.796.000 đồng cho bà Đỗ Thu H. Bà Đỗ Thu H không có ý kiến phản đối khiếu nại Thông báo trả lại đơn yêu cầu phản tố.

Ngày 12/5/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương tiến hành lập biên bản hoãn việc định giá tài sản với lý do những hạn mục xây dựng, sửa chữa đối với nhà đất do bà Đỗ Thu H yêu cầu ngày 23/4/2021 chưa được Tòa án cấp sơ thẩm

lập biên bản kiểm kê hiện trạng nên Hội đồng định giá không thể tiến hành định giá được những hạn mục sửa chữa nhà theo yêu cầu của bà Đỗ Thu H. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để xem xét yêu cầu này của bà H, trường hợp bà H thấy quyền lợi của mình bị xâm hại thì có quyền khởi kiện bằng một vụ kiện khác như nhận định của bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát đề nghị phải đưa ông Kiều Công H1 là chồng của bị đơn bà Đỗ Thu H và Công ty TNHH MTV Cơ khí xây dựng Đ tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ trong vụ án là không cần thiết.

Từ những phân tích và lập trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận quan điểm đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Bị đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

I. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Đỗ Thu H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 30/DS-ST ngày 31/7/2020, Tòa án nhân dân thị xã T1.

Căn cứ các Điều 227; Điều 228; Điều 243; Điều 244; Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 126, 131, 328, 408, 472, 482 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Như Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng thuê nhà, đất với bị đơn bà Đỗ Thu H như sau:

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 01/6/2017 giữa bà Đỗ Thu H và ông Nguyễn Như Đ là hợp đồng vô hiệu.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng thuê nhà, đất ngày 07/6/2017 giữa ông Nguyễn Như Đ và bà Nguyễn Hồng L là hợp đồng vô hiệu do giả tạo.

- Bà Đỗ Thu H có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Như Đ 01 căn nhà cấp 4 và 03 phòng trọ thuộc thửa đất số 1277, tờ bản đồ số 16, tại phường T2, thị xã T1, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04010 ngày 06/5/2014 do Ủy ban nhân dân thị xã T1 cấp cho ông Nguyễn Như Đ.

- Ông Nguyễn Như Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà Đỗ Thu H số tiền cọc là 200.000.000 đồng.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Như Đ buộc bà Đỗ Thu H phải trả tiền thuê nhà: 468.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người thi hành án không thanh toán số tiền phải trả thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian, số tiền chưa thi hành án.

1.4. Về chi phí tố tụng, định giá, giám định: Nguyên đơn ông Nguyễn Như Đ phải chịu 4.000.000 đồng, ông Đ thanh toán xong. Bà Đỗ Thu H phải chịu 1.240.000 đồng, bà H đã thanh toán xong.

1.5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Như Đ phải chịu 30.720.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013784 ngày 21/3/2018 và số 0037029 ngày 19/7/2019 của Chi cục T7 thị xã T1, ông Nguyễn Như Đ còn phải chịu 30.120.000 đồng.

II. Về án phí phúc thẩm: Trả lại cho bà Đỗ Thu H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu tiền số 0051599 ngày 20/8/2020 của Chi cục T7 thị xã T1.

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, 7 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 Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T1;
- TAND thị xã T1;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Bùi Văn Tâm