TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH ĐỊNH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 84/2023/DS-PT
Ngày: 30/06/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi lại tài sản và hợp đồng hợp tác.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: Ông Võ Công Phương.

- *Các Thẩm phán*: Bà Đỗ Thị Thắm.

Ông Văn Thanh Gia.

- ***Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Hùng Cường là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định***: Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, đòi lại tài sản và hợp đồng hợp tác.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 16 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố QN bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 108/2023/QĐ-PT ngày 01 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim M; cư trú tại: Số 23/3 đường Lý TT, thành phố QN, tỉnh BĐ; có mặt.

- *Bị đơn:*

1. Ông Đoàn Thế S; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị T; vắng mặt.

Cùng cư trú tại: Thôn LT, xã PM, thành phố QN, tỉnh BĐ.

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

1. Bà Nguyễn Thị Thanh B; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Ngô Xuân Đ; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng cư trú tại: 04 đường TH, Tổ 44, khu vực 8, phường ĐĐ, thành phố QN, tỉnh BĐ.

3. Bà Võ Thị Hồng Th; cư trú tại: 208 đường LĐT, thành phố QN, tỉnh BĐ; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Ông Đoàn Thanh B1; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Bà Đào Thị Bảo U; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Đồng cư trú tại: Tổ 15A, khu vực 3, phường GR, thành phố QN, tỉnh BĐ.

6. Ông Đặng Tuấn V; vắng mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Thanh Th; vắng mặt.

Đồng cư trú tại: Thôn TL, xã PM, thành phố QN, tỉnh BĐ.

8. Bà Đào Thị Thanh Ng; cư trú tại: Thôn kinh tế CV, huyện VC, tỉnh BĐ; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

9. Bà Trần Thị Hương Nh; cư trú tại: Số 295/2/16 đường HVT, thành phố QN, tỉnh BĐ; vắng mặt.

- *Người kháng cáo*:

Bà Nguyễn Thị Kim M là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim M trình bày:

Ngày 14/01/2021 anh Đoàn Thế S và bà Nguyễn Thị T (mẹ anh Sơn) ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho bà thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15 diện tích (40m x 86,53m) trong đó có 160m^2 đất ở còn lại đất HNK, thuộc thôn LT, xã PM, TP. QN, tỉnh BĐ với giá 2.200.000.000đ. Bà đã giao số tiền cọc 105.000.000đ cho anh S, bà T và thỏa thuận số tiền còn lại sẽ giao khi ra công chứng. Sau đó, bà Nguyễn Thị Thanh B, ông Ngô Xuân Đ liên hệ mua lại thửa đất nhưng anh S, bà T không đồng ý vì đã nhận tiền cọc của bà. Bà T có hỏi: tiền cô M thì sao, bà B nói sẽ có trách nhiệm xử lý tiền cọc với bà. Do tin bà B, nên bà T, anh S đã giao tiền cọc của bà để bà B đưa lại. bà đã nhiều lần liên hệ với bà B để nhận lại tiền cọc nhưng bà B không trả lại tiền cọc mà còn thách thức bà kiện. Bà có khiếu nại sự việc đến Ủy ban nhân dân xã PM. Khi nghe tin bà gửi đơn và biết bà không còn giữ giấy đặt cọc, bà B đã bày bà T, anh S nói là không có việc mua bán đất với bà để bà mất toàn bộ số tiền đặt cọc và bà Bình lấy tiền cọc của bà. Tuy nhiên, tại buổi làm việc ngày 06/12/2021 tại UBND xã PM bà T không nghe theo lời bà B mà xác nhận có nhận tiền cọc của bà 105.000.000đ nhưng đã nhờ bà B giao trả lại tiền cọc cho bà, nhưng bà B vẫn không trả lại tiền cho bà. Nay bà yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15, tại thôn LT, xã PM, TP. QN, tỉnh BĐ đã được UBND thành phố QN cấp GCNQSDĐ số CH01737 ngày 02/01/2018. Trường hợp hủy Hợp đồng đặt cọc thì bà yêu cầu bà T, anh S thanh toán lại số tiền cọc 52.500.000 đồng, đồng thời bồi thường theo Hợp đồng

52.500.000 đồng và yêu cầu bà B trả lại cho bà toàn bộ số tiền cọc 52.500.000 đồng bà B đã nhận từ bà T, anh S.

Bị đơn và là đại diện theo uỷ quyền của bị đơn anh Đoàn Thế S là bà Nguyễn Thị T trình bày:

Thông qua bà Nguyễn Thị Thuý Ng giới thiệu bà M, chị B có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất, vào ngày 14/01/2021 chị Mai, bà B đến gặp bà và Đoàn Thế S là con trai bà, thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại thôn LT, xã PM, TP. QN, tỉnh BĐ, số phát hành: CN 538656, số vào sổ cấp GCN: CH01737 do UBND thành phố QN cấp đứng tên Đoàn Thế S; diện tích 40m x 86,53m đất; mục đích sử dụng đất: 160m^2 đất ở, còn lại đất HNK, với giá tiền 2.200.000.000đ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Bà M, bà B có đặt cọc cho bà 100.000.000đ, khi nào bên bán tách sổ thì ra công chứng thanh toán đủ số tiền. Hai bên có viết Hợp đồng đặt cọc, bên đặt cọc là Nguyễn Thị Kim M, Nguyễn Thị Thanh B, bên nhận đặt cọc là Nguyễn Thị T và Đoàn Thế S. Hợp đồng đặt cọc được thành lập thành 02 bản chính có nội dung giống nhau. Bà giữ 01 bản chính (hiện đã nộp cho tòa), chị B giữ 01 bản chính. Khi đặt cọc có 04 người gồm bà, anh S, bà M và bà B ngoài ra không có ai khác. Bà đã nhận đủ 100.000.000đ tiền cọc (nhận tiền mặt) do bà B, bà M giao.

Khoảng tháng 11/2021, do có nhu cầu bán hết thửa đất để trả tiền Ngân hàng nên bà có đặt vấn đề thì bà B trả lời sẽ mua hết thửa đất nhưng không mua chung với bà M nữa nên bà có nói với bà B nếu bà B mua thì bà bán hết thửa đất cho bà B, trả cọc lại cho bà B, phần đặt cọc của bà M thì bà chịu phạt cọc gấp đôi. Bà có điện thoại trao đổi nội dung này với bà M thì bà M bảo biết rồi và tắt máy sau đó không liên lạc. Ngày 10/11/2021 bà B, ông Đ đặt cọc cho bà 200.000.000 đồng tại Ngân hàng Sacombank. Đến ngày 23/11/2011 bà B, ông Đ giao đủ cho bà số tiền 2.990.000.000đ (Hai tỷ chín trăm chín mươi triệu đồng) tại phòng công chứng số 3. Cùng ngày bà B ghi vào giấy đặt cọc ngày 14/01/2021 nội dung "Tôi tên Nguyễn Thị Thanh B đã nhận lại số tiền phần của tôi đặt cọc cho bà Thu, ông S là 52.500.000 đồng (Năm mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng)". Bà chỉ nhận cọc 100.000.000 đồng từ bà B và bà M, còn 5.000.000 đồng là tiền bà mượn của bà B, bà M để đưa tiền môi giới cho bà Ng. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2021 bà hiểu là bà M, bà B mỗi người hùn ½ tiền cọc. Bà đã giải quyết xong cho bà B nhận lại. Khi bà Mai có đơn gửi UBND xã PM mời lên giải quyết bà chấp nhận phạt cọc gấp đôi số tiền 50.000.000 đồng phần tiền cọc của bà Mai thành 100.000.000 đồng nhưng bà M không đồng ý.

Nay bà Nguyễn Thị Kim M yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 56, tờ bản đồ 15 tại thôn LT, xã PM, TP. QN, tỉnh BĐ, thì bà không đồng ý vì hiện nay thửa đất này đã chuyển nhượng xong cho ông Ngô Xuân Đ. Trường hợp hủy hợp đồng đặt cọc thì bà M yêu cầu bà và anh S (con trai bà) thanh toán lại số tiền cọc 52.500.000đ và bồi thường theo hợp đồng số tiền 52.500.000 đồng bà không đồng ý. Bà và anh S chỉ nhận 100.000.000đ tiền cọc của bà M, bà B còn 5.000.000đ là tiền mượn của bà M, bà

B trả tiền môi giới cho bà Ng. Bà chỉ chấp nhận trả cọc 50.000.000 đồng và phạt cọc 50.000.000 đồng phần của bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà Nguyễn Thị Thanh B trình bày:

Qua bà Nguyễn Thị Thuý Ng giới thiệu, bà Nguyễn Thị T có chuyển nhượng một phần thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15, diện tích (40mx86,53m) tại thôn LT, xã PM, TP. QN giá 2.200.000.000đ, bà đồng ý mua và rủ bà Nguyễn Thị Kim M góp vốn mua chung. Ngày 14/01/2021, bà và bà M đặt cọc cho bà Thu 100.000.000 đồng nhưng vì sổ đỏ anh Đoàn Thế S (con bà T) đứng tên chủ sử dụng nên bà yêu cầu bà T phải đưa con bà ký tên nên bà, bà Ng, bà M và bà T cùng đến nhà anh S (con bà T) để ký giấy giao tiền. Sau khi giao tiền xong bà T yêu cầu đưa thêm 5.000.000 đồng để cho tiền bà Ng môi giới và viết thêm vào cuối giấy đặt cọc. Như vậy tổng số tiền đặt cọc là 105.000.000 đồng, bà T hẹn tách thửa xong sẽ ra công chứng. Khoảng đầu tháng 11/2021 bà T gọi điện thoại cho bà và bà M nói rằng bà không bán nữa và chấp nhận đền tiền cọc theo hợp đồng đã ký. Bà M không đồng ý nhận bồi thường tiền cọc và nói với bà T là vẫn mua, sau đó không nghe điện thoại nữa. Vào lúc 14 giờ 46 phút ngày 15/11/2021 bà nhắn Zalo cho bà M nói gặp bà T để giải quyết hợp đồng đặt cọc, bà M trả lời: Cái này mình vẫn mua chị. Bà có hỏi bà M sao bà T gọi không nghe máy, phải gặp nhau để thoả thuận để giải quyết hợp đồng chứ. Bà Thu hẹn gặp lúc 6 giờ 00 chiều ngày 16/11/2021 lên nhà bà T để bà Thu trả tiền cọc và đền cọc thì bà M nói: Vậy thì gặp khi nào bà (T) tách sổ ra công chứng còn không để im đó luôn. Bà nhắn lại với bà M: Em không gặp thì tuỳ em, chị sẽ đi gặp và nhận phần tiền của chị và tiền đền cọc của chị, còn phần em tự gặp và giải quyết sau. Bà đã gặp bà T và nhận phần tiền cọc của mình. Vào lúc 20 giờ 42 phút ngày 16/11/2021 bà M nhắn tin cho bà hỏi: Chiều nay bà đã nhận tiền của bà chưa.

Thực chất số tiền 105.000.000 đồng là của 03 người hùn vốn mua chung, gồm bà góp 35.000.000 đồng, bà Võ Thị Hồng Th góp 35.000.000 đồng và bà M góp 35.000.000 đồng nhưng bà Võ Thị Hồng Th không đứng tên giao dịch vì góp vốn sau khi bà và bà M đã cọc. Nay bà M yêu cầu bà trả lại 52.500.000 đồng vì cho rằng toàn bộ số tiền đặt cọc 105.000.000 đồng là tiền của bà M là không đúng. Bà yêu cầu giải quyết hợp đồng hợp tác nêu trên giữa bà, bà M và bà Võ Thị Hồng Th. Hiện nay bà đã nhận lại 52.500.000 đồng từ bà Nguyễn Thị T (trong đó 50.000.000 đồng tiền cọc và 2.500.000 đồng mượn trả tiền môi giới cho bà Ng), bà không có nhận tiền đền cọc từ bà Nguyễn Thị T. Số tiền 105.000.000 đồng do bà, bà Mai và bà Võ Thị Hồng Th góp vốn mỗi người 35.000.000 đồng nhưng chỉ có bà và bà M đứng tên. Phần bà M đứng tên thì bà M có trách nhiệm trả lại một phần cho bà Võ Thị Hồng Th, phần bà đứng tên nhận tiền của bà Nguyễn Thị T thì bà hoàn lại một phần cho bà Võ Thị Hồng Th. Bà sẽ giao lại cho bà Võ Thị Hồng Th 17.500.000 đồng tiền góp vốn và hỗ trợ thêm cho bà Võ Thị Hồng Th 15.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Xuân Đ trình bày:

Về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim M tranh chấp kiện anh S, bà T đòi tiền cọc, ông không biết gì và cũng không có liên quan gì. Việc bà Nguyễn Thị Thanh Bì mua bán đất chung với bà M là tiền riêng của bà B không liên quan đến ông, đề nghị Toà án xem xét và giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Hồng Th trình bày:

Bà có ý định mua thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15 tại thôn LT, xã PM, TP. QN, tỉnh BĐ. Bà Nguyễn Thị Thanh B có gọi điện thoại cho bà và đề xuất 03 người cùng mua chung gồm: Bà B, bà M và bà (vì bà B và bà M làm ăn chung). Bà nghĩ chỗ quen biết mà bà B đã mở lời rồi nên bà đồng ý cả 03 người mua chung. Mọi giao dịch bà B và bà M làm việc với người bán, đặt cọc cho bên bán 105.000.000 đồng. Đặt cọc xong, bà B điện thoại nói với bà mỗi người góp 35.000.000 đồng, phần bà gửi lại bà M vì bà M cho bà mượn 35.000.000 đồng để đặt cọc, sau đó bà đã đưa phần đặt cọc của bà cho bà M.

Bà B và bà M đi giao dịch, giao tiền cọc, giấy tờ bà B giữ, hợp đồng góp vốn bà cũng không có giữ. Thực tế bà có hùn 35.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất này. Nếu bà M, bà B có thừa nhận bà có góp 35.000.000 đồng nhận chuyển nhượng thửa đất này, bà yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh B1 trình bày:

Ông và anh Đặng Tuấn V có nhận chuyển nhượng thửa đất 56, tờ bản đồ số 15, diện tích: 5542 m^2 từ ông Ngô Xuân Đ và bà Nguyễn Thị Thanh B. Ông và anh Vũ tiến hành đặt cọc tiền để mua thửa đất và giao tiền đủ cho ông Đ và bà B; sau đó thực hiện công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nộp hồ sơ tại văn phòng đăng ký đất đai và nộp thuế trước bạ sang tên và thuế thu nhập cá nhân. Đến ngày 03/6/2022 các anh đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số cấp giấy chứng nhận: CSO3535; số phát hành Đ921466. Sau đó, ông và ông V đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Trần Thị Hương Nh và bà Đào Thị Thanh N. Việc ông và ông Vũ nhận chuyển nhượng từ bà Bình, ông Định và chuyển nhượng bà Nh bà N là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đào Thị Bảo U trình bày:

Thống nhất như lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đoàn Thanh Bảo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Tuấn Vũ trình bày như nội dung ông Đoàn Thanh B1 trình bày ở trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh Th trình bày:

Thống nhất như lời trình bày của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Tuấn V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hương Nh và là người đại diện theo uỷ quyền của bà Đào Thị Thanh N trình bày:

Ngày 12/9/2022, bà và bà Đào Thị Thanh N có nhận chuyển nhượng thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15 từ ông Đoàn Thanh B1 và ông Đặng Tuấn V1. Hai bên tiến hành giao tiền và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng Nguyễn Văn V. Sau đó, nộp hồ sơ sang tên tại Trung tâm Hành chính công, thực hiện nghĩa vụ đóng thuế và nhận được kết quả ngày 23/09/2022 (sổ đỏ kèm theo). Do có nhu cầu tách sổ thửa đất này nên đã nộp hồ sơ tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố QN. Đến ngày 28/10/2022, hồ sơ bị trả với kết luận: thửa đất đang có tranh chấp (có đơn yêu cầu giải quyết của bà Nguyễn Thị Kim M liên quan đến thửa đất được Toà án nhân dân Thành phố QN thông báo về việc thụ lý vụ án theo thông báo số: 117/TB-TLVA ngày 11/01/2022). Theo bà M thì đó là tranh chấp hợp đồng cọc giữa bà M và anh S (chủ cũ của thửa đất). Việc bà và bà N nhận chuyển nhượng thửa đất số 56 tờ bản đồ số 15 là hoàn toàn hợp pháp và không có liên quan gì đến bà M.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim M bổ sung yêu cầu khởi kiện cụ thể: trong trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chị yêu cầu chia 1/3 lợi nhuận (sau khi trừ thuế và các chi phí hợp lý khác) từ việc bà Nguyễn Thị Thanh B và ông Ngô Xuân Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Thanh B1, nếu không chia lợi nhuận thì bà Nguyễn Thị Thanh B và ông Ngô Xuân Đ phải bồi thường thiệt hại cho bà Mai 1/3 lợi nhuận (sau khi trừ thuế và các chi phí hợp lý khác) từ việc bà Nguyễn Thị Thanh B và ông Ngô Xuân Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Thanh B.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 16/03/2023 của Tòa án nhân dân thành phố QN, tỉnh BĐ đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim M; không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Thanh B.

1. Buộc bà Nguyễn Thị T và anh Đoàn Thế S phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim M 52.500.000 đồng tiền đặt cọc và 52.500.000 đồng tiền phạt cọc.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim M đòi tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 56, tờ bản đồ 15 tại thôn LT, xã PM, TP.QN, tỉnh BĐ.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim M đòi bà Nguyễn Thị Thanh B phải hoàn trả 52.500.000 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh B về yêu cầu chia phần tài sản góp vốn.

6. Bà Nguyễn Thị Kim M và bà Nguyễn Thị Thanh B mỗi người hoàn trả lại cho bà Võ Thị Hồng Th 17.500.000 đồng.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thanh B hỗ trợ cho bà Võ Thị Hồng Th 15.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 14 tháng 04 năm 2023 bà Nguyễn Thị Kim M kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết:

- Chuyển hồ sơ qua Công an thành phố QN điều tra về việc bà Nguyễn Thị Kim M bị bà Nguyễn Thị Thanh B lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản.

- Giám định lại phần bị viết thêm trong giấy đặt cọc.

- Yêu cầu thực hiện hợp đồng mua bán đất, chia lợi nhuận từ việc bà Nguyễn Thị Thanh B mua lại đất này và bán kiếm lời; yêu cầu tính lại số tiền đặt cọc, phạt cọc.

- Chia làm 03 lợi nhuận mà bà Nguyễn Thị Thanh B nhận được từ việc bán đất cho ông Đặng Tuấn V, ông Đoàn Thanh B.

- Chấp nhận thanh toán 1/3 tiền lãi cho bà Nguyễn Thị Thanh B theo lãi suất ngân hàng từ lúc bà Nguyễn Thị Thanh B thanh toán tiền cho bà Nguyễn Thị T và anh Đoàn Thế S đến lúc bán đất cho ông Đặng Tuấn V và ông Đoàn Thanh B và 1/3 thuế, phí chuyển nhượng đất. Nếu bà B không chịu thì yêu cầu bồi thường thiệt hại do bà B gây ra từ việc tự ký hợp đồng chuyển nhượng với ông S mà không thông báo cho bà M biết dẫn đến bà M thiệt hại 1/3 hợp đồng tương ứng khoản tiền lời mà bà B được hưởng từ việc mua đất của ông S bán cho ông V và ông B1.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến:

- Về Tố tụng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim M, HĐXX thấy rằng:

[1.1] Về yêu cầu chuyển hồ sơ vụ án sang Công an thành phố QN: Xét thấy trong đơn khởi kiện, các đơn khởi kiện bổ sung và trong thời hạn chuẩn bị xét xử bà Nguyễn Thị Kim M không có yêu cầu chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan Công an. Ngày 18/01 2023, Tòa án nhân dân thành phố QN ra Quyết định số: 06/2023/QĐXXST-DS đưa vụ án ra xét xử, ngày 10/3/2023 bà M mới có đơn yêu cầu chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan Công an. Như vậy, yêu cầu này là yêu cầu mới và vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của bà Mai. Hơn nữa, không có dấu hiệu tội phạm hình sự trong vụ án này và tại phiên tòa sơ thẩm bà M cũng không yêu cầu nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết vấn đề này là có căn cứ. Do đó, kháng cáo về phần này của bà M là không có cơ sở.

[1.2] Về yêu cầu giám định lại phần bị viết thêm trong hợp đồng đặt cọc: Theo yêu cầu của bà M, ngày 08/8/2022 Tòa án nhân dân thành phố QN đã ra Quyết định trưng cầu giám định về phần bà Nguyễn Thị Thanh B viết thêm trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/01/2021. Ngày 07/11/2022, Phân viện khoa học hình sự tại Đà Nẵng đã có Kết luận giám định số: 76/KL-KTHS với nội dung:

Không đủ cơ sở kết luận về đối tượng giám định. Hơn nữa, xét thấy việc giám định để xác định phần viết thêm trong hợp đồng đặt cọc có phải là chữ viết, chữ ký của bà B hay không thì cũng không làm thay đổi nội dung, tính chất của vụ án và cũng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M nên kháng cáo về phần này của bà M là không có căn cứ.

[1.3] Về yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15, tại thôn LT, xã PM, TP. QN, tỉnh BĐ đã được UBND thành phố QN cấp GCNQSDĐ số CH01737 ngày 02/01/2018: Xét thấy, các bên đã thực hiện việc đặt cọc để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, việc này không thực hiện được vì mẹ con bà Nguyễn Thị T, anh Đoàn Thế S từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà B và bà M. Việc không tiến tới giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là do lỗi của mẹ con bà T, anh S nên họ phải hoàn trả lại tiền cọc cho bà B, bà M và phải chịu phạt cọc và việc mẹ con bà T, anh S chấp nhận phạt cọc là hoàn toàn đúng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu trên của bà mai là có cơ sở. Kháng cáo của bà M về phần này là không có căn cứ.

[1.4] Về yêu chia làm 03 lợi nhuận mà bà Nguyễn Thị Thanh B nhận được từ việc bán đất cho ông Đặng Tuấn V, ông Đoàn Thanh B1. Nếu bà B không chịu thì yêu cầu bồi thường thiệt hại do bà B gây ra từ việc tự ký hợp đồng chuyển nhượng với ông S mà không thông báo cho bà M biết dẫn đến bà M thiệt hại 1/3 hợp đồng tương ứng khoản tiền lời mà bà B được hưởng từ việc mua đất của ông S bán cho ông Vũ và ông B. Xét thấy, các yêu cầu này được bổ sung tại phiên tòa sơ thẩm và như đã viện dẫn tại mục thì những yêu cầu mới bổ sung là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện nên cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015 nên kháng cáo về phần này của bà M là không có cơ sở.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim M là không có căn cứ nên không được HĐXX chấp nhận. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì bà Nguyễn Thị Kim M phải chịu 300.000 đồng.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 38/2023/DS-ST ngày 16/03/2023 của Tòa án nhân dân thành phố QN, tỉnh BĐ.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim M.

1. Buộc bà Nguyễn Thị T và anh Đoàn Thế S phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim M 52.500.000 đồng tiền đặt cọc và 52.500.000 đồng tiền phạt cọc.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim M đòi tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 56, tờ bản đồ 15 tại thôn LT, xã PM, TP.QN, tỉnh BĐ.

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim M đòi bà Nguyễn Thị Thanh B phải hoàn trả 52.500.000 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh B về yêu cầu chia phần tài sản góp vốn.

6. Bà Nguyễn Thị Kim M và bà Nguyễn Thị Thanh B mỗi người hoàn trả lại cho bà Võ Thị Hồng Thu 17.500.000 đồng.

7. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Thanh B hỗ trợ cho bà Võ Thị Hồng Th 15.000.000 đồng.

2. Về án phí:

2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T và anh Đoàn Thế S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.250.000đ.

- Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim M 1.013.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0003287 ngày 10/01/2022 và 2.625.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0003288 ngày 10/01/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. QN, tỉnh BĐ.

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Thanh B 575.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0003967 ngày 25/5/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự TP. QN, tỉnh BĐ.

2.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim M phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0003640 ngày 24/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự TP. QN, tỉnh BĐ.

3. Quyền, nghĩa vụ thi hành án:

3.1 Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

3.2 Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được 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 Định;
- TAND TP. Quy Nhơn;
- Chi cục THADS TP. Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Văn Thanh Gia **Đỗ Thị Thắm** **Võ Công Phương**