

Bản án số: 602/2024/DS-PT
Ngày 29-11-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 29 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 416/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 418/2024/QĐ-PT, ngày 29 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1987; địa chỉ: khu phố B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1986; địa chỉ: số F, khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Văn bản ủy quyền ngày 26/5/2021), có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: ô C, lô C, đường D, khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Hoàng Đình T2 - Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1988; địa chỉ: xã T, huyện L, tỉnh Quảng Bình; hiện đang chấp hành án tại: đội F, phân trại số A, Trại giam A, xã D, huyện D, tỉnh Khánh Hòa, vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Ông Hoàng Đình T2, sinh năm 1988; địa chỉ: số B, đường N, khu phố B, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

3. Ông Hoàng Văn T4, sinh năm 1982; địa chỉ: khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Ông Võ Văn G, sinh năm 1981; địa chỉ: khu phố F, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Hoàng Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/5/2021; đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 02/4/2024; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 26/7/2020, nguyên đơn ông T đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 26/7/2020 cho Công ty Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) để nhận chuyển nhượng thửa đất số 1468, tờ bản đồ 4, diện tích 108m² tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương giá chuyển nhượng 845.000.000 đồng. Ông T giao trực tiếp cho ông Nguyễn Văn T3 là nhân viên của Công ty Đ và là người trực tiếp môi giới bán thửa đất cho ông T. Sau khi nhận tiền cọc của ông T, ông T3 giao lại cho Công ty Đ và Công ty Đ đã ghi phiếu thu ngày 26/7/2020 có đóng dấu và chữ ký của ông Hoàng Đình Thế L người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ và lập Giấy biên nhận đặt cọc ngày 26/7/2020 (ông T và Công ty Đ mỗi bên giữ 01 bản).

Ngày 29/7/2020, ông T thanh toán thêm số tiền 430.000.000 đồng. Do ông T3 nói rằng ông T2 đang đi du lịch nên không nhận số tiền này được. Ông T3 có gọi điện thoại cho ông T2 và được ông T2 đồng ý để ông T3 nhận thay. Vì vậy ông T đã giao số tiền này cho ông T3. Ông T3 ghi thêm nội dung xác nhận đã nhận thêm số tiền này vào bản Giấy biên nhận đặt cọc ông T giữ và ông T3 có ký tên lăn tay xác nhận, đồng thời thoả thuận đến đầu tháng 8/2020 thì Công ty Đ có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ và ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất, ông T sẽ thanh toán số tiền còn lại để hoàn thiện các giấy tờ pháp lý sở hữu thửa đất. Khoảng 02 ngày sau, ông T liên hệ với ông T3 thì được ông T3 cho biết ông T3 đã giao toàn bộ số tiền 430.000.000 đồng cho Công ty Đ.

Ngày 15/8/2020, ông T liên hệ với ông T3 để thực hiện việc hoàn tất giấy tờ, thủ tục sở hữu lô đất thì ông T3 cho biết Công ty Đ đã bán lô đất này cho người khác nên không thể hoàn tất việc chuyển nhượng cho ông T và nói ông T liên hệ Công ty Đ để nhận lại tiền cọc 50.000.000 đồng và số tiền 430.000.000 đồng đã thanh toán.

Sau đó, ông T đến Công ty Đ để liên hệ nhận lại số tiền thì ông Hoàng Đình T2 - Giám đốc Công ty Đ chỉ đồng ý trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc (trả

vào ngày 04/4/2021) và số tiền 300.000.000 đồng thanh toán mua đất (chuyển khoản vào ngày 03/5/2021), không đồng ý trả lại số tiền 130.000.000 đồng, vì lý do ông T3 không nộp số tiền này cho Công ty Đ.

Do đó, nguyên đơn ông T khởi kiện bị đơn Công ty Đ buộc Công ty Đ trả lại cho nguyên đơn số tiền 130.000.000 đồng và chịu phạt số tiền 50.000.000 đồng tương đương với tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng và phải chịu lãi suất chậm trả theo quy định của Ngân hàng N kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tại đơn rút một phần nội dung khởi kiện đề ngày 27/9/2022, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi 50.000.000 đồng tương đương với tiền đặt cọc do vi phạm hợp đồng; chịu lãi suất chậm trả theo quy định của Ngân hàng N kể từ ngày bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Nội dung yêu cầu này đã được đình chỉ xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B và Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2023/DS-PT ngày 14/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Ngày 02/4/2024, nguyên đơn ông T có đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn Công ty Đ và cá nhân ông Hoàng Đình T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 130.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, ông T trình bày vào ngày 03/5/2021, ông T có nhận được số tiền 300.000.000 đồng do ông Hoàng Đình T2 chuyển khoản vào tài khoản của ông T. Ông T2 có gọi điện thoại cho ông T nói chuyện nhảm và yêu cầu ông T chuyển trả lại số tiền trên cho ông T2. Ông T có liên hệ lại cho ông T2 và gửi vị trí nhà để cho ông T2 đến nhận lại tiền tuy nhiên ông T2 không đến mà lại nộp đơn tại Cơ quan Công an và thông báo với Ngân hàng về việc chuyển nhảm số tiền trên. Nay do ông T2 đã xác định là 300.000.000 đồng là chuyển nhảm thì nếu Công ty Đ và cá nhân ông T2 đồng ý trả lại cho ông T số tiền 430.000.000 đồng thì ông T sẽ trả lại 300.000.000 đồng đã nhận cho ông T2.

Vì vậy, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung tại phiên tòa, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Công ty Đ và cá nhân ông Hoàng Đình T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền 430.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo pháp luật của bị đơn là ông Hoàng Đình T2 trình bày: Ngày 26/7/2020, nguyên đơn ông T có đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng theo phiếu thu ngày 26/7/2020 cho Công ty Đ để nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 1468, tờ bản đồ 4 tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương, diện tích 108m² với giá chuyển nhượng 845.000.000 đồng.

Đối với nội dung nguyên đơn trình bày ngày 29/7/2020, nguyên đơn đã thanh toán thêm số tiền 430.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn T3 là nhân viên của Công ty Đ đồng thời hẹn nhau đến đầu tháng 8/2020, Công ty Đ có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ và ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất cho ông T và ông T sẽ tiếp tục thanh toán số tiền còn lại để hoàn thiện các giấy tờ pháp lý sở hữu

thửa đất, nội dung này Công ty Đ hoàn toàn không biết vì thực tế ông Nguyễn Văn T3 là người đứng ra môi giới và nhận từ chủ đất. Ông T3 chỉ là người hợp tác môi giới, tìm và giới thiệu khách hàng cho Công ty Đ, không phải là nhân viên của Công ty Đ. Sau khi các bên ký giấy biên nhận đặt cọc, Công ty Đ chỉ nhận số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, Công ty Đ đã chuyển hết số tiền đặt cọc cho ông T3 để ông T3 ký hợp đồng đặt cọc với chủ đất. Tuy nhiên sau khi Công ty Đ bàn giao khách hàng là ông T cho ông T3, mọi giao dịch sau này liên quan đến thửa đất Công ty Đ hoàn toàn không biết.

Vào ngày 04/4/2021, ông T2 đại diện Công ty Đ và ông T đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc theo văn bản thỏa thuận trả tiền đặt cọc, ông T2 cũng đã thanh toán lại cho ông T đủ số tiền cọc 50.000.000 đồng và hai bên chính thức không còn liên quan.

Vào ngày 03/5/2021, khi ông T2 chuyển tiền trên ứng dụng của ngân hàng trong điện thoại di động để đặt cọc thửa đất số 2686 tại phường C của ông Hoàng Văn K (sinh năm 1991; địa chỉ: số F, đường số E, khu phố B, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh), do họ tên ông Hoàng Văn T và ông Hoàng Văn K khá giống nhau nên khi ứng dụng ngân hàng hiện danh sách tên để lựa chọn người nhận tiền thì ông T2 đã nhầm lẫn chọn nhầm tên của ông T (do trước đó ông T2 có chuyển trả tiền cọc cho ông T nên ứng dụng có lưu thông tin của ông T) dẫn đến việc ông T2 chuyển nhầm tiền vào số tài khoản của ông Hoàng Văn T. Sau khi chuyển nhầm, ông T2 có thông báo cho Ngân hàng và liên hệ với ông T yêu cầu chuyển trả lại tiền cho ông T2 nhưng ông T không đồng ý chuyển trả. Ông T2 đã gửi đơn yêu cầu Công an thành phố B thụ lý giải quyết yêu cầu ông T trả lại số tiền này cho ông T2 chứ không có việc ông T2 chuyển trả lại 300.000.000 đồng cho ông T như lời trình bày của ông T.

Giao dịch đặt cọc giữa Công ty Đ và ông T đã chấm dứt theo văn bản thỏa thuận trả tiền đặt cọc. Ông T2 đã trả lại đủ số tiền cọc 50.000.000 đồng cho ông T và hai bên không còn liên quan, Công ty Đ và cá nhân ông T2 không nhận số tiền 430.000.000 của ông T do ông T3 giao. Nên trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn Công ty Đ không đồng ý.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn đã tự nguyện rút yêu cầu phản tố và cũng đã được đình chỉ xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã B và Bản án dân sự phúc thẩm số 78/2023/DS-PT ngày 14/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Đình T2 trình bày: Số tiền ông T3 chuyển cho ông T2 vào ngày 02/8/2020 gồm 211.046.420 đồng (vào tài khoản Ngân hàng V) và 279.000.000 đồng (vào tài khoản Ngân hàng M) là tiền ông T3 trả nợ cho ông T2 và tiền ông T3 cho ông T2 vay nên ông T3 mới chuyển vào tài khoản cá nhân của ông T2 chứ không phải tiền thanh toán tiền chuyển nhượng đất nên không chuyển vào tài khoản của Công ty Đ.

Ông T2 xác định cá nhân ông T2 không nhận số tiền 430.000.000 đồng của ông T do ông T3 chuyển khoản nên không có liên quan đến nội dung tranh

chấp và giao dịch đặt cọc giữa ông T, Công ty Đ và ông T3 nên ông T2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T.

Quá trình tham gia tố tụng, ông Nguyễn Văn T3 trình bày: Trước đây ông T3 là nhân viên của Công ty Đ nhưng không ký kết hợp đồng lao động mà chỉ làm việc dưới hình thức hợp tác. Vì vậy, công việc của ông T3 cũng không cụ thể. Ông T3 không được Công ty Đ giao nhiệm vụ hay được ủy quyền để giới thiệu khách hàng nhận chuyển nhượng thửa đất số 1468, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố B của ông Hoàng Văn T4.

Vào năm 2020, ông T3 có giới thiệu khách hàng Hoàng Văn T để nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 1468, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố B, người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ông Hoàng Văn T4. Ngày 26/7/2020, ông T3 có dẫn ông T đến trụ sở của Công ty Đ đóng 50.000.000 đồng (có phiếu thu của Công ty Đ). Ông T và Công ty Đ có ký giấy Biên nhận đặt cọc về việc chuyển quyền sử dụng đất. Giấy Biên nhận đặt cọc chỉ có ông T và ông T2 ký tên đóng dấu Công ty Đ chứ ông T3 không có ký tên.

Ngày 29/7/2020, ông T liên hệ để đóng thêm tiền cọc nhưng Công ty Đ đi du lịch không có ai làm việc. Do đó, ông T mang số tiền 430.000.000 đến nhà của ông T3 tại phường T gửi cho ông T3. Ông T3 có gọi điện thoại báo cho ông T2 biết sự việc này và ông T2 đồng ý cho ông T3 nhận tiền của ông T. Do ông T2 và ông T3 là anh em bà con nên trước đây ông T2 vẫn cho ông T3 trực tiếp nhận tiền từ khách hàng và về bàn giao lại cho Công ty Đ chứ ông T3 không lừa đảo ông T, không chiếm đoạt số tiền này của ông T. Sau khi nhận số tiền 430.000.000 đồng của ông T, ông T3 là người trực tiếp ký, lăn tay và trực tiếp ghi “đã nhận thêm 430 triệu ngày 29/7/2020, tổng số tiền đã nhận là 480.000.000đ” vào bản Giấy biên nhận đặt cọc của ông T.

Ngày 02/8/2020, ông T3 đã ra Ngân hàng nộp toàn bộ số tiền này vào tài khoản của ông T3 và chuyển 02 lần toàn bộ số tiền này vào tài khoản của cá nhân ông Hoàng Đình T2. Tổng cộng, ông T3 chuyển 490.000.000 đồng gồm 60.000.000 đồng là tiền của khách hàng khác và số tiền 430.000.000 đồng là tiền của ông T giao cho ông T3. Vì là anh em bà con nên khi chuyển khoản ông T3 không có ghi nội dung chuyển khoản, còn 01 lệnh chuyển khoản có ghi “cho bac mươn” là ông T3 ghi cho vui chứ không có sự việc ông T2 mượn tiền của ông T3. Ông T3 đã chuyển đủ 430.000.000 đồng cho ông T2. Còn việc vì sao Công ty Đ không ghi phiếu thu cho ông T thì ông T3 không biết. Tới ngày thỏa thuận hai bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, do đất không có thể hiện đường không ra bản vẽ kịp nên không thể ký kết hợp đồng. Ông T có gọi điện thoại hỏi ông T3, thì ông T3 trả lời do hồ sơ đất bị vướng giấy tờ chưa làm được còn giữa ông T và ông T2 có thỏa thuận như thế nào thì ông T3 không biết vì ông chỉ có nhiệm vụ môi giới cho khách hàng.

Sau đó, Công ty Đ có trả lại 50.000.000 đồng cho ông Thường ngày 04/4/2021 tại trụ sở Công an tỉnh B. Ông T2 không thừa nhận việc ông T3 có chuyển khoản số tiền 430.000.000 đồng mà ông T3 đã nhận của ông T cho ông T2 và trình bày số tiền ông T3 chuyển khoản ông T2 vào ngày 02/8/2020 là số

tiền ông T3 chuyển tiền trả nợ là không đúng. Vì trước đó, ông T3 có vay của ông T2 120.000.000 đồng nhưng ông T3 đã trả đủ cho ông T2. Ông T3 không nhớ thời gian vay và trả lúc nào vì anh em không có làm văn bản nên không có chứng cứ để cung cấp cho Tòa án, cũng không có ai làm chứng.

Việc ông T3 nhận số tiền 430.000.000 đồng của ông T, ông T2 biết và đồng ý để ông T3 nhận, ông T3 không chiếm đoạt hay lừa đảo. Ông T3 đã chuyển đủ số tiền 430.000.000 đồng cho ông T2 nên ông T3 không liên quan đến khoản tiền này. Ông T3 không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn và không có yêu cầu trong vụ án.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Văn T4 trình bày: Ông T4 chỉ biết ông T3 thông qua việc ông T3 có ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 1468, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21/10/2020. Đối với Công ty Đ, ông T4 hoàn toàn không biết. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông T3 thì ông T4 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T3 đặt cọc cho ông T4 số tiền cọc 50.000.000 đồng. Các bên có thỏa thuận với nhau ngày hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên vì đất không thể hiện đường, Phòng T5 không cấp được trích lục thửa đất nên ông T4 phải nhờ ông T3 đi làm thủ tục cập nhật tên đường vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, quá thời gian các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc về ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Thời gian sau đó, khi nghe tin ông T3 bị bắt, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T4 mới làm xong và cập nhật được tên đường. Khoảng tháng 01/2021, ông T4 nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài việc nhận số tiền 50.000.000 đồng tiền cọc từ ông T3, ông T4 không nhận thêm khoản tiền nào khác từ ông T3.

Vì các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng nên ông T4 đã trả lại đủ số tiền cọc 50.000.000 đồng cho ông T3. Hiện tại ông T4 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho người khác.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông T4 không có ý kiến hay yêu cầu giải quyết vấn đề gì.

Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn G trình bày: Ông G là đồng sở hữu đối với thửa đất số 1468, tờ bản đồ số 4, tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Mọi giấy tờ và giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất đều được sự đồng ý và có mặt của hai bên là ông G và ông T4. Do việc chuyển nhượng không thực hiện được nên ông G và ông T4 cũng đã trả lại tiền cọc cho ông T3. Vì vậy, hiện tại ông G xác định không còn liên quan đến vụ án nên ông G không có ý kiến hay yêu cầu giải quyết vấn đề gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Văn T đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan ông Hoàng Đình T2 về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Đ và ông Hoàng Đình T2 có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Hoàng Văn T số tiền 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/7/2024, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không có nộp chứng cứ nào mới. Về nội dung vụ án xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T3, ông Hoàng Văn T4, ông Võ Văn G có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và phiên tòa được mở lần thứ hai nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Theo tài liệu chứng cứ tại hồ sơ vụ án thể hiện giấy biên nhận đặt cọc ngày 26/7/2020, nguyên đơn ông T có đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng (theo phiếu thu ngày 26/7/2020) cho bị đơn Công ty Đ để nhận chuyển nhượng phần đất 108m² thuộc thửa 1468, tờ bản đồ 4, tại phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương với giá 845.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 05/8/2020, ông T sẽ thanh toán cho Công ty Đ số tiền còn lại 795.000.000 đồng thì Công ty Đ ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông T.

Ngày 29/7/2020, ông T thanh toán thêm số tiền 430.000.000 đồng, giao cho ông T3, ông T3 có ký nhận vào giấy biên nhận đặt cọc ngày 26/7/2020.

Ngày 04/4/2021, ông T và Công ty Đ đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc theo văn bản thỏa thuận trả tiền đặt cọc không ghi ngày tháng năm và Công ty Đ đã trả lại cho ông T số tiền cọc 50.000.000 đồng và ông T2 đại diện cho Công ty Đ đã chuyển khoản trả cho nguyên đơn số tiền 300.000.000 đồng nên nguyên đơn xác định bị đơn còn phải trả 130.000.000 đồng

Bị đơn cho rằng: Giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nên hai bên không còn quyền lợi và nghĩa vụ với nhau. Việc nguyên đơn cho rằng ông T3 có nhận của nguyên đơn số tiền 430.000.000 đồng

và chuyển khoản cho bị đơn là hoàn toàn không có, còn việc ông T2 chuyển nhằm số tiền 300.000.000 đồng cho nguyên đơn chứ không phải là trả tiền cho nguyên đơn nên bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy; các đương sự còn khai mâu thuẫn với nhau về số tiền 430.000.000 đồng. Nhận thấy số tiền 430.000.000 đồng nguyên đơn đưa cho ông T3 là có thật được nguyên đơn và ông T3 thừa nhận và có ký tên xác nhận vào phía dưới giấy đặt cọc ngày 26/7/2020 nhưng ông T3 cho rằng đã chuyển khoản cho ông T2 làm hai lần, ngày 02/8/2020 gồm số tiền 211.046.420 đồng (vào tài khoản Ngân hàng V) và số tiền 279.000.000 đồng (vào tài khoản Ngân hàng M) nhưng ông T3 lại ghi là tiền ông T3 trả nợ cho ông T2 và tiền ông T3 cho ông T2 vay, như vậy không thể hiện nội dung ông T chuyển tiền mua đất ông T2 không thừa nhận đồng thời số tiền ông T3 chuyển cho ông T2 không đúng với số tiền 430.000.000 đồng nên không có căn cứ để xác định ông T3 nhận tiền của ông T, chuyển khoản cho ông T2.

Đối với số tiền 300.000.000 đồng nguyên đơn cho rằng ông T2 chuyển khoản để trả lại tiền cho nguyên đơn nhưng ông T2 cho rằng chuyển nhằm tên đúng ra chuyển cho ông Hoàng Văn K nhưng chuyển cho Hoàng Văn T vào ngày 03/5/2021. Xét thấy theo sao kê ông T2 chuyển khoản số tiền 300.000.000 đồng cho nguyên đơn thì có ghi nội dung mua phần đất thửa số 2686 tại phường C và mặc khác trong hồ sơ có hợp đồng chuyển nhượng phần đất Chánh Phú Hòa giữa ông T2 và ông K. Như vậy có thêm căn cứ để xác định ông T3 không có chuyển khoản cho ông T2 số tiền ông T đưa cho ông T3 nên không có căn cứ để buộc bị đơn Công ty Đ và ông T2 liên đới trả cho nguyên đơn ông T số tiền 130.000.000 đồng. Mặc khác ông T3 không phải là nhân viên hợp đồng của Công ty Đ nên không có căn cứ buộc Công ty Đ trả lại tiền cho nguyên đơn.

Đối với số tiền 300.000.000 đồng ông T2 yêu cầu ông T trả nhưng ông T không đồng ý nên ông T2 có đơn tố cáo tại Công an thành phố B, theo lời khai của các đương sự khẳng định Công an thành phố B chờ kết quả xét xử của Tòa án rồi mới giải quyết đơn tố cáo của ông T2 tại Công an thành phố B nên Tòa án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử vụ án là phù hợp.

Từ phân tích trên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp chứng cứ mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Văn T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2024/DS-ST ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Hoàng Văn T phải nộp số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0000556 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố B;
- TAND thành phố B;
- Tổ Hành chính tự pháp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp