

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

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

Bản án số: 29/2024/DS-PT

Ngày : 09-12.2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Tuấn.

Các Thẩm phán: Bà Bạch Thị Hồng Hoa.

Ông Vũ Văn Túc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Vân Anh - Thư ký TAND tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình: Ông Phạm Văn Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2024/TLPT-DS ngày 09/10/2024 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 29/2024/QĐPT-DS ngày 11/11/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Hoàng Công T 1, sinh năm 1994 và chị Vũ Thị Diệu T 2, sinh năm 1996; đều địa chỉ: Xóm Suối Nảy, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình

- Người đại diện theo uỷ của nguyên đơn anh Hoàng Công T 1 và bà Vũ Thị Diệu T 2: Anh Nguyễn Văn T 3, sinh năm 1997, địa chỉ: TDP Ngô Sài, thị trấn Quốc Oai, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 2001, địa chỉ: Thôn Tiên Ân, xã T 7 Xuân Tiên, huyện Chương Mỹ, TP Hà Nội (văn bản uỷ quyền ngày 29 tháng 5 năm 2023).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Hoàng Công T 1 và bà Vũ Thị Diệu T 2: Ông Nguyễn Văn T 4- Luật sư - Văn phòng Luật sư Trịnh Hương thuộc đoàn luật sư thành phố Hà Nội, địa chỉ: Xóm 02, thôn Hoà Phú, xã Hoà Thạch, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn T 5, sinh năm 1953 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1954; địa chỉ: Thôn Cổ Thổ, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Đặng Văn T 5 và bà Nguyễn Thị N: Ông Nguyễn Quốc T 6, sinh năm 1962, nơi cư trú: Số 286, TDP Đồng Cam, thị trấn Liêm Quan, huyện Thạch Thất, TP Hà Nội (Văn bản uỷ quyền ngày

14 tháng 7 năm 2023)

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

- Chị Đặng Thị Thanh T 7, sinh năm 1974, nơi cư trú: Thôn Đồng Vàng, xã Phú Mãn, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội.

- Chị Đặng Thị H 1, sinh năm 1976, nơi cư trú: Thôn Cổ Thổ, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Anh Đặng Văn K, sinh năm 1980, nơi cư trú: Thôn Cổ Thổ, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Chị Đặng Thị L, sinh năm 1982, nơi cư trú: Thôn Cổ Thổ, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Chị Đặng Thị H 2, sinh năm 1985, nơi cư trú: Thôn T 6 Khê, xã Cấn Hữu, huyện Quốc Oai, TP Hà Nội.

- Anh Đặng Văn P sinh năm 1989, nơi cư trú: Thôn Cổ Thổ, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T 6, chị H 1, anh K, chị L, chị H 2, anh P: Ông Nguyễn Quốc T 6, sinh năm 1962; địa chỉ: SN 286, TDP Đồng Cam, thị trấn Liêm Quan, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội (Văn bản uỷ quyền ngày 14 tháng 7 năm 2023) (có mặt).

Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị O; Địa chỉ: Xóm Suối Nảy, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Hoàng Công T 1 .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28 tháng 02 năm 2023, biên bản tự khai; biên bản lấy lời khai; biên bản hoà giải, tại phiên toà nguyên đơn anh Hoàng Công T 1 , chị Vũ Thị Diệu T 2 và người đại diện theo uỷ quyền của của nguyên đơn Anh Nguyễn Văn T 3 trình bày:

Vợ chồng anh Hoàng Công T 1 , chị Vũ Thị Diệu T 2 có nhu cầu mua thửa đất số 143, số tờ bản đồ 05, diện tích 427m² của hộ gia đình ông T 5 nên ngày 07/6/2022 đã lập hợp đồng đặt cọc tại UBND xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình, tại UBND xã Hoà Sơn chỉ có anh T 1 với vợ là chị T 2 ký vào hợp đồng đặt cọc không có mặt gia đình ông Đặng Văn T 5 ở đó nên anh T 1 , chị T 2 có nhờ anh Hải là công chức tư pháp xã cầm hợp đồng đặt cọc ra nhà ông T 5 để cho gia đình ông T 5, bà N ký, do vợ chồng anh T 1 , chị T 2 bận nên không đi cùng. Anh Hải đến gia đình ông T 5 tại thôn Cổ Thổ, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình, tại gia đình ông T 5, có ông T 5, bà N và các con ông T 5 ở nhà và ký vào hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất và tài sản gắn liền với đất cùng giấy nhận tiền đặt cọc và cam kết sẽ bán thửa đất số 143, tờ bản đồ số 05, diện tích 603m², địa chỉ thửa đất: Thôn Cổ Thổ, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình với giá trị chuyển nhượng là 3,8 tỷ đồng, vợ chồng anh T 1 , chị T 2 đã đặt cọc số tiền 3,3 tỷ đồng và có giấy biên nhận tiền. Hai bên thoả thuận khi nào

đổi được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sang tên cá nhân ông T 5 thì ông T 5 phải làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng anh T 1 , chị T 2.

Về việc giao tiền đặt cọc vợ chồng anh T 1 , chị T 2 không giao tiền mặt đặt cọc trực tiếp cho gia đình ông T 5 những lại có giấy giao nhận tiền ngày 07/6/2022, vì mẹ anh T 1 là (Nguyễn Thị O) có cho chị Đặng Thị L là con đẻ của ông T 5 vay cụ thể bao nhiêu tiền thì vợ chồng anh T 1 , chị T 2 không biết nhưng chị L và mẹ anh T 1 (bà Nguyễn Thị O) thoả thuận, chị L sẽ có trách nhiệm đưa số tiền vay của mẹ anh T 1 cho gia đình ông Đặng Văn T 5 để trả vào số tiền đặt cọc 3,3 tỷ đồng mua thửa đất 143, diện tích 603 m² của gia đình ông T 5. Vì nghĩ chị L đã đưa tiền này cho gia đình ông T 5 rồi nên vợ chồng anh T 1 có lập giấy giao nhận tiền tại UBND xã Hoà Sơn. Vợ chồng anh T 1 , chị T 2 đã ký vào giấy này trước, sau đó nhờ anh Hải là cán bộ tư pháp xã mang đến gia đình ông T 5 để ký vào giấy giao nhận tiền, việc chị L đã giao tiền cho hộ gia đình ông T 5 hay chưa thì anh T 1 , chị T 2 đều không biết.

Nay anh Hoàng Công T 1 , chị Vũ Thị Diệu T 2 và đại diện theo uỷ quyền yêu cầu ông Đặng Văn T 5 cùng với vợ bà Nguyễn Thị N phải tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh T 1 , chị T 2 theo hợp đồng đặt cọc ngày 07 tháng 6 năm 2022, ngoài ra không có yêu cầu nào khác

Bị đơn: Ông Đặng Văn T 5; bà Nguyễn Thị N; người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Quốc T 6 trình bày:

Con gái ông Đặng Văn T 5 và bà Nguyễn Thị N là chị Đặng Thị L vay tiền của bà Nguyễn Thị O và bà O có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình ông T 5 để thế chấp khoản vay, tại thời điểm ký kết hợp đồng gia đình bà O vẫn đang cầm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đó. Gia đình ông T 5 không có việc ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ngày 07/6/2022 và không có việc ký giấy giao nhận tiền đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ngày 07/6/2022 giữa gia đình ông T 5 với gia đình anh T 1 , chị T 2. Theo ông T 5, bà N suy đoán thì khi anh Hải là cán bộ tư pháp xã Hoà Sơn đến gia đình ông T 5 ký vào hồ sơ gia đình ông T 5 nhờ chị O làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh Hải đã lòng tờ hợp đồng đặt cọc và giấy biên nhận giao tiền đặt cọc vào trong bộ hồ sơ, khi ký anh Hải là người lật từng trang giấy để gia đình ông T 5 ký, lúc ký không đọc nên đã ký vào các tờ giấy đó. Nên không có việc gia đình ông T 5, bà N giao kết ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ngày 07/6/2022 và giấy giao nhận tiền đặt cọc về việc mua bán nhà, đất ngày 07/6/2022 với gia đình anh Hoàng Công T 1 , chị Vũ Thị Diệu T 2; không có việc nhận số tiền đặt cọc là 3,3 tỷ đồng như anh T 1 , chị T 2 đã ghi trong giấy nhận tiền và không có việc chị L chuyển tiền nợ chị O sang tiền đặt cọc mua đất. Nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nay ông Đặng Văn T 5, bà Nguyễn Thị N, người đại diện theo uỷ quyền của ông T 5, bà N đề nghị T 3 huỷ hợp đồng đặt cọc mua bán, nhà đất, tài sản gắn liền

với đất và giấy giao nhận tiền ngày 07/6/2022, giữa vợ chồng anh Hoàng Công T 1 , chị Vũ Thị Diệu T 2 với hộ gia đình ông Đặng Văn T 5.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Đặng Thị H 1, anh Nguyễn Đăng K, chị Đặng Thị L, chị Đặng Thị Hạnh, anh Đặng Văn Phùng, chị Đặng Thị Thanh T 2 (là các con của ông T 5, bà N) và đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T 6 trình bày:

Gia đình ông T 5, bà N có nhờ bà Nguyễn Thị O làm hộ thủ tục cấp đổi bìa đỏ sang bìa hồng đứng tên ông Đặng Văn T 5. Ngày 7/ 6 2022, anh Nguyễn Văn Hải là cán tư pháp xã Hoà Sơn đến gia đình ông T 5, tại gia đình ông T 5 có vợ chồng ông T 5, bà N và các con ông, bà gồm có chị Đặng Thị H 1, anh Nguyễn Đăng K, chị Đặng Thị L, chị Đặng Thị Hạnh, anh Đặng Văn Phùng, chị Đặng Thị Thanh T 2 ký vào hồ sơ cấp đổi bìa đỏ sang bìa hồng đứng tên ông Đặng Văn T 5. Quá trình ký các giấy tờ anh Hải là người lật từng trang giấy để mọi người ký, lúc ký mọi người không đọc. Nay chị Đặng Thị H 1, anh Nguyễn Đăng K, chị Đặng Thị L, chị Đặng Thị Hạnh, anh Đặng Văn Phùng, chị Đặng Thị Thanh Thu, người đại diện theo uỷ quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Quốc T 6, đều khẳng định không có việc gia đình bố mẹ đẻ, anh chị và các anh chị giao kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất và các tài sản gắn liền với đất và giao nhận tiền. Nay vợ chồng anh T 1 , chị T 2 yêu cầu bố mẹ, anh, chị tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 các anh, chị không đồng ý và đề nghị Toà án T 3 huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy giao nhận tiền ngày 07/6/2022, giữa vợ chồng anh T 1 với hộ gia đình các anh, chị.

Người làm chứng trình bày:

1. Bà Nguyễn Thị O:

Chị Đặng Thị L là con gái của ông Đặng Văn T 5, bà Nguyễn Thị N có cần vay tiền tôi (O) và bảo có 02 tài sản đảm bảo đưa cho tôi để cầm làm tin tài sản đó gồm: 01 bìa đỏ có số sổ R374502 mang tên ông Đặng Văn T 5 và 02 bìa đỏ số sổ DA890848 và BH362605 mang tên Đặng Thị L và Nguyễn Văn Tài để vay các khoản tiền như sau: Ngày 08/4/2022 vay của tôi số tiền là 1,4 tỷ đồng và 2,8 tỷ đồng và vay của con trai tôi là Hoàng Công T 1 2 tỷ đồng; ngày 26/5/2022 vay của tôi 600 triệu đồng; ngày 23/8/2022 vay của tôi số tiền 500 triệu đồng. Tổng số tiền chị Đặng Thị L vay của tôi và con trai tôi (Hoàng Công T 1) số tiền là 7,3 tỷ đồng, sau đó chị L đã trả dần còn 6,6 tỷ đồng. Khi tôi thấy số tiền chị L vay còn lớn và tài sản chỉ cầm làm tin không đảm bảo được cho khoản vay nên tôi O cùng với con trai là Hoàng Công T 1 có nói chuyện với chị Đặng Thị L, thì chị L có đề nghị sang tên mảnh đất số tên mảnh đất số sổ DA890848 và BH362605 mang tên chị Đặng Thị L và anh Nguyễn Văn Tài để trừ khoản nợ của con trai tôi là Hoàng Công T 1 và vợ Vũ Thị Diệu T 2 là 2 tỷ đồng, vậy chị Đặng Thị L còn nợ tiền vay của tôi là 4,6 tỷ đồng, vì tôi cần thu hồi vốn để kinh doanh nhưng chị L không thu hồi vốn kịp nên có nói với tôi là đã về bàn với ông Đặng Văn T 5 và

anh, chị, em trong gia đình bán cho tôi mảnh đất số sổ R374502 mang tên ông Đặng Văn T 5. Tôi đồng ý mua mảnh đất đấy. Số tiền mua đất trừ vào khoản nợ bà Đặng Thị L còn vay của tôi.

Sau đó bà Đặng Thị L có nói với tôi trong sổ của ông Đặng Văn T 5 có 3 thửa đất, 01 thửa đã bán cho ông Dương Đình Phi thửa số 70, diện tích 272m đất ao nên phải tách ra để trả cho ông Dương Đình Phi và gia đình ông Đặng Văn T 5 chỉ bán cho tôi thửa đất số 143, diện tích trong sổ là 427 đo thực tế thửa 143 là 600,3m², tôi đồng ý.

Ngày 06/6/2022 chúng tôi có hẹn nhau ra UBND xã Hoà Sơn để huỷ hợp đồng cũ và làm hợp đồng cấp đổi mới thì mới tách thửa được (vì sổ cũ của ông Đặng Văn T 5 là sổ cũ, 3 thửa đất chung 1 sổ) nên chúng tôi phải làm hợp đồng đặt cọc mới vào ngày 07/6/2022. Khi nào ra sổ mới thì tiến hành công chứng sang tên thửa đất số 143, tại thời điểm đấy 2 bên thoả thuận giá 3,8 tỷ đồng, số tiền 3,8 tỷ đồng trừ vào khoản nợ chị Đặng Thị L còn vay của tôi là 4,6 tỷ đồng. Vì phải cấp đổi sổ mới để tách thửa nên chị Đặng Thị L có nhờ tôi làm sổ mới. Khi làm hợp đồng đặt cọc tôi cho con trai tôi là Hoàng Công T 1 và con dâu là Vũ Thị Diệu T 2 đứng tên hợp đồng, khi tôi, con trai (T 1), con dâu (T 2) đến UBND xã Hoà Sơn để làm thủ tục không thấy gia đình ông Đặng Văn T 5 vào, một lúc sau chị Đặng Thị L có liên lạc với tôi và bảo là cả gia đình không ai vào được nên đề nghị bên tư pháp ra nhà để ký hợp đồng do ông T 5 và bà N cao tuổi, sức khoẻ yếu các anh, chị, em cũng có công việc nên tập trung tại gia đình ông Đặng Văn T 5.

Cuối tháng 01 năm 2023 tôi lấy được sổ mới và có đến Ủy ban nhân xã Hoà Sơn để làm thủ tục công chứng sang tên, tôi liên hệ với chị Đặng Thị L để bào ông Đặng Văn T 5 vào ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không liên lạc được. Sau đó tôi ra nhà ông Đặng Văn T 5 và có nhờ bên tư pháp đi cùng mang hợp đồng ta để tiến hành ký hợp đồng công chứng mà ông Đặng Văn T 5 không hợp tác. Như vậy nhà ông Đặng Văn T 5 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022. Sau đó tôi về có liên hệ với bà Đặng Thị L để hỏi lý do nhưng nhiều lần không liên lạc được. Một thời gian sau bà Đặng Thị L cùng chị dâu và chị gái có vào nhà tôi xin trong vòng 20 ngày, trả lại số tiền bà Đặng Thị L đã vay của tôi và không bán thửa đất 143 của ông Đặng Văn T 5 nữa nhưng mãi không thấy và Đặng Thị L trả.

Vì vậy con trai tôi Hoàng Công T 1 và con dâu là Vũ Thị Diệu T 2 đã làm đơn đề nghị giải quyết về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc để đảm bảo quyền lợi cho gia đình tôi.

2. Anh Nguyễn Văn Hải:

Ngày 06/6/2022 có bà Nguyễn Thị O và anh Hoàng Công T 1 và chị Vũ Thị Diệu T 2 có yêu cầu tôi chứng thực hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất và huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 374502 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số 01654

QSDD/ H68QĐ/UB do uỷ ban nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 12/02/2001 mang tên Hộ ông Đặng Văn T 5

Tôi tiến hành lập hợp đồng đặt cọc QSDD, Khi tôi lập xong có in ra cho bà O, anh T 1 , chị T 2 cùng đọc và thông nhất, sau khi tôi in xong hợp đồng đặt cọc QSDD đối với mảnh đất nói trên tôi yêu cầu cô O gọi gia đình ông Đặng Văn T 5 Vào UBND xã để ký vào Hợp đồng đặt cọc thì đầu dây bên kia (gia đình ông T 5) có cô Đặng Thị L nghe máy và có yêu cầu tôi ra nhà để cho các thành viên trong gia đình cùng ký vào hợp đồng đặt cọc QSDD khi cô L nói vậy có bà O, anh T 1 , chị T 2 cũng đang ngồi tại UBND xã cũng đồng ý và yêu cầu tôi ra nhà và xin chữ ký và dấu vân tay của các thành viên trong gia đình ông T 5.

Sau đó tôi đi ra nhà ông T 5, tại nhà ông T 5 có 7 người ở nhà gồm có ông T 5, Bà N, Cô H 1, chú K, Cô L, Cô Hạnh và chú Phùng còn Cô T 2 không có ở nhà ông T 5. Trong khi trao đổi công việc tôi có đưa ra 01 bộ hợp đồng đặt cọc QSDD, 01 văn bản hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 01 bộ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và yêu cầu ông, bà, các cô, chú cùng đọc 03 văn bản đó và các thành viên trong gia đình đã đồng ý, tự nguyện cùng ký và điểm chỉ vào 03 văn bản nói trên. Còn đối với cô Đặng Thị Thanh T 2 , Cô L có nói bận nên cô không đến nhà ông T 5 được. Khi ông T 5, Bà N và các con ký và điểm chỉ xong. Sau đó tôi cùng cô L có đến nhà Cô T 2 để xin chữ ký và điểm chỉ. Khi các thành viên trong gia đình ông T 5 ký và điểm chỉ xong tôi cầm 03 văn bản nói trên về UBND xã để trình lãnh đạo UBND xã và tiếp tục hoàn thiện hồ sơ và đóng dấu, phát hành.

Tại bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình quyết định:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 203; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117; Điều 122; Điều 124; Điều 131; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH 1 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hoàng Công T 1 , chị Vũ Thị Diệu T 2 về yêu cầu bị đơn ông Đặng Văn T 5, bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc mua bán, nhà, đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/6/2022.

-Vô hiệu hợp đồng đặt cọc mua bán, nhà, đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/6/2022 giữa nguyên đơn anh Hoàng Công T 1 , chị Vũ Thị Diệu T 2 với bị đơn ông Đặng Văn T 5, Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Thanh T 7, chị Đặng Thị H 1, anh Đặng Văn K, chị Đặng Thị L, chị Đặng Thị Hạnh, anh Đặng Văn Phùng.

- Huỷ giấy giao nhận tiền ngày 07/6/2022 giữa nguyên đơn anh Hoàng Công T 1, chị Vũ Thị Diệu T 2 với bị đơn ông Đặng Văn T 5, Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Thanh T 7, chị Đặng Thị H 1, anh Đặng Văn K, chị Đặng Thị L, chị Đặng Thị Hạnh, anh Đặng Văn Phùng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 01/7/2024, nguyên đơn ông Hoàng Công T 1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo. Các đương sự giữ nguyên nội dung đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, nội dung theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, hợp lệ, nên được chấp nhận để xem xét.

Người không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo và những người tham gia tố tụng khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo:

2.1. Hộ gia đình ông Đặng Văn T 5 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R 374502 vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01654/QSĐĐ

/H68QĐ/UB do UBND huyện Lương Sơn cấp ngày 12/02/2001 mang tên hộ Đặng Văn T 5 bao gồm 03 thửa đất tại thôn Cổ Thổ, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình: Thửa đất 10, tờ bản đồ số 05, diện tích 938m². Thửa đất 70, tờ bản đồ số 05, diện tích 272m² và Thửa đất 143, tờ bản đồ số 05, diện tích 427m².

Ngày 30/12/2021 Hộ ông T 5 đã làm hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên cho anh T 1 chị T 2 với giá 100.000.000đ, tuy nhiên đến ngày 06/6/2022 thì các bên lại ký huỷ hợp đồng chuyển nhượng này, các văn bản đều có chứng thực của UBND xã Hòa Sơn (bl 122, 124),

Như vậy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 30/12/2021 là thể hiện ý chí của các bên tham gia vào giao dịch... Tuy nhiên, hợp đồng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự, khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai. Điều 503 Bộ luật dân sự quy định: “Việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật Đất đai”. Khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai quy định: “Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2021 chưa phát sinh hiệu lực.

Theo Điều 38 Nghị định số 23/2015/NĐ-CP ngày 16/2/2015 của Chính phủ quy định: (1). Việc sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ hợp đồng, giao dịch đã được chứng thực chỉ được thực hiện khi có thỏa thuận bằng văn bản của các bên tham gia hợp đồng, giao dịch.

2.2. Sau khi có thỏa thuận bằng văn bản của các bên tham gia hủy hợp đồng chuyển nhượng trên, ngày 07/6/2022, các đương sự trong vụ án lại ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung: “Gia đình nhà ông T 5 có thửa đất 143, tờ bản đồ số 05, diện tích 427m² mang tên hộ ông Đặng Văn T 5 nay chuyển nhượng lại cho Hoàng Công T 1 và vợ là vũ Thị Diệu T 2 với số tiền là 3.800.000.000đ.

Bên B đặt cọc cho bên A số tiền 3.300.000.000đ. Thời gian đặt cọc là từ khi ký hợp đồng đến khi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ sổ cũ sang giấy chứng nhận mới và hoàn tất thủ tục cấp trích đo và trích lục.

Bên A làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B, số tiền còn lại được thanh toán khi hoàn tất thủ tục.

Hết thời gian đặt cọc, nếu không thực hiện việc mua bán thì bên mua sẽ mất tiền đặt cọc, bên nhận đặt cọc phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc gấp 02 lần tiền cọc.

2.3. Nhận thấy:

Hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2022 là xuất phát việc chị Đặng Thị L là con gái của ông T 5, bà N có nợ tiền của bà Nguyễn Thị O là mẹ của anh Hoàng Công T 1, chị Vũ Thị Diệu T 2. Bị đơn ông T 5, bà N và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị H 1, anh K, chị Hạnh, anh Phùng, chị T 2 không biết việc vay nợ

giữa chị L với bà O và không có ý kiến hay văn bản thoả thuận nào về việc đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 05, diện tích 427m², địa chỉ đất: Thôn Cổ Thổ, xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên hộ ông Đặng Văn T 5 để chị Đặng Thị L trả nợ cho bà Nguyễn Thị O.

Các thành viên trong hộ gia đình ông T 1 đều thừa nhận các chữ ký trong hợp đồng đặt cọc mua bán, nhà, đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/6/2022 và giấy giao nhận tiền ngày 07/6/2022 là đúng chữ ký của mình, được chứng thực tại UBND xã Hoà Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình.

Anh Hoàng Công T 1, chị Vũ Thị Diệu T 2 thừa nhận không có việc ký trực tiếp hợp đồng đặt cọc mua bán, nhà, đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 07/6/2022 với bị đơn ông Đặng Văn T 5, bà Nguyễn Thị N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Thanh T 2, chị Đặng Thị H 1, anh Đặng Văn K, chị Đặng Thị L, chị Đặng Thị Hạnh, anh Đặng Văn Phùng và cũng không có việc giao tiền đặt cọc 3,3 tỷ đồng cho bị đơn ông T 5, bà N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị T 2, anh chị H 1, anh K, chị L, anh Phùng, chị Hạnh.

Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: “Đặt cọc là việc một bên (bên đặt cọc) giao cho bên kia (bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”.

Thực tế cho thấy hợp đồng đặt cọc mua bán, nhà, đất và tài sản gắn liền trên đất ngày 07/6/2022 và giấy biên nhận tiền ngày 07/6/2022 mục đích giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác (hợp đồng vay nợ giữa bà O là mẹ đẻ của anh T 1, chị T 2 và chị L là con đẻ của ông T 5, bà N) nên vô hiệu theo quy định tại Điều 124 BLDS

Điều 124 Bộ luật Dân sự quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu, còn giao dịch dân sự bị che giấu vẫn có hiệu lực, trừ trường hợp giao dịch đó cũng vô hiệu theo quy định của Bộ luật này hoặc luật khác có liên quan”.

Như vậy, có đủ căn cứ để xác định hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/6/2022 bị vô hiệu như bản án sơ thẩm đã xét xử là đúng pháp luật.

2.3. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định: “*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; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường*”. Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã xác định các bên chưa nhận của nhau những gì, và không phải bồi thường nên không xem xét là có căn cứ pháp luật.

2.4. Ngày 05/3/2024 chị Đặng Thị L có đơn yêu cầu độc lập, tuy nhiên sau đó chị L đã rút đơn, tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 26/3/2024 xác định bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án phải xem xét hiệu lực của hợp đồng cũng như giấy giao nhận tiền ngày 07/6/2022 có liên quan đến nội dung khởi kiện, nên bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, hủy giấy giao nhận tiền mà không phụ thuộc vào việc đương sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu hay không là có căn cứ, đúng pháp luật. (Theo giải đáp số 196/TANDTC- PC ngày 03 tháng 10 năm 2023).

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo không xuất trình được tài liệu, chứng cứ nào mới được pháp luật chấp nhận nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình, phù hợp với quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tham gia phiên tòa.

[5]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban TH 1 vụ Quốc Hội

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban tH 1 vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Công T 1 . Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

3. Về án phí: Ông Hoàng Công T 1 phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được đối trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001348 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- TAND huyện Lương Sơn;
- VKSND huyện Lương Sơn
- Chi cục THADS H. Lương Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Quang Tuấn

