

Bản án số: 1141/2019/DS-PT
Ngày: 27/11/2019
V/v “Tranh chấp về hợp đồng
dân sự đặt cọc mua bán nhà”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

1. Ông Uông Văn Tuấn
2. Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Trọng Long - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 27 tháng 11 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 479/DSPT ngày 02 tháng 10 năm 2019 về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 66/2019/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4918/2019/QĐPT-DS ngày 18/10/2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 9173/2019/QĐPT ngày 05/11/2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 9937/2019/QĐ-PT ngày 19/1/1/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thanh M, sinh năm 1977

Địa chỉ: B63 khu dân cư E, xã R, huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Dương Quốc C, sinh năm 1994 – Đại diện theo ủy quyền (có mặt).

Địa chỉ: 124 Đường Y, Phường 10, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Ngọc H – Luật sư thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Bà Lê Thị Ngọc N, sinh năm 1952

Địa chỉ: 152/38/42 Đường U, Phường I, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Hữu T, sinh năm 1960 - Đại diện theo ủy quyền (có mặt).

Địa chỉ: 62/6, ấp 3, xã I, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1/ Ông Nguyễn Văn T- Luật sư thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2/ Ông Phạm Hữu Q – Luật sư thuộc đoàn luật sư tỉnh Ninh Thuận (có mặt lúc xét xử vắng mặt lúc tuyên án).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Thanh P, sinh năm 1970 (vắng mặt)

2/ Ông Nguyễn Hoàng M, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 157/38/42 Đường U, Phường I, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

3/ Bà Nguyễn Kiều Diễm P, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ: 157/52/4 Đường U, Phường I, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

4/ Ông Nguyễn Thanh P1, sinh năm 1972 (vắng mặt)

5/ Bà Nguyễn Kiều Diễm P2, sinh năm 1975 (vắng mặt)

6/ Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1977 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 157/38/10/4^B Đường U, Phường I, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người làm chứng: Bà Võ Kim L, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: 1014B Đường P, Phường A, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 63/27/17 Đường Y, Phường 10, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và các lời khai của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ngày 04/6/2010, Bà Trần Thị Thanh M đã ký hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị Ngọc N để mua căn nhà số 157/38/42 đường U, Phường I, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh do Bà Lê Thị Ngọc N và ông Nguyễn Văn P là chồng bà N (ông P đã chết năm 2005) đứng tên chủ sở hữu theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất số 2980/2003 do Ủy ban nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí

Minh cấp ngày 08/12/2003. Giấy đặt cọc do con bà N viết và Bà M, bà N cùng ký vào. Hai bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thời gian đặt cọc là 06 (sáu) tháng, kể từ ngày nhận cọc đến thời hạn cuối vào ngày 04/12/2010.

Ngay sau khi ký giấy đặt cọc xong bà M đã giao cho bà N số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và bà N đã nhận đủ. Bà N đã giao giấy tờ nhà bản chính cho bà M tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, đến đợt giao tiền lần cuối cùng (ngày 04/12/2010) và giao nhà thì bà N cố tình lẩn tránh không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Bà M đã nhiều lần tìm kiếm và yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhận số tiền còn lại và giao nhà nhưng bà N không thực hiện.

Nhận thấy, sự việc trên ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà M, nên bà khởi kiện yêu cầu bà N trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường số tiền tương đương số tiền đặt cọc. Tổng cộng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Ngày 13/6/2018, bà M có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, buộc bà Lê Thị Ngọc N tiếp tục thực hiện nghĩa vụ mua bán nhà đối với bà M, để bà M được mua căn nhà số 157/38/42 đường U, Phường I, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Bà Lê Thị Ngọc N và người đại diện hợp pháp của bà N trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Vào ngày 04/6/2010, qua sự giới thiệu của con dâu bà N tên Huỳnh Quế T, bà N có làm giấy đặt cọc mua bán nhà tại số 157/38/42 đường U, Phường I, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh với bà Trần Thị Thanh M. Giấy đặt cọc mua bán nhà do bà M viết. Theo giấy đặt cọc thì bà M đặt cọc cho bà số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, nhưng thực tế bà N không nhận được một đồng nào của bà M. Sau khi bà M viết giấy đặt cọc mua bán nhà và cho bà N ký tên, lãn tay thì bà M yêu cầu bà N đưa toàn bộ bản chính giấy tờ nhà đất để yêu cầu công chứng xem giấy tờ thật hay giả tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh. Một lúc sau bà M ra và yêu cầu bà N về nhà, khi nào có kết quả bà M cùng con dâu bà mang tiền về nhà đưa cho bà N và làm biên bản giao nhận giấy tờ nhà luôn. Bà N tin tưởng vì có con dâu bà N đi theo bà M nên bà cứ về nhà đợi. Đợi mãi không thấy con dâu bà N và bà M về nên bà N đã tìm và liên lạc với bà M để đòi lại bản chính giấy tờ nhà nhưng không có kết quả. Sau đó con dâu bà đi tù từ năm 2012 cho đến nay nên hiện tại bà N không biết giấy tờ nhà bà hiện đang ở đâu.

Nay bà N không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà M. bà N có yêu cầu phản tố buộc bà M trả toàn bộ giấy tờ bản chính lại cho bà N ngay sau khi

án có hiệu lực, gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2980/2003 do Ủy ban nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 08/12/2003, đối với nhà đất tại số 157/38/42 đường U, Phường I, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 21/5/2004 của Chi cục Thuế Quận Q; Quyết định đổi số nhà số 1099/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân Quận Q cấp ngày 30/3/2001.

Đồng thời, yêu cầu Tòa án xem xét đến thời hiệu khởi kiện vụ án nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Kiều Diễm P, bà Nguyễn Thanh P1, bà Nguyễn Kiều Diễm P2 và ông Nguyễn Hoàng N cùng có lời trình bày:

Việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà giữa bà M và mẹ các ông bà là Bà Lê Thị Ngọc N, các ông bà không biết và không liên quan gì đến việc này. Các ông bà xin vắng mặt suốt quá trình giải quyết của Tòa án.

Người làm chứng bà Võ Kim L trình bày:

Bà là người môi giới nhà đất đã môi giới cho bà M mua căn nhà số 157/38/42 đường U, Phường I, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh của bà N. Vì là người môi giới nên lúc các bên tiến hành đặt cọc mua bán nhà bà L có đi theo để nhận tiền hoa hồng. Bà xác nhận sau khi làm hợp đồng đặt cọc xong thì bà M có lấy tiền từ cốp xe đưa cho bà N, con bà N đếm lại đủ 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và bà T là con bà N đã lấy tiền hoa hồng 10.000.000 (mười triệu) đồng đưa cho bà, nhưng bà chỉ nhận được 5.000.000 (năm triệu) đồng vì phải cắt đôi với bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; xác minh tại Công an Quận Q để làm rõ việc Điều tra viên Nguyễn Thành N bị kỷ luật do bị bà N tố cáo liên quan đến việc ép cung bà N. Qua đó đánh giá tính hợp pháp của bản tự khai ngày 14/9/202016 của bà N và biên bản lấy lời khai ngày 14/9/2016 của điều tra viên Nguyễn Thành N đối với bà N; đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa cho giám định một chữ trước chữ “Đặt cọc” vì không đọc được và giám định chữ ký của bà N tại hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2000.

Nguyên đơn không kháng cáo, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và luật sư đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

- Luật sư Nguyễn Văn T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận:

Về thời hiệu: Vụ án này đã hết thời hiệu khởi kiện.

Về tố tụng: Cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng do chưa xác minh đầy đủ việc tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn đã được Công an Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết xong hay chưa.

Quan hệ tranh chấp giữa các bên là đặt cọc mua bán nhà, phía nguyên đơn không chứng minh được việc đã giao tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho bị đơn chưa. Án sơ thẩm căn cứ vào giấy đặt cọc, lời khai của bà N tại Cơ quan điều tra Công an Quận Q và lời khai người làm chứng – bà L là không đúng sự thật. Vì án sơ thẩm nhận định không đúng với lời khai của người làm chứng - bà L và căn cứ lời khai của bà N tại Công an Quận Q để xác định bà N thừa nhận đã nhận 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng là không có cơ sở vì lời khai này của bà N do bị ép cung. Sau đó bà N đã tố cáo Điều tra viên Nguyễn Thành N và Công an Quận Q đã thu giữ bản tự khai, biên bản lấy lời khai trên để xử lý kỷ luật Điều tra viên Nguyễn Thành N nên bà N mới rút đơn tố cáo. Do đó, các lời khai này vô hiệu hoàn toàn. Sự thật bà N chưa nhận số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và bất hợp lý là giá nhà 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng mà đã đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, không có biên bản giao nhận tiền và giao nhận giấy tờ nhà bản chính.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn giao trả giấy tờ nhà bản chính cho bị đơn.

- Luật sư Phạm Hữu Q bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị đơn tranh luận: Hoàn toàn đồng ý với ý kiến tranh luận của luật sư T nêu trên, bổ sung thêm: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp bà M thừa nhận bà M lấy tiền từ cốp xe đưa cho bà T. Tại lời khai của bà M ở cấp sơ thẩm thừa nhận hai bên có lập biên bản giao nhận tiền nhưng không làm rõ có giao nhận tiền hay không. Vụ án này đang được Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận Q giải quyết chưa dứt điểm mà lại thụ lý giải quyết dân sự là vi phạm thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm,

thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án xét miễn án phí cho bà N vì bà N là người cao tuổi.

- Luật sư Huỳnh Ngọc H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn - Bà Trần Thị Thanh M tranh luận:

Về thời hiệu khởi kiện: Đây là quan hệ tranh chấp về yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu. Căn cứ khoản 1 Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự, không áp dụng thời hiệu khởi kiện.

Về ý kiến của luật sư phía bị đơn cho rằng vụ việc được Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận Q giải quyết chưa dứt điểm mà lại thụ lý giải quyết dân sự: Việc bà M có tố giác bà N tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận Q là đúng nhưng sau khi bà N có lời khai thừa nhận đã nhận 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng của bà M nên Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận Q đã giải thích cho bà M đây là quan hệ tranh chấp dân sự. Và việc bà M khởi kiện tranh chấp dân sự là đúng.

Nguyên đơn chứng minh việc bà N đã nhận tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng bằng các tài liệu, chứng cứ sau: Hợp đồng đặt cọc ghi rõ bà N đã đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Bị đơn phủ nhận nội dung nhưng thừa nhận bị đơn có ký vào trong hợp đồng đặt cọc; lời khai của người môi giới là bà L trước sau như một khẳng định bà N đã nhận đủ số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng; bà N tố cáo Điều tra viên Nguyễn Thành N nhưng đã rút đơn. Do đó, việc Tòa sơ thẩm thụ lý giải quyết là đúng pháp luật; lời khai của bà N thừa nhận chữ ký, điểm chỉ trên hợp đồng đặt cọc.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung: Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2010 giữa bà Trần Thị Thanh M và bà Lê Thị Ngọc N về việc đặt cọc mua bán nhà đất số 157/38/42 đường U số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện bà N có nhận tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng từ bà M. Án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Lê Thị Ngọc N trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho bà Trần Thị Thanh M và buộc bà Trần Thị Thanh M phải trả lại giấy tờ nhà đất bản chính cho bà N là có cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: ông Nguyễn Thanh P, ông Nguyễn Hoàng M, bà Nguyễn Kiều Diễm P, ông Nguyễn Thanh P1, bà Nguyễn Kiều Diễm P2, ông Nguyễn Hoàng N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ: Thông báo thụ lý vụ án phúc thẩm, Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, giấy triệu tập đương sự tham gia phiên tòa phúc thẩm và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng các đương sự trên đều vắng mặt. Căn cứ Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên. Đối với người làm chứng là Bà Võ Kim L vắng mặt. Xét thấy, tại cấp sơ thẩm bà L đã có lời khai và việc bà L vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà L.

[2.]. Xét kháng cáo của bị đơn – Bà Lê Thị Ngọc N :

[2.1.]. Về kháng cáo của bị đơn cho rằng vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện: Xét yêu cầu khởi kiện đòi tiền của nguyên đơn là yêu cầu bảo vệ quyền sở hữu, không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo qui định tại khoản 2 Điều 155 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà N và luật sư cho rằng vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện.

[2.2.]. Về kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm cho giám định chữ ký của bà M và giám định chữ “Đã” trước chữ “Đặt cọc” của hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2010. Xét thấy, trong quá trình tham gia tố tụng tại cấp sơ thẩm phía bà N cũng thừa nhận bà N có ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc ngày 04/6/2010; bà N chỉ không thừa nhận là đã nhận số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng như ghi trong nội dung hợp đồng đặt cọc; người đại diện hợp pháp của bà N và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N không ai đặt ra yêu cầu giám định đối với tài liệu này. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà N đề nghị hoãn phiên tòa để yêu cầu giám định chỉ đối với một chữ “Đã” trong toàn bộ nội dung hợp đồng đặt cọc vì cho rằng không rõ chữ này là chữ gì. Xét tại cấp sơ thẩm Tòa án đã công khai tài liệu chứng cứ này cho tất cả các bên đương sự nhưng không ai có ý kiến và yêu cầu giám định đối với tài liệu này. Yêu cầu giám định trên của phía bà N chỉ mới phát sinh tại cấp phúc thẩm. Mặt khác, lý do phía bà N cho rằng cần phải giám định một chữ trước chữ “Đặt cọc” vì cho rằng không đọc được là chữ gì. Nhưng điều này không đúng thực tế

vì bằng mắt thường ai cũng đọc được đây là chữ “Đã”. Mặt khác, tại Hợp đồng đặt cọc ngoài chữ ký và đề tên bà Lê Thị Ngọc N ra còn có điểm chỉ dấu vân tay của bà N nhưng phía bà N yêu cầu giám định chữ ký mà không yêu cầu giám định dấu vân tay. Do đó việc giám định là không cần thiết vì không làm thay đổi bản chất vụ án.

[2.3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử xác minh tại Công an Quận Q để làm rõ tính hợp pháp của bản tự khai ngày 14/9/2016 của bà N, biên bản lấy lời khai ngày 14/9/2016 của điều tra viên đối với bà N và làm rõ việc Công an Quận Q đã có kết luận cuối cùng về đơn tố giác của bà N liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa bà M với bà N hay chưa mà Tòa án đã thụ lý giải quyết. Hội đồng xét xử đã tạm dừng phiên tòa để xác minh những vấn đề trên. Ngày 22/11/2019, Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Quận Q đã có văn bản số 2466/TB-ĐTTH phúc đáp Công văn số 6254/TATP-TDS ngày 20/11/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau: *“Qua rà soát thì được biết ngày 23/01/2017, đ/c Nguyễn Thành N - ĐTV sơ cấp là cán bộ đội cảnh sát hình sự thuộc Công an Quận Q đã tiếp nhận đơn tố giác của bà M nhưng không báo cáo, không được thủ trưởng cơ quan CSĐT – CAQQ phân công giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm và kiến nghị khởi tố nhưng vẫn tự giải quyết đơn không theo đúng qui trình tố tụng. BCH đội CSHS đã phát hiện và mời bà M lên làm việc thông báo tạm ngừng xác minh, hướng dẫn nguyên đơn khởi kiện tại Tòa do vụ việc là tranh chấp dân sự. Ngày 03/5/2017, Công an Quận Q đã tiến hành họp kiểm điểm vi phạm qui trình tiếp nhận giải quyết tố giác, tin báo về tội phạm và kiến nghị khởi tố đối với đồng chí Nguyễn Thành N”*.

Từ nội dung trả lời trên, có cơ sở xác định bản tự khai ngày 14/9/2016 của bà N, biên bản lấy lời khai ngày 14/9/2016 của bà N không được thu thập theo đúng trình tự qui định nên Tòa án không xem những tài liệu này là chứng cứ.

[2.4]. Xét chứng cứ phía nguyên đơn cung cấp để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” ngày 04/6/2010 giữa bà Trần Thị Thanh M và Bà Lê Thị Ngọc N, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nội dung của hợp đồng đặt cọc thể hiện *“...Hôm nay bên mua nhà là Trần Thị Thanh M đã đặt cọc cho bên bán nhà là Lê Thị Ngọc N là 500.000.000 (năm trăm triệu đồng). Thời gian đặt cọc là 6 tháng kể từ ngày nhận cọc 04/6/2010...”*. Phía bà N cho rằng bà N có ký hợp đồng đặt cọc trên nhưng chưa nhận tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Trong khi, tại nội dung hợp đồng đặt cọc nêu trên thể hiện bà N đã nhận số tiền cọc 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng của bà M.

Điều này cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng là Bà Võ Kim L như sau: “Tôi là người môi giới nhà đất đã môi giới cho bà M mua căn nhà số 157/38/42 Đường U, Phường I, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh của bà N, vì là người môi giới nên lúc các bên tiến hành đặt cọc mua bán nhà tôi có đi theo để nhận tiền hoa hồng. Tôi xác nhận sau khi làm hợp đồng đặt cọc xong thì bà M có lấy tiền từ cốp xe đưa cho bà N, con bà N đếm lại đủ 500.000.000 đồng và bà T là con bà N đã lấy tiền hoa hồng 10.000.000 đồng đưa cho tôi, nhưng tôi chỉ nhận được 5.000.000 đồng vì phải cắt đôi với bà T”.

Án sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn - Bà Lê Thị Ngọc N trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho nguyên đơn là có cơ sở nên giữ nguyên.

Ngoài ra, án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc bà M trả toàn bộ giấy tờ bản chính lại cho bị đơn. Phần này, các bên đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2.5]. Từ những cơ sở trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Có cơ sở chấp nhận đề nghị của phía nguyên đơn và luật sư đề nghị Hội đồng xét xử giữ y án sơ thẩm.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm. Đề nghị trên của Viện kiểm sát cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bà N và luật sư có yêu cầu Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà N vì bà N là người cao tuổi. Căn cứ chứng minh nhân dân của bà N thể hiện bà N, sinh năm 1952. Căn cứ theo qui định tại Luật người cao tuổi và điểm đ Điều 12; Điều 14; Khoản 6 Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, có cơ sở chấp nhận yêu cầu miễn tất cả các khoản án phí dân sự sơ thẩm cho bà N.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà N đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0028322 ngày 06/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị Thanh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.300.000 (hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí

Bà M đã nộp 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0027514 ngày 10/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cản trừ bà M còn phải nộp thêm số tiền 3.300.000 (ba triệu ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí nên bà Lê Thị Ngọc N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho bà N.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 358 Bộ luật dân sự 2005; Điều 155; Điều 157; Điều 429 Bộ luật dân sự 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án; Luật người cao tuổi và điểm đ Điều 12; Điều 14; khoản 6 Điều 15, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn – Bà Lê Thị Ngọc N.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 66/2019/DS - ST ngày 08 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh về phần nội dung, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về phần án phí, như sau:

2.1. Hủy giấy đặt cọc mua bán nhà ngày 04/6/2010 giữa bà Trần Thị Thanh M và bà Lê Thị Ngọc N đối với nhà đất tại số 157/38/42 đường U, Phường I, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Lê Thị Ngọc N trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho bà Trần Thị Thanh M, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

2.4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc nguyên đơn bà Trần Thị Thanh M phải trả lại giấy tờ nhà đất bản chính cho bị đơn bà Lê Thị Ngọc N, bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 2980/2003 do Ủy ban nhân dân Quận Q cấp ngày 08/12/2003, đối với nhà đất tại số 157/38/42 đường U, Phường I, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh; Tờ khai lệ phí trước bạ

ngày 21/5/2004 của Chi cục Thuế Quận Q; Quyết định đổi số nhà số 1099/QĐ.UB do Ủy ban nhân dân Quận Q cấp ngày 30/3/2001; ngay sau khi bà N hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng cho bà M.

2.5. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn - Bà Lê Thị Ngọc N được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà Bà Lê Thị Ngọc N đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2016/0028322 ngày 06/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Trần Thị Thanh M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.300.000 (hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Bà M đã nộp 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng theo biên lai thu số tiền số AA/2016/0027514 ngày 10/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ bà M còn phải nộp thêm số tiền 3.300.000 (ba triệu ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thi hành án đã tuyên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn - Bà Lê Thị Ngọc N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho bà N theo biên lai thu số AA/2018/0010961 ngày 22/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (do Ông Dương Hữu T ký tên trên biên lai).

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND Quận Q;
- Chi cục THA Quận Q;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa