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

Bản án số: 197/2021/DS-PT
Ngày 02-7-2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà

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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Ngô Hồng Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:* Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 6 và 02 tháng 7 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2021/TLPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và quyền sở hữu nhà".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2021/QĐ-PT ngày 21 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Trúc P, sinh năm: 1986;

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Đường C, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bà Phạm Liễu C, sinh năm: 1983;

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Minh T, sinh năm: 1987;

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

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

1. Bà Ngô Thị Ánh N, sinh năm: 1995;

Địa chỉ: Ấp 4, xã Long Định, huyện Cần Đước, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Ngô Thị Ánh N: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm: 1977; địa chỉ: Đường Y, Phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 17/3/2021).

2. Bà Ngô Thị P1, sinh năm: 1985;

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

3. Ông Hồ Thanh L, sinh năm: 1977;

Địa chỉ: Đường N, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

4. Văn phòng Công chứng B.

Địa chỉ: Đường N, ấp Tấn L, xã T, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Tuấn T – Trưởng Văn phòng.

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc P.

2. Nguyên đơn bà Phạm Liễu C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 15 tháng 10 năm 2018 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc P trình bày:

Vào ngày 10/9/2018 giữa bà P và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất A, tờ bản đồ số B, đất tọa lạc tại Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Long An do ông T đứng tên quyền sử dụng đất. Hai bên thống nhất tiến hành lập hợp đồng đặt cọc thỏa thuận giá chuyển nhượng là 600.000.000đồng; bà P đặt cọc trước 240.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc là 03 tháng; trong thời gian này bên ông T có nghĩa vụ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P và khi hai bên tiến hành ký hợp đồng mua bán đất tại phòng công chứng và ông T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P thì bà P thanh toán số tiền còn lại cho ông T. Trường hợp ông T không chuyển nhượng nhà và đất thửa A thì phải trả cho bà P 240.000.000đồng tiền đặt cọc và bồi thường khoản tiền là 50.000.000đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc được 01 tháng thì bà P chuẩn bị đủ số tiền còn lại và liên hệ cho ông T nhưng không được, bà P lên đến nhà thì phát hiện ông T đang chuyển nhượng nhà và đất thửa A cho bà Ngô Thị Ánh N. Do đó, bà P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Trúc P

và ông Nguyễn Minh T ngày 10/9/2018; buộc ông Nguyễn Minh T trả lại số tiền đặt cọc là 240.000.000đồng và bồi thường theo hợp đồng số tiền là 50.000.000đồng, tổng cộng số tiền yêu cầu ông Nguyễn Minh T phải trả là 290.000.000đồng. Bà P đề nghị tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 126/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/10/2018 để đảm bảo việc thi hành án.

Trong đơn khởi kiện ngày 04 tháng 12 năm 2018 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Phạm Liễu C trình bày:

Vào khoảng tháng 8/2018, giữa bà C và ông T có thỏa thuận mua bán căn nhà ông T đứng tên. Hai bên thống nhất nên vào ngày 25/9/2018 giữa ông T và bà C lập giấy tay chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất thửa A do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá là 700.000.000đồng. Bà C đặt cọc trước cho ông T 400.000.000đồng (bao gồm số tiền 100.000.000đồng đưa trước vào khoảng tháng 8/2018, còn 300.000.000đồng đưa vào ngày viết giấy tay mua bán nhà). Hai bên không thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng mà khi nào bà C yêu cầu thì ông T phải làm thủ tục sang tên nhà cho bà C. Đến khi bà C được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ thanh toán hết số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông T. Trường hợp ông T không chuyển nhượng nhà và đất thửa A thì phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, trong hợp đồng thỏa thuận về lãi suất 1%/tháng đối với số tiền 100.000.000đồng bà C đưa vào tháng 8/2018 nếu bà C hủy hợp đồng.

Do ông T vi phạm hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà ngày 25/9/2018, nên bà C yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Liễu C với ông Nguyễn Minh T theo giấy tay mua bán nhà ngày 25/9/2018 và yêu cầu ông Nguyễn Minh T trả lại số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, đồng thời phạt cọc theo hợp đồng số tiền là 400.000.000đồng. Tổng cộng số tiền bà C yêu cầu ông Nguyễn Minh T phải trả là 800.000.000đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Minh T không có mặt đồng thời không có văn bản trình bày ý kiến và yêu cầu của ông T đối với yêu cầu khởi kiện của bà P, bà C và bà N.

Trong đơn yêu cầu độc lập, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Ngô Thị Ánh N do ông Nguyễn Minh C đại diện trình bày:

Bà Ngô Thị Ánh N là em ruột của bà Ngô Thị P1, do bà N có nhu cầu mua nhà để ở nên bà P1 nhờ ông Hồ Thanh L tìm nhà dùm để mua cho bà N. Thông qua môi giới ông L biết ông T đang cần bán nhà và đất thuộc thửa A. Thông qua ông L, bà N và ông T thỏa thuận giá chuyển nhượng là 640.000.000đồng. Ngày 29/9/2018 giữa ông L và ông T ký hợp đồng đặt cọc theo đó ông L đặt cọc trước 50.000.000đồng, số tiền 590.000.000đồng còn lại sẽ thanh toán trước ngày 20/10/2018. Ngày 04/10/2018 ông L thanh toán thêm 300.000.000đồng cho ông T. Ngày 05/10/2018, ông T hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng do bà N không về được nên các bên thỏa thuận ông T ký hợp đồng ủy quyền cho bà P1

để bà P1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N. Tại phòng công chứng khi ông T ký hợp đồng ủy quyền cho bà P1 thì ông L đã thanh toán toàn bộ 290.000.000đồng còn lại cho ông T. Ngày 16/10/2018, bà N về nên bà P1 tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng B cho bà N thửa đất A.

Bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T do bà P1 đại diện và bà N đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số B, đất tọa lạc tại Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Trường hợp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa A thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, cụ thể: Yêu cầu ông Nguyễn Minh T trả lại số tiền 640.000.000đồng cho bà N và bồi thường hợp đồng theo Biên bản định giá của Hội đồng định giá Nhà nước ngày 09/4/2019 là 353.280.000đồng. Bà N đề nghị hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định số 126/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/10/2018 để bà N liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh L trình bày:

Do bà N có nhu cầu mua nhà ở nên thông qua môi giới ông L tìm hiểu và biết được ông T có ý định bán nhà đất. Giữa ông L và ông T đã gặp nhau bàn bạc và thống nhất ông T bán nhà đất thuộc thửa A, tờ bản đồ số B, tọa lạc tại Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng 640.000.000đồng. Sau khi xem nhà vào ngày 29/9/2018, hai bên thỏa thuận đặt cọc số tiền 50.000.000đồng. Số tiền 590.000.000đồng còn lại sẽ thanh toán đến ngày 20/10/2018. Ngoài ra còn thỏa thuận nếu ông T không bán sẽ đền cọc gấp đôi. Ngày 04/10/2018, ông L thanh toán cho ông T 300.000.000đồng để ông T chuộc giấy đỏ ra làm thủ tục cho bà N. Ngày 04/10/2018, ông L cùng ông T tới Ngân hàng SCB Long An chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa A; khi đó tại Ngân hàng ông L đã thanh toán cho ông T 300.000.000đồng. Ngày 05/10/2018, ông T hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng do bà N không về được nên các bên thỏa thuận ông T ký hợp đồng ủy quyền cho bà P1 để bà P1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N. Do đó, tại Phòng Công chứng B ông T và bà P1 đã ký hợp đồng ủy quyền; đồng thời ông L thanh toán 290.000.000đồng còn lại cho ông T. Tuy nhiên việc thanh toán số tiền này không lập giấy tờ giao nhận là do ông T đã ký ủy quyền toàn bộ nhà đất cho bà P1 nên không cần thiết lập biên nhận nhận tiền. Ngày 16/10/2018, bà P1 đại diện cho ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa A cho bà N. Toàn bộ số tiền thanh toán cho ông T là do ông L ứng ra nhưng sau đó bà N đã trả đủ cho ông. Trước yêu cầu khởi kiện của các bên, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Ngô Thị P1 trình bày:

Bà là chị ruột của bà N. Do bà N có nhu cầu mua nhà để ở nên bà có nhờ ông L tìm mua nhà cho bà N. Quá trình chuyển nhượng như ông L và bà N trình bày. Do bà N không về để ký hợp đồng mua bán nhà đất với ông T được nên giữa bà và ông T đã thống nhất ký hợp đồng ủy quyền để bà P1 làm hợp đồng

chuyển nhượng nhà đất cho bà N. Việc giao nhận tiền do ông L và bà N thực hiện. Nay bà không có yêu cầu hay ý kiến gì trong vụ án này.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Văn phòng Công chứng B do ông Dương Tuấn T là Trưởng văn phòng trình bày:

Vào ngày 05/10/2018 và 16/10/2018 Văn phòng Công chứng B có công chứng hợp đồng ủy quyền số T, quyển số 01-2018-TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Minh T và bà Ngô Thị P1. Đồng thời công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số U quyển số 01-2018-TP/CC- SCC/HĐGD giữa ông Nguyễn Minh T do bà Ngô Thị P1 đại diện với bà Ngô Thị Ánh N đối với thửa đất A, tờ bản đồ số B, đất tọa lạc tại Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Long An do ông T đứng tên quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CGX do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 24/3/2017. Cả hai hợp đồng trên được thực hiện theo đúng trình tự thủ tục pháp luật quy định với đầy đủ giấy tờ, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định pháp luật để giải quyết vụ án và xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 116, 117, 119, 124, 131, 132, 328, 463, 466, 468, 500, 501, Điều 688 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 12, 118, 119, 122 Luật Nhà ở; Điều 26, 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Trúc P đối với ông Nguyễn Minh T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Trúc P và ông Nguyễn Minh T ngày 10/9/2018.

Buộc ông Nguyễn Minh T phải hoàn trả cho bà P tổng số tiền 290.000.000đồng.

Kể từ ngày bà P có đơn yêu cầu thi hành án, thì ông T phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Liễu C đối với ông Nguyễn Minh T về việc tranh chấp giấy tay mua bán nhà.

Tuyên bố giấy tay mua bán nhà được xác lập giữa bà Phạm Liễu C và ông Nguyễn Minh T ngày 25/9/2018 vô hiệu.

Buộc ông T phải trả cho bà C tổng số tiền 507.458.000đồng, trong đó tiền gốc là 400.000.000đồng, tiền lãi là 107.458.000đồng.

Kể từ ngày bà C có đơn yêu cầu thi hành án, thì ông T phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Ánh N đối với ông Nguyễn Minh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2018 giữa ông T do bà P1 đại diện và bà N đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số B, đất tọa lạc tại Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Minh T và bà Ngô Thị Ánh N có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, chỉnh lý sang tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất A, tờ bản đồ số B, đất tọa lạc tại Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 126/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

4. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông Nguyễn Minh T phải hoàn trả 1.000.000đồng cho bà Phạm Liễu C và 1.000.000đồng cho bà Nguyễn Thị Trúc P.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Minh T phải chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 14.500.000đồng án phí phần yêu cầu bà P được chấp nhận; 24.298.000đồng án phí phần yêu cầu bà C được chấp nhận. Hoàn trả cho bà P số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai thu số 0007635 ngày 18/12/2020 và 7.250.000đồng theo biên lai thu số 0003944 ngày 26/10/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T. Hoàn trả cho bà C số tiền tạm ứng án phí 18.000.000đồng theo biên lai thu số 0003999 ngày 04/12/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T. Hoàn trả bà N số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai thu số 0001665 ngày 04/01/2019; 14.800.000đồng theo biên lai thu số 0004589 ngày 12/7/2019 và 8.832.000đồng theo biên lai thu số 0007637 ngày 21/12/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25 tháng 12 năm 2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc P làm đơn kháng cáo yêu cầu chuyển hồ sơ vụ án sang xử lý về hình sự và tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 126/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/10/2018.

Cùng ngày 25/12/2020 nguyên đơn bà Phạm Liễu C làm đơn kháng cáo yêu cầu xử lý hình sự đối với ông Nguyễn Minh T, hoặc yêu cầu ông T trả số tiền cọc 400.000.000đồng, phạt cọc 400.000.000đồng hoặc tính lãi 1%/tháng từ

ngày 25/9/2018 đến ngày 25/12/2018, sau đó tính lãi chậm trả là 1,5%/tháng đến ngày xét xử phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc P, bà Phạm Liễu C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bà Phạm Liễu C còn trình bày thêm, giao dịch hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông T không thể hiện có việc giao nhận tiền, hợp đồng chuyển nhượng ghi giá tiền thấp hơn giá thực tế là có giả tạo trốn thuế đối với Nhà nước.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng cáo của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc P, bà Phạm Liễu C trong thời hạn luật định đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, xét yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà P và bà C thấy rằng:

Hành vi của ông Nguyễn Minh T có dấu hiệu của tội phạm hình sự, dùng thủ đoạn gian dối chiếm đoạt tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm có đề nghị kiến nghị khởi tố vụ án hình sự, tuy nhiên do ông T không có mặt tại địa phương nên Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện T không xác định có khởi tố vụ án hình sự hay không đồng thời đã tạm đình chỉ việc giải quyết nguồn tin về tội phạm, hiện tại vẫn tiếp tục xác minh, điều tra nên Tòa án nhân dân huyện T vẫn đưa vụ án ra xét xử là vi phạm điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Mặt khác trong vụ án này có 03 giao dịch dân sự đều hợp pháp cần được bảo vệ, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét ông T còn tài sản nào khác để đảm bảo việc thi hành án hay không đã tuyên vô hiệu các giao dịch đặt cọc, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà N do bà P1 đại diện là chưa đủ cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Trúc P, bà Phạm Liễu C làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự tham gia tố tụng của các đương sự:

[2.1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng B vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Văn phòng Công chứng B.

[2.2] Đối với bị đơn ông Nguyễn Minh T: Khi thực hiện giao dịch hợp đồng ủy quyền và hợp đồng chuyển nhượng thì ông T đăng ký địa chỉ tại Hẻm Z, đường QLA ấp V, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, địa chỉ này cũng được

thể hiện trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CGX ngày 24/3/2017. Tuy nhiên theo xác nhận của Công an thị trấn B thì ông T không có đăng ký tạm trú, lưu trú, thường trú và từ trước đến nay không ở địa chỉ Hẻm Z, đường QLA ấp V, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Còn theo xác nhận của Công an xã N, huyện T thì ông T có đăng ký hộ khẩu thường trú tại Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Long An nhưng không ở địa chỉ này. Như vậy, cả hai địa chỉ ông T đều không cư trú, ông T không thông báo địa chỉ mới, đây là trường hợp đương sự cố tình giấu địa chỉ. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành các thủ tục niêm yết công khai, thông báo trên các phương tiện thông tin đại chúng là đúng quy định tại Điều 179, 180 Bộ luật Tố tụng Dân sự, bảo đảm được quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc P bà Phạm Liễu C yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ xử lý về hình sự thấy rằng:

[3.1] Ông Nguyễn Minh T hiện không còn cư trú tại địa phương, Tòa án cấp sơ thẩm đã có công văn số 446/CV-TA gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện T kiến nghị làm rõ hành vi của ông Nguyễn Minh T có dấu hiệu hình sự hay không. Ngày 07/4/2020, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện T đã ra thông báo số 09/TB-CQĐT truy tìm đối tượng Nguyễn Minh T để phục vụ công tác điều tra, xác minh; tuy nhiên do không tìm được đối tượng nên ngày 01/5/2020 Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện T đã quyết định tạm đình chỉ việc giải quyết nguồn tin về tội phạm đồng thời thông báo về kết quả giải quyết bằng hình thức tạm đình chỉ cho Tòa án huyện T nên Tòa án huyện T ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

[3.2] Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, Tòa án tỉnh Long An cũng đã có văn bản số 59/TA-DS ngày 01/4/2021 về yêu cầu xử lý hình sự đối với hành vi của bị đơn ông Nguyễn Minh T. Tại văn bản số 37/CQCSĐT-CSKT&MT ngày 06/4/2021 của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện T cũng xác định do chưa làm việc được với ông Nguyễn Minh T nên chưa có cơ sở để ra quyết định khởi tố hay không khởi tố vụ án hình sự. Chính vì vậy không có cơ sở để Tòa án tạm đình chỉ hoặc đình chỉ việc giải quyết vụ án, chuyển hồ sơ xử lý về hình sự theo yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn.

[3.3] Mặt khác, quan hệ giữa bà Nguyễn Thị Trúc P và bà Phạm Liễu C đối với ông Nguyễn Minh T chỉ dừng lại ở quan hệ đặt cọc, các bên chưa tiến đến hợp đồng chuyển nhượng, các nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu xử lý số tiền đã đặt cọc cho ông T, nên Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đối với số tiền này là có căn cứ. Việc tranh chấp giữa bà P và bà C đối với ông T không làm cho quan hệ giao dịch hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T do bà P1 đại diện đối với bà N vô hiệu.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Liễu C yêu cầu phạt cọc 400.000.000đồng hoặc tính lãi đối với số tiền 400.000.000đồng theo lãi suất 1%/tháng từ ngày 25/9/2018 đến ngày 25/12/2018 sau đó tính lãi chậm trả là 1,5%/tháng đến ngày xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Giao dịch đặt cọc giữa ông T và bà C được xác lập theo giấy tay Hợp đồng thỏa thuận mua bán nhà vào ngày 25/9/2018, trong giấy tay các bên thỏa thuận tiền đặt cọc được tính lãi là 1%/tháng, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định cho rằng giao dịch đặt cọc vô hiệu do giả tạo, do các bên không thỏa thuận áp dụng mức phạt bằng với số tiền đã nhận nên không có cơ sở bồi thường 400.000.000đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa sơ thẩm, bà C yêu cầu trả số tiền 400.000.000đồng cùng tiền lãi là 1%/tháng, không đặt ra yêu cầu tính lãi 1,5%/tháng, tuy nhiên trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm bà C yêu cầu tính lãi 1,5%/tháng sau ngày 25/12/2018 cho đến ngày xét xử phúc thẩm là vượt quá yêu cầu ban đầu tại Tòa án cấp sơ thẩm, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Do không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn về việc xử lý hình sự nên cũng không có cơ sở chấp nhận yêu cầu giữ nguyên quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời mà cần bác yêu cầu này, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các nguyên đơn kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Trúc P, bà Phạm Liễu C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 83/2020/DS-ST ngày 21 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ các Điều 26, 37, 147, 148, 179, 180, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 117, 124, 131, 328, 463, 466, 468, 500, 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 26, 27, 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Trúc P đối với ông Nguyễn Minh T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Trúc P và ông Nguyễn Minh T ngày 10/9/2018.

Buộc ông Nguyễn Minh T phải hoàn trả cho bà P tổng số tiền 290.000.000đồng.

Kể từ ngày bà P có đơn yêu cầu thi hành án, thì ông T phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Liễu C đối với ông Nguyễn Minh T về việc tranh chấp giấy tay mua bán nhà.

Tuyên bố giấy tay mua bán nhà được xác lập giữa bà Phạm Liễu C và ông Nguyễn Minh T ngày 25/9/2018 vô hiệu.

Buộc ông T phải trả cho bà C tổng số tiền 507.458.000đồng, trong đó tiền gốc là 400.000.000đồng, tiền lãi là 107.458.000đồng.

Kể từ ngày bà C có đơn yêu cầu thi hành án, thì ông T phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị Ánh N đối với ông Nguyễn Minh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/10/2018 giữa ông T do bà P1 đại diện và bà N đối với thửa đất số A, tờ bản đồ số B, đất tọa lạc tại Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Minh T và bà Ngô Thị Ánh N có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, chỉnh lý sang tên và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất A, tờ bản đồ số B, đất tọa lạc tại Ấp X, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên Môi trường căn cứ vào Bản án của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật.

4. Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 126/2018/QĐ-BPKCTT ngày 29/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An bị hủy bỏ.

5. Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông Nguyễn Minh T phải hoàn trả 1.000.000đồng cho bà Phạm Liễu C và 1.000.000đồng cho bà Nguyễn Thị Trúc P.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Minh T phải chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 14.500.000đồng án phí phần yêu cầu bà P được chấp nhận; 24.298.000đồng án phí phần yêu cầu bà C được chấp nhận.

Hoàn trả cho bà P số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai thu số 0007635 ngày 18/12/2020 và 7.250.000đồng theo biên lai thu số 0003944 ngày 26/10/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

Hoàn trả cho bà C số tiền tạm ứng án phí 18.000.000đồng theo biên lai thu số 0003999 ngày 04/12/2018 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

Hoàn trả bà N số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai thu số 0001665 ngày 04/01/2019, 14.800.000đồng theo biên lai thu số 0004589 ngày 12/7/2019 và 8.832.000đồng theo biên lai thu số 0007637 ngày 21/12/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

7. Về án phí phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Trúc P phải chịu 300.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp là 300.000đồng theo biên lai số 0007556 ngày 28/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

Bà Phạm Liễu C phải chịu 300.000đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp là 300.000đồng theo biên lai số 0007557 ngày 28/12/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

8. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: 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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga