TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY N**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 157/2023/DS-PT
Ngày 15-5-2023
Về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY N

- T phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tùng
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình
Ông Hà Chí Quốc

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây N.

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

Ngày 15 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây N xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, vay tài sản"*. Do Bản án số: 10/2023/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện thị xã Hòa T, tỉnh Tây N bị kháng cáo.Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:118/2023/QĐPT-DS ngày 12 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1968; địa chỉ: Số G103/5^{D} đường Chánh Môn A, khu phố 1, phường 4, T phố Tây N, tỉnh Tây N; vắng mặt.

1.2. Bà Ngô Thị Lệ X, sinh năm 1984; địa chỉ: Số 493 đường Bời Lời, khu phố N Thọ, phường N Sơn, T phố Tây N, tỉnh Tây N; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X là ông Phạm Lê D, sinh năm 1989; địa chỉ: số 175, Hùng Vương, khu phố 4, phường Long H, thị xã Hòa T, tỉnh Tây N; theo văn bản ủy quyền ngày 05/5/2021; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn X, sinh năm 1938; địa chỉ: A3/6, ấp Trường X, xã Trường Hòa, thị xã Hòa T, tỉnh Tây N; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Võ Văn X là bà Nguyễn Thị Loan T, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 38 Nguyễn Thái Học, khu phố 3, phường 3, T phố Tây N, tỉnh Tây N, theo văn bản ủy quyền ngày 29/3/2021; có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Võ Văn X là ông Đinh Thái H – Luật sư Công ty luật Bảo Nguyên Minh thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây N; có mặt.

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

3.1. Ông Đặng Minh Đ, sinh năm 1977; địa chỉ: Ấp Phước Long 1, xã Phan, huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây N; vắng mặt.

3.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1968; địa chỉ: G103/5^{D} đường Chánh Môn A, khu phố 1, phường 4, T phố Tây N, tỉnh Tây N; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: không.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa người đại diện của nguyên đơn trình bày: Ông Võ Văn X có thỏa thuận chuyển nhượng 05 phần đất với giá 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X gồm:

- Phần đất diện tích 607,8 m^2 thuộc thửa đất số 575, tờ bản đồ số 36 tọa lạc tại ấp Trường X, xã Trường Hòa, thị xã Hòa T, tỉnh Tây N.

- Phần đất diện tích 1570,2 m^2 thuộc thửa đất số 27 tọa lạc tại ấp Trường An, xã Trường Tây, thị xã Hòa T, tỉnh Tây N.

- Phần đất diện tích 1170,7 m^2 thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp Trường An, xã Trường Tây, thị xã Hòa T, tỉnh Tây N.

- Phần đất diện tích 409,4 m^2 thuộc thửa đất số 34, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp Trường An, xã Trường Tây, thị xã Hòa T, tỉnh Tây N.

- Phần đất diện tích 1193,7 m^2 thuộc thửa đất số 35, tờ bản đồ số 11 tọa lạc tại ấp Trường An, xã Trường Tây, thị xã Hòa T, tỉnh Tây N.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ngày 04/10/2019 ông X tự viết xác nhận đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Do các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp cho vợ ông X là bà Đặng Thị Út (đã chết) bị cháu dâu Đoàn Thị Ánh Mai chiếm giữ không hợp pháp; ông X đang khởi kiện tại Tòa án nên các bên thỏa thuận bao giờ ông X được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tiến hành công chứng sang tên. Bà T, bà X đã tìm hiểu thông tin, tin tưởng ông X thuộc hàng thừa kế thứ nhất và D nhất của bà Út nên ký kết hợp đồng đặt cọc đối với ông X để đảm bảo về việc chuyển nhượng 05 phần đất nêu trên.

Đến ngày 12/12/2020 bà T, bà X đưa thêm 500.000.000 đồng cho ông X và các bên ký thêm phụ lục hợp đồng đặt cọc, biên bản bàn giao đất.

Ông X là người còn minh mẫn, đủ năng lực hành vi dân sự, tự đọc lại biên bản và ký tên xác nhận đã nhận đủ tiền, ý chí của ông X là muốn bán hết tất cả các phần đất trên cho bà T, bà X; không có cơ sở thể hiện việc ông X bị lừa dối, ép buộc. Tuy các bên mới chỉ ký hợp đồng đặt cọc, phụ lục hợp đồng đặt cọc nhưng bên phía bà T, bà X

đã hoàn T toàn bộ 100% nghĩa vụ của mình đối với ông X; thanh toán đủ giá trị chuyển nhượng và hai bên đã bàn giao đất trên thực tế. Sau khi ông X được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà T, bà X là vi phạm thỏa thuận. Bà T, bà X khởi kiện yêu cầu ông Võ Văn X tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, bà X đối với 05 phần đất như trên.

Ngoài ra, ông X cần tiền trị bệnh nên ngày 04/10/2019, ông X còn vay của bà T, bà X số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) theo hợp đồng vay tiền được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn, thời hạn cho vay 06 tháng, không thế chấp tài sản và bà T, bà X cũng không lấy tiền lãi. Hết thời hạn theo thỏa thuận nhưng ông X không trả tiền cho bà T, bà X. Nay yêu cầu ông X phải trả đủ số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), không yêu cầu tính lãi.

- *Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đơn yêu cầu phản tố ngày 25/02/2022 của bị đơn Võ Văn X, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa – người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Thị Loan T trình bày:*

Trước đây, ông X có ký kết hợp đồng dịch vụ pháp lý đối với Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một T viên An Phú do luật sư Đ Minh Đ là trưởng chi nhánh thay mặt ông tham gia quá trình tố tụng và thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSDĐ) cho ông X trong vụ kiện tranh chấp "*Thừa kế tài sản, đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*" đối với bà Đoàn Thị Ánh Mai. Trong quá trình Tòa án nhân dân huyện Hòa T (nay là thị xã Hòa T) đang thụ lý, giải quyết, ông Đặng Minh Đ (chồng bà X) và ông Nguyễn Văn T (chồng bà T) đã đưa ra những dự đoán vụ việc tranh chấp giữa ông X và bà Mai; nhận định chắc chắn ông X là người D nhất sẽ được thừa kế 05 phần đất do bà Đặng Thị Út (vợ ông X) chết để lại và các phần đất này có giá trị rất cao nên gợi ý ông X bán rẻ các phần đất này cho họ. Tại thời điểm đó ông X chưa được đứng tên, không hề biết giá trị thực tế của các phần đất là bao nhiêu nên ông X đồng ý thỏa thuận bán 04 phần đất ruộng ở xã Trường Tây với giá 1.000.000.000 đồng (01 tỷ đồng), ông X nhận tiền 02 lần, lần đầu ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc 04/10/2019 ông X nhận 500.000.000 đồng, nhờ người của Văn phòng luật sư Đ liên hệ Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam (Agribank) mở giùm tài khoản tiết kiệm và chuyển tiền vào. Số tiền 500.000.000 đồng còn lại ông X nhiều lần liên hệ đòi nhưng phía ông Đ liên tục hẹn, đến cuối năm 2020 mới giao tiếp số tiền 500.000.000 đồng.

Sau này, ông X phát hiện nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa các bên không phải chỉ có 04 phần đất tại xã Trường Tây, thị xã Hòa T mà còn bao gồm phần đất tọa lạc tại ấp Trường X, xã Trường Hòa trên đất có căn nhà cấp 4 là nơi sinh sống D nhất của ông X và giá trị chuyển nhượng ghi trên hợp đồng là 1.500.000.000 đồng (một tỷ, năm trăm triệu đồng) là không đúng sự thật. Ngoài ra phía ông Đ, ông T còn lừa ông X ký hợp đồng vay tài sản cùng ngày 04/10/2019 (ngày nhận tiền cọc) tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn với số tiền 1.000.000.000 đồng, trong khi ông X hoàn toàn không vay tiền của bà T và bà X. Ông X là người thừa kế D nhất của bà Út với tài sản gồm nhà đất đang ở và 04 phần đất ruộng có giá trị rất lớn nhưng với sự dàn xếp về mặt giấy tờ của phía nguyên đơn thì ông X vừa bán hết tất cả tài sản được thừa kế vừa nợ lại

số tiền vay 1.000.000.000 đồng, rõ ràng là hành vi lừa dối. Nên ông X không đồng ý ra công chứng thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bà T, bà X.

Hiện nay ông X vẫn toàn quyền quản lý, sử dụng 05 phần đất này bao gồm căn nhà ở ấp Trường X, xã Trường Hòa và 04 phần đất ruộng ở ấp Trường An, xã Trường Tây, chưa từng có việc bàn giao thực tế các tài sản trên cho bà T, bà X.

Bị đơn ông X phản tố yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/10/2019 của bà Nguyễn Kim T, Ngô Thị Lệ X với ông Võ Văn X; tuyên bố vô hiệu hợp đồng vay tài sản ngày 04/10/2019 giữa bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Lệ X với ông Võ Văn X. Ông Võ Văn X đồng ý trả lại cho bà T, bà X tổng số tiền cọc 1.000.000.000 đồng (01 tỷ đồng).

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Minh Đ trình bày:

Ông Đ và bà Ngô Thị Lệ X trước đây là vợ chồng, tuy chỉ mới thuận tình ly hôn theo quyết định của Tòa án năm 2021 nhưng thực tế cả hai đã độc lập về kinh tế và sống ly thân từ năm 2017. Bà T, bà X từng mượn Văn phòng luật sư của ông ở địa chỉ 24 Nguyễn Văn Linh, phường Long T Bắc, thị xã Hòa T, tỉnh Tây N để trao đổi thông tin bàn bạc, đặt cọc với ông X. Do ông Đ nhận lời nhờ vả của bà X nên có vài lần đứng ra thương lượng, trao đổi với ông X về việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao tiền và hẹn ngày công chứng. Bà X nói còn thiếu lại ông X 500.000.000 đồng nhờ ông Đ nói với ông X sẽ đưa trước 300.000.000 đồng, còn 200.000.000 đồng sẽ giao đủ khi có giấy đất và ra công chứng nhưng ông X yêu cầu giao hết số tiền 500.000.000 đồng còn lại theo nội dung file ghi âm do ông X cung cấp.

Đối với tranh chấp giữa các bên ông Đ xác định tiền đặt cọc mua đất là tiền riêng của bà X, cụ thể giao dịch tiền bạc giữa các bên là bao nhiêu ông không biết rõ và không liên quan, ông không yêu cầu gì trong vụ án.

- Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông T là chồng của bà Nguyễn Kim T, có Đ ký kết hôn và đang sống chung tại địa chỉ G103/5 đường Chánh Môn A, khu phố 1, phường 4, T phố Tây N, tỉnh Tây N. Trước đây vào năm 2014 khi còn công tác tại Thanh tra huyện Hòa T, ông T đã biết vợ chồng ông X và bà Út do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Út đứng tên bị cháu dâu Đoàn Thị Ánh Mai chiếm giữ, bà Út từng khiếu nại tại Ủy ban nhân dân huyện Hòa T nên ông có giải thích, tư vấn thủ tục kiện ở Tòa án và việc lập di chúc.

Đến năm 2019 ông T có ký hợp đồng chuyên viên pháp lý cho Công ty TNHH Luật quốc tế An Phú chi nhánh tại Tây N do ông Đặng Minh Đ làm trưởng chi nhánh, ông X có đi xe lăn điện đến tìm ông T nhờ hướng dẫn thủ tục kiện bà Mai, sau khi ông X ký hợp đồng ủy quyền cho Công ty Luật quốc tế An Phú, hoàn tất thủ tục khởi kiện xong đến khi gần ngày xét xử sơ thẩm ông X điện thoại cho ông T nhờ bán đất để trị bệnh nặng. Sau đó ông X đến văn phòng gặp bà T và bà X thương lượng việc chuyển nhượng với giá 1.500.000.000 đồng. Bà T, bà X hùn tiền chuyển khoản 1.000.000.000 đồng cho ông X và theo ông T được biết 500.000.000 đồng còn lại ông X cũng đã được nhận bằng tiền mặt sau đó.

Việc ông T có mặt tại Văn phòng công chứng Nguyễn Gia Thôn thương lượng việc ký hợp đồng chuyển nhượng với ông X, điện thoại với ông X để thông báo có giấy đất và gặp bà T, bà X để nhận tiền hay ký hợp đồng là do bà T nhờ ông hỗ trợ, giao dịch giữa các bên không liên quan đến ông T, tiền hùn đặt cọc mua đất là tiền riêng của bà T, ông T không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2023/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa T, tỉnh Tây N.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X đối với ông Võ Văn X về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Võ Văn X đối với bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2019, phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2020 và hợp đồng vay tài sản ngày 04/10/2019 được ký kết giữa bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X và ông Võ Văn X là vô hiệu.

3. Buộc ông Võ Văn X có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X số tiền cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02 tháng 3 năm 2023 nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 24 tháng 4 năm 2023 nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu ông X trả lại tiền cọc 1.500.000.000 đồng, tiền phạt cọc 4.500.000.000 đồng; yêu cầu ông X trả lại số tiền vay là 1.000.000.000 đồng; tổng cộng: 7.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N:

+ Về tố tụng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ và lời trình bày của hai bên đương sự tại phiên tòa, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị 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 xem xét tại phiên tòa, và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Đơn kháng cáo ngày 02-3-2023 của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm. Nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; bác yêu cầu phản tố của bị đơn. Hết thời hạn kháng cáo, ngày 24 tháng 4 năm 2023 nguyên đơn có đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu ông

X trả lại tiền cọc 1.500.000.000 đồng, tiền phạt cọc 4.500.000.000 đồng; yêu cầu ông X trả lại số tiền vay là 1.000.000.000 đồng; tổng cộng: 7.000.000.000 đồng. Việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên không được chấp nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[2.1] Ngày 03-10-2019 bà X, bà T có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông X, nội dung hai bên thỏa thuận như sau: ông X chuyển nhượng cho bà X, bà T 05 phần đất với giá 1.500.000.000 đồng; bà X, bà T giao cho ông X 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc; khi bản án chia thừa kế giữa ông X với bà Đoàn Thị Ánh Mai có hiệu lực pháp luật, ông X ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X, bà T tại phòng công chứng; bà X, bà T thanh toán số tiền còn lại cho ông X là 500.000.000 đồng. Nếu ông X từ chối giao kết hợp đồng thì trả lại tiền cọc và khoản tiền bằng 03 lần tiền đặt cọc. Ngày 04-10-2019 ông X tự viết vào phía sau hợp đồng đặt cọc đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng. Đến ngày 12-12-2020 hai bên ký kết với nhau phụ lục hợp đồng (bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 03-10-2019) với nội dung: bà X, bà T giao tiếp cho ông X 500.000.000 đồng tiền đặt cọc; phụ lục hợp đồng này là bộ phận không thể tách rời hợp đồng đặt cọc ngày 03-10-2019. Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn thừa nhận có ký các hợp đồng nêu trên. Như vậy, có đủ căn cứ xác định việc ký kết hợp đồng đặt cọc là có thật.

[2.2] Người đại diện cho nguyên đơn cho rằng giao tiền đặt cọc cho bị đơn ông X nhận 02 lần; lần 1 ngày 04-10-2019 số tiền 1.000.000.000 đồng, lần 2 ngày 12-12-2020 số tiền 500.000.000 đồng bằng tiền mặt (BL 166) để nhận chuyển nhượng 05 phần đất với giá 1.500.000.000 đồng. Người đại diện cho bị đơn cho rằng ông X nhận tiền cọc 02 lần; lần 1 ngày 04-10-2019 số tiền 500.000.000 đồng do bà T, bà X chuyển khoản qua Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Hòa T; lần 2 ngày 12-12-2020 nhận 500.000.000 đồng bằng tiền mặt, để chuyển nhượng 04 thửa đất với giá 1.000.000.000 đồng.

Xét thấy, tại bản tự khai của ông T (chồng bà T) ngày 16/12/2022 trình bày: "*Sau khi ký hợp đồng, hùn tiền chuyển khoản 1 tỷ cho ông X, ông X yêu cầu bà T, bà X thanh toán cho ông hết 500.000.000 đồng còn lại để trị bệnh vì đã rút tiền 01 tỷ tiền gửi ngân hàng đưa hết cho con gái vài ngày sau khi gửi...*" (Bút lục 425). Như vậy, lời khai của người đại diện cho nguyên đơn và lời khai của ông T mâu thuẫn với nhau. Chứng cứ thu thập tại Ngân hàng thể hiện ngày 04-10-2019 ông X chỉ có nhận số tiền chuyển vào tài khoản 500.000.000 đồng tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Hòa T và rút số tiền này vào ngày 07/10/2019. Chứng cứ này phù hợp với chứng cứ là file ghi âm đối với ông Đặng Minh Đ, trong đó có nội dung " *Ông X chỉ bán 04 phần đất giá 1.000.000.000 đồng và chỉ mới nhận 500.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng yêu cầu phía ông Đ giao đủ, ông Đ trả lời do chưa công chứng sang tên nên chưa giao đủ*". Nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ chứng minh chuyển khoản số tiền 01 tỷ đồng cho ông X vào ngày 04-10-2019.

Như vậy, có cơ sở xác định ngày 04-10-2019 ông X chỉ nhận 500.000.000 đồng tiền đặt cọc, ngày 12-12-2020 số tiền 500.000.000 đồng, để chuyển nhượng 04 thửa đất

với giá 1.000.000.000 đồng. Nhưng trong hợp đồng đặt cọc thể hiện chuyển nhượng 05 phần đất với giá 1.500.000.000 đồng; ông X tự viết vào phía sau hợp đồng đặt cọc đã nhận đủ số tiền 1.000.000.000 đồng là không đúng sự thật. Bị đơn cho rằng bị nguyên đơn lừa dối trong việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 03-10-2019 và phục hợp đồng đặt cọc ngày 12-12-2020 là có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được là do lỗi của hai bên. Tòa án cấp sơ thẩm xử tuyên bố hợp đồng đặt cọc và phụ lục của hợp đồng đặt cọc vô hiệu; buộc ông X trả lại cho bà X, bà T số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên chưa giao kết nhưng nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

[2.4] Nguyên đơn cho rằng ngoài việc ký kết hợp đồng đặt cọc ra, cùng ngày 04-10-2019 ông X có ký hợp đồng vay của bà X, bà T số tiền 1.000.000.000 đồng, mục đích cho vay để chữa bệnh, thời hạn cho vay 06 tháng kể từ ngày 04-10-2019 nên yêu cầu ông X phải trả số tiền 1.000.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận có ký hợp đồng vay tiền nhưng không có nhận tiền.

Xét thấy, tại Điều 2 của Hợp đồng vay tài sản hai bên thỏa thuận: "*Việc giao nhận tài sản nêu tại Điều 1 của hợp đồng này do hai bên tự chịu trách nhiệm trước pháp luật*". Trưởng Văn phòng Công chứng xác nhận chỉ công chứng hợp đồng vay tài sản, không chứng kiến việc giao tiền giữa hai bên. Mặt khác, tại thời điểm này trong tài khoản của bị đơn có số tiền 500.000.000 đồng, nguyên đơn cho rằng bị đơn vay tiền trị bệnh là không phù hợp. Căn cứ đoạn ghi âm, clip ghi hình do ông X cung cấp, ông T, ông Đ đồng ý hủy bỏ tất cả các hợp đồng nếu ông X đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng 05 phần đất nêu trên.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định ngoài việc lừa dối ông X ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn còn lừa dối ông X ký kết hợp đồng vay số tiền 1.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.5] Từ những phân tích nêu trên xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2.6] Tại Phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo của bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X không được chấp nhận nên phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[4] Những phần của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 127, 328, 463 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X.

2. Giữ nguyên Bản án số: 10/2023/DS-ST ngày 22 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hòa T, tỉnh Tây N.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X đối với ông Võ Văn X về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X đối với ông Võ Văn X về việc tranh chấp hợp đồng vay tài sản số tiền 1.000.000.000 đồng.

2.3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn X đối với bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2019, phụ lục hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2020 vô hiệu.

2.4. Buộc ông Võ Văn X có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X số tiền đặt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X chịu 4.098.000 đồng, ghi nhận đã nộp xong.

4. Về án phí sơ thẩm: bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 42.300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà T, bà X đã nộp là 300.000 đồng theo theo biên lai thu số 0009599 ngày 21/01/2021 và 21.000.000 đồng ngày 21/7/2022 theo biên lai thu số 0020895 ngày 21/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa T, bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X còn phải nộp tiếp 21.000.000 đồng.

Ông X là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định.

5. Về án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Kim T, bà Ngô Thị Lệ X phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí bà T, bà X đã nộp là 300.000 đồng theo theo biên lai thu số 0021340 ngày 06-3-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa T (đã nộp xong).

6. Những phần của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Trường hợp Bản án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế

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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ	**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Hà Chí Quốc -Nguyễn Văn Bình	**Phan Thanh Tùng**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây N;
- TAND thị xã Hòa T;
- Chi cục THADS thị xã Hòa T;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Phan Thanh Tùng