

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 283/2024/DS-PT

Ngày: 09-9-2024

"V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Kim Khánh

Các Thẩm phán: Ông Y Phi Kbuôr và bà Lưu Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Lắc tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắc Lắc xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 184/2024/TLPT-DS ngày 02/7/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắc Lắc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 220/2024/QĐ-PT ngày 24/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 241/2024/QĐ-PT ngày 14/8/2024 và Thông báo chuyển lịch phiên tòa dân sự phúc thẩm số 13/TB-TA ngày 23/8/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ C, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tứ Q, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ dân phố D, phường B, thị xã B, tỉnh Đắc Lắc, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm 1958 và bà Cao Thị L, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn E, xã C, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắc Lắc, đều vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Trường G, sinh năm 1992; địa chỉ: Số B đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đặng Ngọc H – Luật sư thuộc Văn phòng L1, đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: Số B đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắc Lắc, vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn F, xã E, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.2. Bà Ngô Thị Thùy D, sinh năm 1986; địa chỉ: Hẻm D đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.3. Bà Lê Thị Hoàng O, sinh năm 1980; địa chỉ: Tổ H, khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tứ Q và bị đơn ông Nguyễn Văn P1, bà Cao Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tứ Q trình bày:*

Vợ chồng ông Nguyễn Văn P1 bà Cao Thị L và ông Nguyễn Văn P thỏa thuận, giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, vợ chồng ông P1 bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất 31ha (trong đó, có khoảng 16,9ha đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại thôn G, xã C, huyện M'Đ, tỉnh Đắk Lắk cho ông P. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 180.000.000 đồng/ha. Thời hạn chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60 ngày kể từ ngày ký Giấy bán đất ngày 18/12/2019. Đối với diện tích đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD đất) vợ chồng ông P1 bà L phải kê khai đăng ký để được cấp GCNQSD đất trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. Mọi chi phí, thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng đất do bên chuyển nhượng (bên bán) chịu. Nếu bên mua không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Nếu bên chuyển nhượng (bên bán) không tiếp tục chuyển nhượng thì phải trả lại số tiền đã đặt cọc, đồng thời phải chịu các khoản chi phí do bên mua đã thực hiện dự án là 4.000.000.000 đồng.

Ngày 18/12/2019, bà Ngô Thị Thùy D thay mặt ông P đặt cọc cho vợ chồng ông P1 bà L 300.000.000 đồng, các bên có lập Giấy bán đất, vợ chồng ông P1 bà L có ký xác nhận. Ngày 25/3/2020, bà D thay mặt ông P tiếp tục đặt cọc cho vợ chồng ông P1 bà L 900.000.000 đồng, vợ chồng ông P1 bà L có ký xác nhận. Tổng cộng, ông P đã nhờ bà D đặt cọc cho vợ chồng ông P1 bà L là 1.200.000.000 đồng. Do ông P ở xa, nên cả hai lần giao dịch đặt cọc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông P1 bà L đều do bà D thực hiện, ông P không có mặt. Hai lần bà D thay mặt ông P đặt cọc tiền cho vợ chồng ông P1 bà L, bà D đều thông báo cho ông P biết.

Do giá đất lên cao, vợ chồng ông P1 bà L không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất cho ông P. Vợ chồng ông P1 bà L đã vi phạm nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo giấy Bán đất ngày 18/12/2019 và Giấy nhận tiền đặt cọc

25/3/2020. Do đó, ông P yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông P1 bà L phải trả cho ông P 2.400.000.000 đồng, bao gồm 1.200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn P1, bà Cao Thị L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Võ Trường G trình bày:*

Vợ chồng ông P1 bà L có diện tích đất trồng cây lâu năm khoảng 31 ha tại thôn G, xã C, trong đó có khoảng 16,9 ha đã được cấp GCNQSD đất. Vào khoảng năm 2019, khi biết ông P1 bà L có ý định chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nói trên, ông Nguyễn Hữu T (Bí thư xã C) có đặt vấn đề và nói sẽ giới thiệu người mua đất. Ngày 18/12/2019, ông T đến nhà ông P1 bà L cung cấp thông tin của người mua đất là ông P để làm dự án trang trại chăn nuôi. Ông T có yêu cầu ông P1 bà L viết Giấy bán đất cho ông P, còn ông T sẽ là người làm chứng. Ông P1 bà L đã đồng ý viết Giấy bán đất. Khi đó giá trị chuyển nhượng của thửa đất nêu trên ông P1 bà L đề nghị là 150.000.000 đồng/ha. Nhưng ông T đề nghị ghi giá bán là 180.000.000 đồng/ha.

Các bên thỏa thuận bên mua sẽ đặt cọc 300.000.000 đồng. Sau khi viết Giấy bán đất, ông P1 bà L ký tên, ông T ký tên là người làm chứng. Ông T đề nghị giao Giấy bán đất cho ông T, để ông T gửi cho ông P xem lại, rồi mới đặt cọc. Vì tin tưởng ông T, nên vợ chồng ông P1 bà L giao Giấy bán đất cho ông T.

Sau nhiều lần vợ chồng ông P1 bà L liên hệ để thực hiện việc chuyển nhượng. Đến ngày 25/3/2020, ông T cùng bà D đến nhà vợ chồng ông P1 bà L xác lập Giấy nhận tiền cọc. Giấy nhận tiền cọc có ghi ông P đưa tiền cọc cho ông P1 là 900.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo như nội dung trong Giấy đặt cọc, có phần ghi chú bổ sung nói rõ bà D người đưa tiền và ông T giữ lại một nửa số tiền cọc là 450.000.000 đồng để làm thủ tục giấy tờ sang nhượng và làm GCNQSD đất. Như vậy, thực tế ông P1 chỉ nhận 450.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng đất, ông P1 có ghi rõ sau Giấy nhận tiền cọc “11 giờ ngày 25/3/2020, tôi Nguyễn Văn P1 có nhận tiền đặt cọc thêm với số tiền là 450.000.000 đồng”, sau đó ông T có ký tên ở phần người làm chứng cho việc này.

Ông P khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông P1 bà L phải trả cho ông P số tiền 2.400.000.000 đồng, bao gồm 1.200.000.000 đồng tiền đã nhận đặt cọc và 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc là không có căn cứ bởi vì:

Thứ nhất, ngày 18/12/2019, vợ chồng ông P1 bà L có xác lập Giấy bán đất và có ông T làm chứng. Theo giấy bán đất thì bên mua là ông P đặt cọc 300.000.000 đồng, thực tế ông P1 bà L chưa nhận số tiền này. Vì, sau khi viết Giấy bán đất, vợ chồng ông P1 bà L ký, thì ông T đề nghị giao lại giấy cho ông T để ông T gửi cho ông P xem lại. Vì tin tưởng ông T, nên vợ chồng ông P1 bà L đã giao Giấy bán đất

cho ông T. Tuy nhiên, qua phần tranh luận tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện và người bảo vệ quyền lợi cho ông P1 bà L thừa nhận, ngày 18/12/2019 thông qua bà D, vợ chồng ông P1 bà L có nhận của ông P 150.000.000 đồng.

Thứ hai, ngày 25/3/2020, các bên có xác lập Giấy nhận tiền đặt cọc là 900.000.000 đồng. Thực tế, ông P1 bà L chỉ nhận được 450.000.000 đồng. Việc nhận tiền, ông P1 có ghi xác nhận lại và có ông T ký tên ở phần người làm chứng về việc nhận tiền. Mặt khác, qua bản sao kê tài khoản thì: Ngày 14/01/2020 số tài khoản của bà D có nhận số tiền 200.000.000 đồng với nội dung “ong le dinh dung ck tien dat coc mua dat tai dak lak cho ngo thi thuy dung” chứ không phải do ông P chuyển khoản cho bà D; Ngày 24/3/2020 ông P chỉ chuyển khoản cho bà D 500.000.000 đồng với nội dung “Nguyen Van P2 chuyen cho Ngo T1 Dung tra tien dat cho Nguyen Van P3 và Cao Thị L -Le Thi Hoang O nop tien”. Ngày 25/3/2020, bà D chỉ rút tiền mặt 610.000.000 đồng để đi giao dịch đặt cọc cho ông P1 bà L. Nên bà D trình bày, bà D đặt cọc giúp ông P2 900.000.000 đồng cho vợ chồng ông P1 bà L, sau đó vợ chồng ông P1 bà L cho lại bà D 450.000.000 đồng tiền môi giới chuyển nhượng đất là không có căn cứ. Mặt khác, tiền môi giới, bà D chỉ được nhận khi các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thứ ba, tại các Giấy bán đất và Giấy nhận tiền đặt cọc chỉ có chữ ký của bên bán đất là ông P1 bà L và chữ ký của người làm chứng là ông T.

Như vậy, đối tượng tham gia giao kết hợp đồng ở đây không có người mua đất là ông P2, là đã vi phạm về mặt chủ thể tham gia giao dịch. Vợ chồng ông P1 bà L đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: Tuyên bố Giấy bán đất ngày 18/12/2019 và Giấy nhận tiền đặt cọc 25/3/2020 có chữ ký của vợ chồng ông P1 bà L cùng ông T là vô hiệu; Vợ chồng ông P1 bà L chỉ có trách nhiệm trả lại cho ông P2 600.000.000 đồng.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T trình bày:*

Việc chuyển nhượng đất được thực hiện giữa ông P2 và vợ chồng ông P1 bà L. Ông chỉ là người làm chứng, giới thiệu cho ông P2 mua đất của vợ chồng ông P1 bà L. Tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, vợ chồng ông P1 bà L không quen làm thủ tục giấy tờ để cấp GCNQSD đất và chuyển nhượng đất, nên có nhờ ông hỏi giúp thủ tục. Sau đó, vợ chồng ông P1 bà L trực tiếp trao đổi liên hệ để làm thủ tục cấp đất và sang nhượng đất cho ông P2.

Vào ngày 18/12/2019 và ngày 25/3/2020, ông P2 đã đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng 31 ha thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng ông P1 bà L. Cả hai lần, bà D thay mặt ông P2 đặt cọc tiền cho vợ chồng ông P1 bà L, ông đều có mặt nhưng không chứng kiến việc các bên giao nhận số tiền

thực tế là bao nhiêu. Ông cũng không nhận số tiền nào từ ông P2, bà D hay vợ chồng ông P1 bà L. Vợ chồng ông P1 bà L có đọc và nhờ ông viết làm chứng xác nhận nội dung là ông P1 bà L đã nhận số tiền 450.000.000 đồng từ bà D ở mặt sau của giấy nhận tiền đặt cọc ngày 25/3/2020, nhưng thực tế bà D giao cho vợ chồng ông P1 bà L bao nhiêu ông không rõ, ông cũng không nhìn thấy vợ chồng ông P1 bà L cho lại tiền bà D 450.000.000 đồng.

Nội dung Giấy bán đất ngày 18/12/2019 và giấy nhận tiền đặt cọc ngày 25/3/2020, các bên nhờ ông viết. Tại thời điểm viết Giấy bán đất không có nội dung ghi chú bổ sung (1) và (2), nội dung này ông hoàn toàn không rõ viết khi nào, ai là người viết. Nội dung trong giấy nhận tiền đặt cọc ngày 25/3/2020 có ghi: “11 giờ ngày 25/3/2020 tôi Nguyễn Văn P1 có nhận tiền đặt cọc thêm với số tiền là 450.000.000 đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng chẵn)” thì ông được vợ chồng ông P1 bà L nhờ viết và ký xác nhận là người làm chứng. Chữ ký, chữ viết dưới mục “Người làm chứng” trong Giấy bán đất ngày 18/12/2019 và giấy nhận tiền đặt cọc ngày 25/3/2020 là của ông.

Ngoài 02 giấy này ra, việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông P1 bà L với ông P2 thì ông không ký làm chứng giấy tờ nào khác. Ông không giữ giấy tờ gì liên quan đến việc giao nhận tiền hoặc đặt cọc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông P1 bà L với ông P2.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Thùy D trình bày:*

Việc đặt cọc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông P1 bà L và ông P2 là có thật. Do bận công việc và đường xa đi lại khó khăn, nên ông P2 đã chuyển tiền qua tài khoản của bà, để bà giao tiền cho vợ chồng ông P1 bà L cụ thể như sau:

Lần thứ nhất, ngày 18/12/2019 ông P2 đã chuyển khoản cho bà số tiền 300.000.000 đồng để đặt cọc cho vợ chồng ông P1 bà L.

Lần thứ hai, ngày 13/01/2020 vợ chồng ông P1 bà L yêu cầu chuyển thêm số tiền đặt cọc là 900.000.000 đồng. Nên vào ngày 14/01/2020 ông P2 có nhờ người chuyển khoản thêm cho bà số tiền 200.000.000 đồng và nói có chỗ nào vay giúp ông P2 700.000.000 đồng cho đủ 900.000.000 đồng. Do bà không có tiền, nên đến ngày 24/3/2020 ông P2 chuyển thêm cho bà số tiền 610.000.000 đồng. Tổng cộng, ông P2 đã chuyển khoản cho bà số tiền là 810.000.000 đồng. Ông P2 nhờ bà vay thêm 100.000.000 đồng cho đủ 900.000.000 đồng để đặt cọc cho vợ chồng ông P1 bà L. Nên, bà đã vay thêm cho ông P2 100.000.000 đồng. Ngày 25/3/2020 bà thay mặt ông P2 đặt cọc thêm 900.000.000 đồng cho vợ chồng ông P1 bà L.

Tổng cộng, bà thay mặt ông P2 đã trực tiếp đặt cọc cho vợ chồng ông P1 bà L với số tiền là 1.200.000.000 đồng. Mẫu Giấy bán đất ngày 18/12/2019 và giấy

nhận tiền ngày 25/3/2020 do bà chuẩn bị. Nội dung trong 02 giấy này, bà nhờ ông T viết. Chữ ký, chữ viết trong giấy bán đất và giấy nhận tiền là của ông T, vợ chồng ông P1 bà L là hoàn toàn tự nguyện. Trước khi nhận tiền của bà, vợ chồng ông P1 bà L đã đọc kỹ lại toàn bộ nội dung viết trong giấy rồi mới ký tên xác nhận. Về nội dung ở mặt sau giấy ngày 25/3/2020: “11 giờ ngày 25/3/2020 tôi Nguyễn Văn P1 có nhận tiền đặt cọc thêm với số tiền là 450.000.000đ (bốn trăm năm mươi triệu đồng chẵn)” được ông T hay ai viết, bà không rõ, và viết vào thời điểm nào, ở đâu bà cũng không biết, không có mặt chứng kiến của bà.

Tại thời điểm giao kết ngày 18/12/2019 và ngày 25/3/2020. Các bên có lập 2 bản, mỗi bên giữ một bản gốc (ông P2 giữ 01 bản, vợ chồng ông P1 bà L giữ 01 bản) có nội dung giống nhau, giống như 02 giấy do ông P2 nộp kèm theo đơn khởi kiện. Việc vợ chồng ông P1 bà L hay ông T có sửa chữa, bổ sung thêm nội dung gì, ông P2 hoàn toàn không biết và không xác nhận.

Vợ chồng ông P1 bà L có cam kết khi giao dịch đặt cọc sẽ cho bà số tiền 600.000.000 đồng. Nhưng khi đặt cọc lần đầu 300.000.000 đồng vào ngày 18/12/2019, vợ chồng ông P1 bà L nói đặt cọc ít, nên chưa cho và hứa sẽ cho bà. Lần đặt cọc thứ hai, vào ngày 25/3/2020, sau khi bà giao cho vợ chồng ông P1 bà L 900.000.000 đồng, ông P1 bà L đã cất giữ tiền. Sau đó, bà nói vì sao ông P1 bà L hứa cho bà tiền, nay lại không cho, nên vợ chồng ông P1 bà L đã lấy ra và đưa cho bà D 450.000.000 đồng tiền môi giới, việc đưa tiền không được lập thành văn bản. Ngoài ra, ông P1 bà L có giao cho ông T hay ai số tiền nào hay không, bà hoàn toàn không rõ.

Ông P2 khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng ông P1 bà L phải trả số tiền 2.400.000.000đồng, bao gồm 1.200.000.000đồng tiền đặt cọc và 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng. Bà đề nghị Tòa án căn cứ tài liệu, chứng cứ xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng O trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn P. Việc chuyển nhượng đất giữa ông P và vợ chồng ông P1 bà L, bà có nghe ông P kể lại, nhưng không rõ nội dung chuyển nhượng cụ thể giữa các bên như thế nào.

Ngày 14/01/2020, do bận công việc, nên ông P nhờ bà chuyển khoản từ số tài khoản Ngân hàng N - Chi nhánh huyện T, tỉnh Đồng Nai của bà O là 5905205203853 qua số tài khoản 52005205864442 của bà Ngô Thị Thùy D 200.000.000 đồng có ghi rõ nội dung “ong le dinh dung ck tien dat coc mua dat tai dak lak cho ngo thi thuy dung”, mục đích chuyển số tiền này là để nhờ bà D đứng ra thay mặt ông P đưa tiền đặt cọc cho vợ chồng ông P1 bà L mua diện tích đất tại xã C, huyện M' Đ, tỉnh Đắk

Lắc.

Sau đó, việc giao dịch đặt cọc, giao nhận tiền đặt cọc giữa bà D và vợ chồng ông P1 bà L như thế nào, bà không biết, không chứng kiến, không có mặt. Bà không yêu cầu, tranh chấp gì về số tiền 200.000.000 đồng mà ông P nhờ bà chuyển khoản cho bà D.

** Quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng ông Nguyễn Hữu V trình bày:* Việc giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông P1 bà L và ông P thì ông không liên quan, cũng không chứng kiến. Ngày 25/3/2020 ông được bà D nhờ lái xe ô tô chở từ thành phố B xuống xã C, để bà D giao dịch đặt cọc tiền chuyển nhượng đất với vợ chồng ông P1 bà L. Các bên tự giao dịch với nhau, ông ở trong xe ô tô nên không biết nội dung thỏa thuận giữa các bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DSST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Khoản 4 Điều 26, khoản 3, 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P:

1. Tuyên bố Giấy bán đất ngày 18/12/2019 và Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 25/3/2020 giữa ông Nguyễn Văn P và vợ chồng ông Nguyễn Văn P1 bà Cao Thị L vô hiệu:

Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn P1 bà Cao Thị L phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn P số tiền đặt cọc đã nhận là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

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 suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn P1 bà Cao Thị L phải trả 1.650.000.000 đồng, bao gồm 450.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P và bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn P1 bà Cao Thị L, mỗi bên phải chịu 750.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Được khấu trừ vào số tiền 5.000.000 đồng mà ông Nguyễn Tứ Q1 (đại diện cho ông Nguyễn Văn P) đã nộp cho Tòa án tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Vợ chồng ông P1 bà L phải trả lại cho ông P 750.000 đồng. Trả lại cho ông P 3.500.000 đồng.

4. Về án phí:

+ Vợ chồng ông Nguyễn Văn P1 bà Cao Thị L là người cao tuổi, nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Văn P phải chịu 61.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 24.000.000 đồng mà ông P đã nộp tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số AA/2022/0000644 ngày 27/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk. Ông P còn phải nộp thêm 37.500.000 đồng (Ba mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/5/2024, bị đơn ông Nguyễn Văn P1, bà Cao Thị L kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DSST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk và đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng: Buộc bị đơn chỉ trả lại cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DSST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung đơn kháng cáo, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xin rút nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Tứ Q; Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Văn P1, bà Cao Thị L - Giữ nguyên Bản án dân

sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định, nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm và bị đơn thuộc trường hợp được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút đơn kháng cáo, xét thấy việc rút kháng cáo của bên phía bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, do đó căn cứ khoản 3 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phần kháng cáo của bị đơn.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác định ngày 18/12/2019 bị đơn ông Nguyễn Văn P1, bà Cao Thị L có ký kết Giấy bán đất cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, theo đó bị đơn là bên bán xác định phần đất chuyển nhượng với tổng diện tích khoảng 31ha tại thôn E, xã C, huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk (đặc điểm: Phía đông giáp đất của ông N, phía nam giáp đất của ông T2, phía tây giáp đất của ông S, phía bắc giáp đất của bà T3), giá chuyển nhượng là 180.000.000 đồng/ha; ngoài ra các bên còn thỏa thuận việc nguyên đơn (bên mua) đặt cọc cho bị đơn (bên bán) số tiền 300.000.000 đồng, số còn lại sau khi bên bán làm xong giấy tờ thì bên mua chịu trách nhiệm hoàn trả đầy đủ số tiền như đã thỏa thuận và thỏa thuận trách nhiệm các bên về tiền đặt cọc, phạt cọc khi vi phạm thỏa thuận. Như vậy, mặc dù hợp đồng thể hiện Giấy bán đất tuy nhiên về bản chất đây là hợp đồng đặt cọc và nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận là các bên thỏa thuận trên nhằm mục đích để hướng tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

[2.1] Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, thấy rằng:

Theo thỏa thuận trong hợp đồng nêu trên thì các bên có thỏa thuận nội dung: *“Bên bán. Sau khoảng 60 ngày kể từ ngày bên mua đặt cọc, nếu bên bán không bán nữa hoặc có hành vi khác thì bên bán phải hoàn trả đầy đủ số tiền mà bên mua đã đặt cọc đồng thời phải tình nguyện chi trả các khoản chi phí khác mà bên mua đã chi để chạy dự án...”* đây là nội dung không đúng quy định pháp luật, do đó việc

thỏa thuận của các bên trong hợp đồng là vi phạm điều cấm của luật. Mặt khác, ngày 25/3/2020 bị đơn tiếp tục ký giấy nhận tiền đặt cọc để giải quyết số công việc còn lại sau khi giấy từ thủ tục bên mua sẽ thanh toán đầy đủ cho bên bán, nhưng các bên không thỏa thuận cụ thể về thời hạn thực hiện hợp đồng cũng như trách nhiệm của các bên; đồng thời căn cứ vào giấy bán đất ngày 18/12/2019 thì các bên mới tiếp tục thỏa thuận xác lập giấy nhận tiền đặt cọc ngày 25/3/2020. Do đó, xét thấy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu tại thời điểm ký kết nên không có hiệu lực pháp luật, do đó lỗi hỗn hợp của nguyên đơn ông P và bị đơn ông P1, bà L là ngang nhau.

[2.2] Tại Giấy bán đất ngày 18/12/2019 thể hiện nội dung: “*bên mua đặt cọc trước cho ông Nguyễn Văn P1 và bà Cao Thị L với số tiền 300.000.000 đồng*”. Các bên đều thừa nhận việc giao nhận tiền đặt cọc được thực hiện giữa bà D là người thay mặt ông P để giao tiền cho vợ chồng ông P1 bà L, ông T là người làm chứng, chữ ký chữ viết dưới mục người bán đất là do ông Nguyễn Văn P1 và bà Cao Thị L ký và viết ra. Ông P1 bà L cho rằng sau khi viết giấy bán đất ông T đề nghị ông bà giao giấy bán đất cho ông T để ông T gửi cho ông P, ông bà không nhận tổng số tiền 300.000.000 đồng, tuy nhiên trong quá trình giải quyết ông T không thừa nhận việc này, bà D là người thay mặt ông P cũng xác định việc giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không liên quan đến ông T; đồng thời, lời khai của bị đơn ông P1 bà L trong quá trình giải quyết không nhất quán, còn mâu thuẫn. Mặt khác, tại bảng sao kê tài khoản Ngân hàng của bà D thì theo biến động số dư vào ngày 18/12/2019 ông P có chuyển khoản cho bà D số tiền 300.000.000 đồng, có nội dung chuyển là “ANH PHANH CHUYEN TIEN CHO DUNG DAT COC DAT O EAPAO MADARAK DAKLAK ...” là phù hợp với số tiền bà D đại diện đặt cọc cho ông P1 bà L. Ngoài ra, ông P1 bà L không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Do đó, cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông P1 bà L phải trả cho ông P 300.000.000 đồng số tiền cọc theo Giấy bán đất ngày 18/12/2019 là có cơ sở.

[2.3] Đối với giấy nhận tiền đặt cọc ngày 25/3/2020 thì thấy rằng:

Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn cung cấp 01 giấy nhận tiền đặt cọc ngày 25/3/2020 thể hiện nội dung ông P đưa thêm tiền đặt cọc cho bên bán ông P1 số tiền 900.000.000 đồng và dưới mục người nhận tiền có chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Văn P1, bà Cao Thị L, dưới mục người làm chứng có chữ ký, chữ viết của ông Nguyễn Hữu T. Bị đơn cũng cung cấp 01 giấy nhận tiền đặt cọc ngày 25/3/2020 với nội dung nhận tiền như trên, nhưng không có chữ ký của người nhận tiền, người làm chứng ông T có xác nhận với nội dung “*11 giờ ngày 25/3/2020 tôi Nguyễn Văn P1 có nhận tiền đặt cọc thêm với số tiền là 450.000.000 đồng*”. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án bà D xác định bà đã giao cho vợ chồng ông P1 bà L số tiền 900.000.000 đồng, sau đó vợ chồng ông P1 bà L cho lại bà D số tiền 450.000.000 đồng tiền môi giới, tuy nhiên nội dung này không được ông P1 bà L thừa nhận, bà

D không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào thể hiện có việc thỏa thuận là ông P1 bà L phải chi trả cho bà D tiền môi giới, đồng thời tại giấy nhận tiền đặt cọc do bị đơn ông P1, bà L cung cấp có sự xác nhận của người làm chứng ông T về việc ông P1 bà L nhận 450.000.000 đồng; như vậy, có đủ cơ sở để xác định số tiền mà ông P1 bà L thực nhận của bà D vào ngày 25/3/2020 là 450.000.000 đồng.

Ngoài ra, bên phía nguyên đơn cho rằng có chuyển khoản cho bà D tổng số tiền 810.000.000 đồng và có nhờ bà D vay thêm số tiền 100.000.000 đồng để đặt cọc cho vợ chồng ông P1 bà L. Tuy nhiên, theo bảng sao kê tài khoản Ngân hàng của bà D thì vào ngày 24/3/2020 bà D chỉ nhận được số tiền 610.000.000 đồng với nội dung chuyển khoản là “NGUYEN VAN PHANH CHUYEN CHO NGO THI THUY DUNG TRA TIEN DAT CHO NGUYEN VAN PHUONG VA CAO THI LAN...” và ngày 25/3/2020 bà D rút số tiền 500.000.000 đồng từ tài khoản Ngân hàng để đưa tiền cọc cho ông P1 bà L. Như vậy, số tiền mà ông P chuyển khoản là không phù hợp với lời trình bày của ông và của bà D; đồng thời, ông P không có tài liệu chứng cứ chứng minh về việc nhờ bà D vay nợ 100.000.000 đồng và bà D cũng không chứng minh được việc mình đi vay mượn tiền cho ông P. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận lời trình bày của ông P là giữa bà D với vợ chồng ông P1 bà L có giao nhận đủ tiền cọc 900.000.000 đồng vào ngày 25/3/2020.

Bà D là người đại diện cho ông P để giao nhận tiền đặt cọc thì bà D phải có trách nhiệm giao đủ tiền cho ông P1 bà L, tuy nhiên vào ngày 25/3/2020 bà chỉ giao cho ông P1 bà L số tiền 450.000.000 đồng nên ông P1 bà L chỉ phải chịu trách nhiệm đối với số tiền trên. Còn đối với số tiền còn lại mà ông P cho rằng đã chuyển cho bà D thì ông P có quyền khởi kiện bà D bằng một vụ án dân sự khác khi có yêu cầu.

[3] Đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P, nhận thấy theo phân tích, nhận định nêu trên thì giao dịch đặt cọc bị vô hiệu do nội dung thỏa thuận của các bên vi phạm điều cấm của luật như vậy hai bên đều có lỗi, do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông P.

Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Do người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút đơn kháng cáo tại phiên tòa cho nên bị đơn vẫn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên bị đơn ông Nguyễn Văn P, bà Cao Thị L là người cao tuổi và có đơn đề nghị miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định.

[5]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Tứ Q;

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn P1, bà Cao Thị L;

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Toà án nhân dân huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự; Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P

[1]. Tuyên bố Giấy bán đất ngày 18/12/2019 và Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 25/3/2020 giữa ông Nguyễn Văn P và vợ chồng ông Nguyễn Văn P1 bà Cao Thị L vô hiệu.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn P1 bà Cao Thị L phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn P số tiền đặt cọc đã nhận là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

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 suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[2]. Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn P về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn P1 bà Cao Thị L phải trả 1.650.000.000 đồng (Một tỷ, sáu trăm năm mươi triệu đồng), bao gồm 450.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc và 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn P phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn

đồng) mà ông P đã nộp theo biên lai thu số AA/2022/0000707 ngày 04/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M'Đrăk, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn ông Nguyễn Văn P1, bà Cao Thị L được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện M'Đrăk;
- Chi cục THADS huyện M;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Hoàng Kim Khánh