

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BN**

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

Bản án số: 32/2023/DS-PT

Ngày: 07/3/2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính.

Các Thẩm phán: Bà Vương Thị Hà.

Ông Nguyễn Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh BN.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh BN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 51/2022/TLPT-DS ngày 30/11/2022 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện YP bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 60/2023/QĐ-PT ngày 31/01/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu 5, phường ĐP, thành phố BN, tỉnh BN.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Công ty Luật TNHH TL, chi nhánh tỉnh BN do ông Vũ Văn X, Giám đốc chi nhánh đại diện (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông L: Bà Nguyễn Thị L1 - Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH TL, chi nhánh BN. Địa chỉ: Số 123, NGT, khu 3, phường SH, thành phố BN, tỉnh BN (có mặt).

- Bị đơn: Anh Khổng Văn T, sinh năm 1976 (có mặt).

Chị Trần Thị L2, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn PY, xã DL, huyện YP, tỉnh BN.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Khổng Minh H, sinh năm 1973 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn PY, xã DL, huyện YP, tỉnh BN. Bà H2 uỷ quyền cho ông H đại diện.

3. Anh Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn CL, xã LC, huyện YP, tỉnh BN.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh A: Ông Nguyễn Đức Th, sinh năm 1976 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn TL, xã AT, huyện LT, tỉnh BN.

4. Bà Trương Thị Ph, sinh năm 1967 (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu 5, phường ĐP, thành phố BN, tỉnh BN.

Bà Phi uỷ quyền cho Công ty Luật TNHH TL, chi nhánh tỉnh BN do ông Vũ Văn X, Giám đốc chi nhánh đại diện (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ph: Bà Nguyễn Thị L1, Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH TL chi nhánh tỉnh BN; địa chỉ: Số 123, NGT, khu 3, phường SH, thành phố BN, tỉnh BN (có mặt).

5. Văn phòng Công chứng A7 do Ông Đ, Trưởng Văn phòng đại diện (vắng mặt); địa chỉ: Số 28, đường N, phường T, thành phố BN, tỉnh BN.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn L.

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện YP.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Vũ Văn Xuyên trình bày: Ông Nguyễn Văn L thông qua người quen giới thiệu nên biết vợ chồng anh Khổng Văn T, chị Trần Thị L2 muốn bán thửa đất số 201, tờ bản đồ 17, diện tích 477m² tại thôn PY, xã DL, huyện YP.

Ngày 14/10/2019, ông L và vợ chồng anh T đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung vợ chồng anh T bán cho ông L thửa đất số 201 và tài sản trên đất gồm 01 ngôi nhà 3 tầng; 01 ngôi nhà cấp 4 đã cũ tại PY, DL, YP với giá chuyển nhượng là 2,1 tỷ đồng. Hợp đồng được lập tại Văn phòng công chứng A7. Ông L đã trả cho vợ chồng anh T số tiền 2 tỷ đồng tại Văn phòng công chứng A7. Vợ chồng anh T đã giao cho ông 01 bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) thửa số 201 do UBND huyện YP cấp ngày 20/11/2006 mang tên anh Khổng Văn T. Hai bên thoả thuận vợ chồng anh T có trách nhiệm bổ sung tài sản gắn liền với đất trong thời hạn hai tháng. Ngày 14/12/2019 sẽ thanh toán nốt số tiền 100.000.000đ. Sau đó hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hết thời hạn hai tháng, ông đã nhiều lần yêu cầu nhưng vợ chồng anh T không thực hiện việc bổ sung tài sản trên đất. Ông yêu cầu vợ chồng anh T chuyển nhượng đất hoặc

trả tiền cho ông nhưng vợ chồng anh T cũng không thực hiện. Hiện nay vợ chồng anh T, chị L2 vẫn đang sử dụng nhà đất trên.

Nay ông yêu cầu Tòa án huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2019 giữa ông với vợ chồng anh T, chị L2 là thửa đất số 201, tờ bản đồ 17, diện tích 477m² tại PY, DL, YP, BN; yêu cầu vợ chồng anh T phải trả cho ông số tiền đặt cọc là 2 tỷ đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 2 tỷ đồng; đề nghị tuyên quyền sử dụng đất thửa số 201, tờ bản đồ 17 tại thôn PY, xã DL, huyện YP để đảm bảo thi hành án.

Bị đơn chị Trần Thị L2 trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 201, tờ bản đồ 17, diện tích 477m² tại PY, DL, YP là của vợ chồng chị, được UBND huyện YP cấp GCNQSDĐ ngày 20/11/2006 mang tên anh Không Văn T. Khoảng tháng 10/2019 ông Không Minh H có hỏi mượn vợ chồng chị bản gốc GCNQSDĐ, thửa số 201 để ông H thế chấp vay tiền làm ăn.

Chiều ngày 14/10/2019, anh Nguyễn Ngọc Ánh và vợ chồng chị đến Văn phòng công chứng A7 (viết tắt là VPCC A7) để ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng uỷ quyền. Tại VPCC A7, vợ chồng chị đã ký hợp đồng đặt cọc, nội dung là vợ chồng chị bán cho ông Nguyễn Văn L thửa đất số 201 và tài sản trên đất là 01 ngôi nhà 3 tầng tại PY, DL, YP với giá chuyển nhượng là 2,1 tỷ đồng. Hợp đồng đặt cọc đã thể hiện ông L đã trả cho vợ chồng chị số tiền 2 tỷ đồng. Vợ chồng chị có trách nhiệm bổ sung tài sản gắn liền với đất trong thời hạn 2 tháng. Ngày 14/12/2019 sẽ thanh toán nốt số tiền còn thiếu là 100.000.000đ. Sau đó hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Cùng ngày 14/10/2019, vợ chồng chị và ông L có ký 01 hợp đồng uỷ quyền tại VPCC A7, nội dung vợ chồng chị uỷ quyền cho ông L đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền bổ sung tài sản gắn liền với đất và sử dụng đất đúng mục đích, được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố.

Tại VPCC A7, ông Đỗ Tuấn Bích, Trưởng Văn phòng công chứng yêu cầu ông L đưa tiền cho vợ chồng chị, thì ông L nói “ký chỉ là thủ tục thôi, còn tiền thì các anh đã lấy trước nộp cho đẹp giờ rồi”. Vợ chồng chị chỉ biết ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng uỷ quyền. Thực tế vợ chồng chị không được nhận số tiền 2 tỷ đồng. Vợ chồng chị chỉ biết cho ông H mượn sổ đỏ để ông H vay tiền ông L để làm ăn. Ông H nói mượn trong thời hạn 3 tháng. Hết 3 tháng vợ chồng chị đã nhiều lần sang nhà hỏi ông H yêu cầu trả sổ đỏ nhưng ông H chỉ khất. Vợ chồng chị xác định hợp đồng đặt cọc và hợp đồng uỷ quyền ngày 14/10/2019 là giả tạo, chỉ đảm bảo cho ông H mượn sổ vợ chồng chị để vay tiền ông L, vợ chồng chị không được nhận tiền, vợ chồng chị cũng không giao nhà đất cho ông L. Hiện nay vợ chồng chị vẫn đang sinh sống tại nhà đất trên.

Nay ông L yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2019 giữa ông L với vợ chồng chị là thửa đất số 201 thì chị đồng ý. Ông L yêu cầu vợ chồng chị phải trả cho ông L số tiền đặt cọc là 2 tỷ đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 2 tỷ

đồng và đề nghị tuyên quyền sử dụng đất thửa số 201 để đảm bảo thi hành án chị không đồng ý.

Ngày 06/4/2022, vợ chồng chị có đơn phản tố và yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2019 giữa ông L với vợ chồng chị vô hiệu do giả tạo; yêu cầu ông L phải trả cho vợ chồng chị GCNQSDĐ số AI 823071; về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, vợ chồng chị đề nghị ông H phải có trách nhiệm trả cho ông L số tiền 2 tỷ đồng.

Anh Không Văn T đồng ý với phần trình bày và yêu cầu của chị L2.

Những người có quyền L nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Trương Thị Phi đồng ý với phần trình bày và yêu cầu của ông L.

Ông Không Minh H trình bày: Năm 2019, ông và anh Nguyễn Ngọc Ánh cùng góp vốn để mua lại cổ phần với Công ty cổ phần năng lượng xanh Châu Á. Do không có tiền nên tháng 10/2019 ông có mượn của anh Không Văn T GCNQSDĐ số AI 823071, thửa số 201 để ông đi vay tiền làm ăn. Anh Ánh là người có trách nhiệm lo tiền, lo ở đâu ông không biết. Ngày 14/10/2019, anh Ánh đã cầm sổ tiền 1.940.000.000đ về đưa cho ông để ông đem nộp tiền góp vốn cho Công ty cổ phần kỹ thuật môi trường BN.

Chiều ngày 14/10/2019, anh Ánh đón chị L2 đến VPCC A7 để ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng uỷ quyền. Còn anh T đã ở VPCC từ trước, ông không có mặt ở đó. Vợ chồng anh T, chị L2 có ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng uỷ quyền như thế nào thì ông không biết, tất cả đều do anh Ánh sắp xếp.

Thực tế là vợ chồng anh T không được nhận số tiền 2 tỷ đồng, cũng không bán nhà đất cho ông L. Hợp đồng đặt cọc và hợp đồng uỷ quyền ngày 14/10/2019 là giả tạo, để che giấu việc ông vay tiền ông L. Vợ chồng anh T chỉ biết cho ông mượn sổ đỏ để ông và anh Ánh vay tiền ông L để làm ăn. Cụ thể là ngày 14/10/2019 ông và anh Ánh vay ông L số tiền 2 tỷ đồng, lãi suất là 1.000đ/triệu/ngày (3%/tháng), nhưng bị cắt lãi 60.000.000đ, ông chỉ được nhận số tiền 1.940.000.000đ.

Giấy vay tiền đề ngày 14/10/2019 ông đã giao nộp cho Tòa án có nội dung anh T, chị L2 cho 4 người gồm: Ông, anh Nguyễn Ngọc Ánh, anh Ngô Văn Nhật và ông Không Văn Thắng vay số tiền 2 tỷ đồng, nhưng thực tế chỉ có ông và anh Ánh vay 2 tỷ đồng. Anh Thắng và anh Nhật không vay số tiền này. Sau khi vay tiền, ông đã chuyển cho ông L và người nhà ông L 4 lần tổng cộng là 180.000.000đ tiền lãi. Quan điểm của ông là ông và anh Ánh phải có trách nhiệm trả cho ông L số tiền 2 tỷ đồng để lấy sổ đỏ về trả cho vợ chồng anh T, chị L2.

Bà Nguyễn Thị H2 trình bày: Ông Không Minh H là chồng bà và là chú họ của anh T. Việc ông H vay tiền, mục đích để làm gì bà không biết. Anh T, chị L2 cho chồng bà mượn sổ đỏ như thế nào bà không biết. Bà xác nhận chữ ký

phía trên chữ Nguyễn Thị H2 “giấy mượn sổ đất ở” đề ngày 15/10/2019 là chữ ký của bà. Nay anh T, chị L2 yêu cầu vợ chồng bà phải trả GCNQSDĐ bà không đồng ý, ông H có trách nhiệm trả sổ cho vợ chồng anh T.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Ngọc Ánh là ông Nguyễn Đức Thịnh trình bày: Năm 2019, anh Ánh và ông H có góp vốn để mua lại cổ phần của Công ty cổ phần năng lượng xanh Châu Á, phần tiền của anh Ánh khoảng hơn 2 tỷ đồng anh đã nộp đủ. Ông H cũng phải góp Tổng đương số tiền 2 tỷ đồng vào Công ty cổ phần năng lượng xanh Châu Á, nhưng do ông H không có tiền nên ông H phải đi vay. Ông H đã mượn sổ đỏ của vợ chồng anh T để mang đi thế chấp vay số tiền 2 tỷ đồng của ông Nguyễn Văn L. Ngày 14/10/2019 ông L đã cho anh H vay 2 tỷ đồng và thoả thuận với vợ chồng anh T như thế nào thì anh Ánh không biết. Anh Ánh chỉ biết chiều ngày 14/10/2019 anh Ánh có chở vợ chồng anh T đến VPCC A7 để vợ chồng anh T ký hợp đồng đặt cọc, nội dung của hợp đồng đặt cọc như thế nào anh Ánh cũng không biết. Anh Ánh chỉ biết ông L cho ông H và vợ chồng anh T vay 2 tỷ đồng và đã nhận đủ số tiền trên. Anh Ánh không liên quan gì đến số tiền này, anh Ánh cũng không nhận tiền và không được sử dụng số tiền 2 tỷ đồng. Ông H đề nghị anh Ánh phải trả ông L 1 tỷ đồng để lấy sổ đỏ về trả cho vợ chồng anh T thì anh Ánh không đồng ý vì anh không liên quan đến vụ kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc này.

Văn phòng công chứng A7 do ông Đỗ Tuấn Bích đại diện trình bày: Ngày 14/10/2019, VPCC A7 nhận được yêu cầu công chứng về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng uỷ quyền giữa anh Khổng Văn T, chị Trần Thị L2 và ông Nguyễn Văn L đối với thửa đất số 201. Nội dung anh T, chị L2 chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 201, tờ bản đồ 17, diện tích 477m² tại PY, DL, YP với giá 2.100.000.000đ.

Ngày 14/10/2019, ông L đặt cọc số tiền 2 tỷ đồng, việc giao tiền do các bên tự chịu trách nhiệm, số tiền còn lại là 100.000.000đ được thanh toán vào ngày 14/12/2019 bên bán có trách nhiệm và nghĩa vụ bổ sung tài sản gắn liền với đất và phải ký công chứng chuyển nhượng cho bên mua. Cùng ngày 14/10/2019, anh T, chị L2 và ông L có lập một hợp đồng uỷ quyền. Nội dung anh T, chị L2 uỷ quyền cho ông L đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền bổ sung tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật và quản lý, sử dụng đất; được quyền chuyển nhượng, tặng cho, cầm cố thửa đất trên theo quy định của pháp luật.

Nay hai bên yêu cầu huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2019 giữa anh T, chị L2 với ông L thì đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm đã áp dụng Điều 124, 131, 328, 463, 466 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 235, 264, 266, 147, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Khổng Văn T, chị Trần Thị L2.
3. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2019 giữa anh Khổng Văn T, chị Trần Thị L2 với ông Nguyễn Văn L là thừa đất số 201, tờ bản đồ 17, diện tích 477m² tại thôn PY, xã DL, huyện YP, tỉnh BN vô hiệu do giả tạo.
4. Huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2019 giữa anh Khổng Văn T, chị Trần Thị L2 với ông Nguyễn Văn L là thừa đất số 201, tờ bản đồ 17, diện tích 477m² tại thôn PY, xã DL, huyện YP, tỉnh BN.
5. Ông Nguyễn Văn L phải trả cho anh Khổng Văn T 01 bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 823071 do UBND huyện YP cấp ngày 20/11/2006 là thừa đất số 201, tờ bản đồ 17, diện tích 477m² tại thôn PY, xã DL, huyện YP, tỉnh BN.
6. Ông Khổng Minh H phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị Phi số tiền 2 tỷ đồng.
7. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn L đề nghị tuyên quyền sử dụng đất thừa số 201, tờ bản đồ 17, diện tích 477m² tại thôn PY, xã DL, huyện YP để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên các đương sự phải chịu án phí, chi phí thẩm định, định giá, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/10/2022, ông Nguyễn Văn L kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 12/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện YP kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử buộc vợ chồng anh T phải trả ông L số tiền 2.000.000.000 đồng; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN giữ nguyên quyết định kháng nghị; bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Trong phần tranh L2, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện YP nhận định bản án sơ thẩm có vi phạm tố tụng thì có thể khắc phục được, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn tuyên hủy hợp đồng đặt cọc. Buộc anh T, chị L2 phải trả cho ông L số tiền 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên nếu lỗi không thể khắc phục được thì đề nghị giải quyết theo pháp luật.

Lưu ý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn nhất trí với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Anh T, chị L2 tranh L2 cho rằng bản án sơ thẩm xử buộc ông H phải trả cho ông L 2 tỷ đồng là đúng, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Khổng Minh H đề nghị Hội đồng xét xử xem xét việc nguyên đơn khởi kiện là sai vì ông L không đưa tiền cho anh T, chị L2.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Ánh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vì anh Ánh không liên quan đến hợp đồng đặt cọc và số tiền 2 tỷ đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh BN tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi nghị án là đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử hủy bản án sơ thẩm số 40/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện YP.

Ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện YP trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Ngày 14/10/2019, ông Nguyễn Văn L và anh Khổng Văn T, chị Trần Thị L2 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung anh T, chị L2 chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 201 và tài sản trên đất tại PY, DL, YP với giá thỏa thuận là 2,1 tỷ đồng. Hợp đồng được lập tại Văn phòng Công chứng A7 BN.

Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày sau khi ký kết hợp đồng ông đã trả cho vợ chồng anh T 2 tỷ đồng tại Văn phòng công chứng A7, anh T viết đã nhận đủ tiền. Hai bên thỏa thuận vợ chồng anh T có trách nhiệm bổ sung tài sản gắn liền với đất trong thời hạn hai tháng. Ngày 14/12/2019 sẽ thanh toán nốt số tiền 100.000.000đ, sau đó hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hết thời hạn hai tháng vợ chồng anh T không thực hiện. Ông L đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/10/2019 giữa ông và vợ chồng anh T và yêu cầu vợ chồng anh T phải trả cho ông số tiền đặt cọc là 2 tỷ đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng 2 tỷ đồng. Phía bị đơn là anh T, chị L2 cho rằng anh chị không bán nhà đất cho ông L. Việc anh chị ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông L là để cho ông H vay tiền ông L. Anh chị không nhận số tiền 2 tỷ

đồng của ông L, không được sử dụng số tiền này. Anh chị xác định hợp đồng đặt cọc là giả tạo, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng anh và ông L là vô hiệu, ông L phải trả cho vợ chồng anh bản gốc GCNQSDĐ. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, đề nghị ông H phải có trách nhiệm trả cho ông L số tiền 2 tỷ đồng.

Bản án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2019 giữa anh T, chị L2 với ông L vô hiệu do giả tạo, đồng thời tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2019 giữa anh T, chị L2 với ông L. Buộc ông Khổng Minh H phải trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Trương Thị Phi số tiền 2 tỷ đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn L kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân huyện YP kháng nghị bản án sơ thẩm.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn L và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện YP, Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất, ngày 08/3/2022, Tòa án nhân dân huyện YP thụ lý đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn L yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2019 giữa ông L và anh Khổng Văn T, chị Trần Thị L2; yêu cầu anh T phải trả cho ông số tiền đặt cọc là 2 tỷ đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 2 tỷ đồng; đề nghị tuyên quyền sử dụng thửa đất số 201 để đảm bảo thi hành án. Ngày 06/4/2022, anh Khổng Văn T và chị Trần Thị L2 có đơn yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2019 giữa anh chị với ông L vô hiệu do giả tạo; yêu cầu ông L phải trả cho anh chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 823071; về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do ông H vay tiền của ông L nên ông H phải có trách nhiệm trả cho ông L số tiền 02 tỷ đồng.

Bản án sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với anh T chị L2 vô hiệu do giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác giữa anh H và ông L. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự thì hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:... *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả”*. Như vậy, yêu cầu của anh T, chị L2 đề nghị giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu, buộc ông H phải trả cho ông L số tiền vay 2 tỷ đồng thì đây không phải là hậu quả pháp lý của giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng bị che giấu là hợp đồng vay tiền và xem xét giải quyết đối với hợp đồng vay tiền giữa ông H và ông L theo yêu cầu của anh T, chị L2. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý đối với tranh chấp hợp đồng vay số tiền 02 tỷ đồng giữa ông Khổng Minh H với ông Nguyễn Văn L nhưng vẫn xem xét, giải quyết và buộc ông H phải trả ông

Nguyễn Văn L và bà Trương Thị Phi số tiền 2 tỷ đồng là vượt quá phạm vi khởi kiện, vi phạm quy định của pháp luật về trình tự, thủ tục thụ lý giải quyết vụ án.

Thứ hai, trong quá trình giải quyết vụ án ông Khổng Minh H và anh Khổng Văn T, chị Trần Thị L2 cho rằng ông L không giao số tiền 2 tỷ đồng cho anh T, chị L2 mà ông H là người nhận số tiền này từ cháu ông L. Tuy nhiên, các đương sự không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông H nhận số tiền trên của ông L. Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào lời trình bày của ông H và vợ chồng anh T, chị L2 và giấy mượn sổ đất ở giữa vợ chồng anh T, chị L2 với ông H, bà H2 ngày 15/10/2019 (sau ngày ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh T, chị L2 với ông L) và nhận định ông H là người đã nhận số tiền 2 tỷ đồng từ ông L nên tuyên buộc ông H phải trả ông L số tiền trên là chưa đủ căn cứ vững chắc.

Thứ ba, trong vụ án này ông L khởi kiện yêu cầu anh T và chị L2 phải trả ông L số tiền đặt cọc là 02 tỷ đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 02 tỷ đồng, tổng cộng là 4 tỷ đồng và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2019 giữa ông L và anh T, chị L2. Tòa án đã thụ lý, giải quyết đối với yêu cầu này là có căn cứ. Tuy nhiên, bản án nhận định không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông L đối với khoản tiền 4 tỷ đồng nhưng trong phần quyết định của bản án không tuyên bác yêu cầu khởi kiện của ông L đối với ông anh T, chị L2; đồng thời tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/10/2019 giữa ông L và anh Khổng Văn T, chị Trần Thị L2 là vi phạm quy định tại Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Thứ T, phần nhận định và quyết định của bản án có mâu thuẫn với nhau, dẫn đến việc buộc đương sự phải chịu án phí không đúng quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí. Ông L khởi kiện yêu cầu tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; còn phía bị đơn là anh T, chị L2 có yêu cầu phản tố đề nghị tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Bản án sơ thẩm nhận định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng lại tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật. Trong phần quyết định của bản án tuyên ông L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận là không chính xác, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự. Do vậy, quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện YP là có căn cứ chấp nhận.

Xét thấy những vi phạm trên của Tòa án cấp sơ thẩm không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Do đó, cần phải hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí: Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

1. Hủy bản án sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện YP. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện YP giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác được xem xét, quyết định khi Tòa án nhân dân huyện YP giải quyết lại vụ án.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BN;
- TAND huyện YP;
- Chi cục THADS huyện YP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tính

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Bình Vương Thị Hà

Nguyễn Văn Tính