

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HOÀ

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Án số: 69/2023/DS-PT

Ngày: 27 - 6 - 2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HOÀ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hữu Viên

Các Thẩm phán: Ông Võ Đình Phương

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ánh Tuyết – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Lê Đăng Phương Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 6 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa mở phiên tòa công khai xét xử vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 48/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Khánh S, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 61/2023/QĐXX-PT ngày 09 tháng 5 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 70/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Huỳnh Anh N, sinh năm 1983; địa chỉ: Thôn Tân L1, xã Cam Phước T3, huyện Cam L2, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn:

1. Bà Trần Thị Tuyết L, sinh năm 1972; địa chỉ: Thôn Tha M1, xã Ba Cùm B, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H5.

2. Ông Võ Duy H, sinh năm 1966; hộ khẩu thường trú: TDP Ngô M2, phường Ba N2, thành phố Cam R, tỉnh Khánh H5; nơi cư trú: Thôn Tha M1, xã Ba Cùm B, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H5.

Ông Võ Duy H ủy quyền cho bà Trần Thị Tuyết L tham gia tố tụng (Giấy ủy quyền được UBND xã Ba Cùm B chứng thực ngày 07/6/2023).

Bà Trần Thị Tuyết L có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị Tuyết L: Ông Nguyễn Hoài P, Luật sư Chi nhánh Văn phòng Luật sư Bảo H6 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà N3. Có mặt tại phiên tòa.

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

1. Ông Cao Minh H1, sinh năm 1985;
2. Bà Cao Thị C, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Thôn Cà T4, xã Khánh H4, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H5.

Ông Cao Minh H1 và bà Cao Thị C vắng mặt tại phiên tòa.

3. Ông Cao K, sinh năm 1980;
4. Bà Mầu Thị M, sinh năm 2002;
5. Cháu Mầu Thị N1, sinh năm 2006;
6. Cháu Mầu Quốc H2, sinh năm 2010.

Cùng địa chỉ: Thôn Tha M1, xã Ba Cùm B, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H5.

Đại diện hợp pháp của cháu Mầu Thị N1 và cháu Mầu Quốc H2 là ông Cao K

Các ông, bà: Cao K, Mầu Thị M, Mầu Thị N1 vắng mặt tại phiên tòa.

7. Bà Cao Thị T, sinh năm 1986;
8. Cháu Cao Thị T1, sinh năm 2006;
9. Cháu Cao Thị Thu H3, sinh năm 2017;
10. Cháu Cao Nhật T2, sinh năm 2017.

Cùng địa chỉ: Thôn Tha M1, xã Ba Cùm B, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H5

Đại diện hợp pháp của cháu Cao Thị T1, Cao Thị Thu H3 và cháu Cao Nhật T2 là bà Cao Thị T. Bà Cao Thị T vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình tranh tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Huỳnh Anh N trình bày:*

Vào ngày 07/7/2021, vợ chồng ông Võ Duy H và bà Lê Thị Tuyết L chuyển nhượng cho Ông 07 thửa đất, gồm: Thửa số 05, diện tích 208,1m²; Thửa số 09, diện tích 119,5m²; Thửa số 10, diện tích 161,7m²; Thửa số 11, diện tích 112,7m² và Thửa số 20, diện tích 1.154,7m², thuộc tờ bản đồ số 15; Thửa số 254, diện tích 4.083,0m² và Thửa số 253, diện tích 3.163,0m², thuộc tờ bản đồ số 02.

Giá chuyển nhượng 07 thửa đất trên là 1.050.000.000 đồng, Ông đã đặt cọc trước cho ông H, bà L 200.000.000 đồng. Với điều kiện ông H, bà L có trách nhiệm gia hạn quyền sử dụng đất, chứng thực và đóng các loại thuế theo quy định của pháp luật, sau đó Ông sẽ trả đủ số tiền còn lại. Sau khi lập giấy chuyển nhượng đất đến nay, ông H, bà L không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết. Ông đã nhiều lần yêu cầu ông H, bà L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông H, bà L không làm.

Sau khi đặt cọc số tiền trên, Ông được biết thông tin tại thời điểm Ông và ông H, bà L làm giấy chuyển nhượng đất và đặt cọc tiền thì ông H, bà L tự ý lấy

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của người dân tộc thiểu số sang nhượng mà không có giấy ủy quyền của chủ sử dụng đất. Ông tìm hiểu quyền sử dụng đất của người dân tộc thiểu số là đất trồng lúa nước thì không sang nhượng cho người địa phương khác được.

Ông có liên hệ với ông H, bà L thì ông H, bà L không hợp tác. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc” và tuyên bố Giấy chuyển nhượng đất ngày 07/7/2021 giữa ông Võ Duy H và bà Trần Thị Tuyết L với Ông là vô hiệu và yêu cầu buộc ông H, bà L phải trả cho Ông 200.000.000 đồng tiền đặt cọc. Ông không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

- Quá trình tranh tụng và tại phiên tòa bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Tuyết L trình bày:

Sáng ngày 07/7/2021, ông Lê Huỳnh Anh N lên nhà Bà viết giấy nhận tiền cọc và chấp nhận mua bán đất, đưa tiền cọc trước 200.000.000 đồng theo 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (quyển sổ), ông N đồng ý mua. Đến ngày 15/7/2021, Bà gia hạn xong, và người tên ông “Thầy” (không rõ tên, địa chỉ) hẹn đến ngày 16/7/2021 thì đưa Tư pháp ở Cam R lên công chứng. Đến tối ngày 17/7/2021, Thầy gọi điện nói có mấy quyển sổ, mấy trăm m² là đất lúa nước, rồi hôm qua Thầy nói đất mua 01 ha mà không đủ. Bà có nói bán đất cho Thầy theo diện tích đất và mục đích sử dụng ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 19/7/2021, Thầy và ông N đưa người vào rẫy của Bà để xem đất. Sau đó, Thầy và ông N cũng không chịu lên công chứng, nhiều lần Bà gọi điện cho ông N lên công chứng nhưng ông N nói bây giờ dịch bệnh lên không được.

Sau đó, ông N lên nhà Bà xin lại tiền cọc, chịu lỗ 50.000.000 đồng, xin lại 150.000.000 đồng. Bà nói đưa Thầy lên gặp Bà.

Lần 2, ông N lên chịu mất 100.000.000 đồng, xin lại 100.000.000 đồng, Bà bảo kêu Thầy lên gặp Bà. Thầy và ông N là người xem đất, xem sổ rồi mua, đưa tiền cọc.

Ông N là người viết giấy chuyển nhượng đất và là người đưa tiền cọc. Bà xác định Giấy chuyển nhượng đất ngày 07/7/2021 là vợ chồng Bà ký xác nhận.

Từ ngày 07/7/2021 đến ngày 13/9/2021, thời gian hơn 02 tháng ông N không lên công chứng. Ông N kiện Bà đòi tiền đặt cọc Bà không đồng ý vì:

- Khi viết giấy giao 07 quyển sổ, giao tiền cọc và xem sổ. Bà chỉ có trách nhiệm kêu người chủ sử dụng đất tới Tư pháp xã công chứng đúng sổ, đúng thửa đất, đúng chủ sử dụng đất nhưng ông N không đến.

- Bà chỉ ký tên giao 07 quyển sổ và nhận cọc vì Bà có giấy mua bán viết tay với chủ sử dụng đất của 07 thửa đất nêu trên. Tuy nhiên về mặt tình cảm Bà đồng ý trả cho ông N 100.000.000 đồng.

- Về nguồn gốc các thửa đất: 01 thửa chủ sử dụng là ông Mầu Ng và bà Cao Thị T; 01 thửa chủ sử dụng là ông Cao Minh H1 và bà Cao Thị C; 05 thửa chủ sử dụng đất là ông Cao K và bà Mầu Thị L3. Các thửa đất trên Bà mua từ năm 2012 và năm 2014, Bà đã canh tác trên các thửa đất nói trên, trồng cây ăn

trái, trồng sầu riêng, không có tranh chấp. Giấy tờ mua bán có giấy viết tay, Bà không có thời gian đi làm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1. Ông Cao Minh H1 và bà Cao Thị C trình bày:

Vào năm 2014, vợ chồng Ông, Bà chuyển nhượng cho ông Võ Duy H và bà Trần Thị Tuyết L thửa đất số 254, tờ bản đồ số 02, diện tích 4.083,0m², địa chỉ: Đồng A, thôn Tha M1, xã Ba Cùm B, huyện Khánh S, tỉnh Khánh H5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 686920, số vào sổ cấp GCN: CH 000113, với giá chuyển nhượng là 11.000.000 đồng, hai bên có lập giấy viết tay, Ông, Bà đã nhận đủ tiền và đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, bà L giữ nên Ông, Bà không có ý kiến gì và cũng không có quyền lợi gì liên quan đến thửa đất này nữa. Đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt Ông, Bà.

2. Bà Cao Thị T trình bày:

Bà bán đất đúng sổ, đúng đất. Bà L bảo Bà ngày 16/7 ra tư pháp công chứng đất và sổ, nhưng ngày Bà ra thì bên mua đất không ai đến công chứng. Bà L báo gia đình Bà biết đem chứng minh thư và hộ khẩu ngày 16/7 để tư pháp của thầy đưa lên công chứng nhưng ngày đó đến nay không thấy ông thầy và ông N đưa người ra tư pháp công chứng. Bà không sai phạm, không liên quan đến Tòa án nên Bà không đi lên Tòa án.

3. Ông Cao K, bà Mấu Thị M:

Đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đều vắng mặt, không có lời khai.

Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Khánh S, quyết định:

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 407, Điều 423, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 168 và Điều 188 Luật Đất đai; 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Huỳnh Anh N.

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 07/7/2021, giữa ông Võ Duy H, bà Trần Thị Tuyết L và ông Lê Huỳnh Anh N.

Buộc ông Võ Duy H và bà Trần Thị Tuyết L phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Huỳnh Anh N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 07/7/2021, giữa ông Võ Duy H, bà Trần Thị Tuyết L và ông Lê Huỳnh Anh N là vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Ngày 28 tháng 10 năm 2022, bị đơn bà Trần Thị Tuyết L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

XÉT THẤY:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 235, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa bản án sơ thẩm.

1. Hủy bỏ Giấy chuyển nhượng đất ngày 07/7/2021, giữa ông Võ Duy H, bà Trần Thị Tuyết L với ông Lê Huỳnh Anh N.

2. Ông Võ Duy H và bà Trần Thị Tuyết L phải liên đới hoàn trả cho ông Lê Huỳnh Anh N 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*). Thời hạn hoàn trả đến ngày 31/7/2023.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Huỳnh Anh N tự nguyện thanh toán chi phí tố tụng. Ông Lê Huỳnh Anh Nhựt đã thanh toán đủ 600.000 đồng chi phí tố tụng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

- Ông Võ Duy H và bà Trần Thị Tuyết L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu và án phí dân sự trên số tiền phải hoàn trả là 7.800.000 đồng.

- Trả lại cho ông Lê Huỳnh Anh N 5.000.000 đồng và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0008116 ngày 22/10/2021 và số AA/2021/0008118 ngày 28/10/2021 của Chi cục thi hành án dân sự Khánh S, tỉnh Khánh Hòa.

4.2. Án phí phúc thẩm:

Bà Trần Thị Tuyết L phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc bà Trần Thị Tuyết L đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0008162 ngày 03/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Khánh S, tỉnh Khánh Hòa. Bà Trần Thị Tuyết L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện Khánh S;
- VKSND huyện Khánh S;
- Chi cục THADS huyện Khánh S;
- Các đương sự;
- Lưu án văn, hồ sơ.

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

Trần Hữu Viên

