

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 40/2025/DS-PT

Ngày: 20 – 01 – 2025.

Về việc “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc và đòi tiền cho vay”.

**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 Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Hồng, ông Nguyễn Văn Bằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Dương Công G – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông
Ngụ Văn Minh - Kiểm sát viên

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 399/2024/TLPT-DSPT ngày
27/11/2024 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và đòi tiền cho vay”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST 17/9/2024 của Tòa án nhân dân
thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 427/2024/QĐ-PT ngày
23/12/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 14/2025/QĐ-PT ngày 08/01/2025, giữa
các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Tổ dân phố 3A, thị trấn QP, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung S, sinh năm 1983;

Địa chỉ: 10/1/4 NĐC nối dài, phường TL, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh
Đắk Lắk. Có mặt.

- Bị đơn: Bà Đậu Thị H, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Thôn TH 2, xã CB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Đậu Xuân Đ
thuộc Công ty Luật TNHH TĐ; Địa chỉ số 75 NCT, thành phố HT, tỉnh Hà Tĩnh.
Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Lê Thị Ánh A, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Thôn TH 3, xã CB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt;

+ Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Thôn TH 2, xã CB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. Có đơn xin xét xử vắng
mặt.

- Người làm chứng:

+ Bà Dương Thị B. Địa chỉ: Thôn ĐK, xã ED, huyện CM, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị Lễ T. Địa chỉ: 31 CNT, thành phố BMT, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

+ Ông Phùng Minh G. Địa chỉ: Thôn TH 3, xã CB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đậu Thị H kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N và đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trung S trình bày:

Ngày 18/02/2022, bà Nguyễn Thị Kim N ký kết Hợp đồng đặt cọc cho bà Đậu Thị H số tiền 100.000.000 đồng, ngày 19/02/2022 đặt cọc tiếp số tiền 100.000.000 đồng nhằm cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất của vợ chồng bà Đậu Thị H, tọa lạc tại xã CB, thị xã BH, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CD 364010 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 15/6/2016. Thửa đất số 68, tờ bản đồ số 64, diện tích 2.463,8m² với giá chuyển nhượng là 3.300.000.000 đồng, sau đó hai bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng là 3.250.000.000 đồng và đến ngày 19/03/2022 bà Nguyễn Thị Kim N đưa thêm cho bà H 500.000.000 đồng để bà Đậu Thị H trả nợ cho Ngân hàng rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, đồng thời gia hạn thêm 30 ngày kể từ ngày rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về bà Đậu Thị H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Kim N.

Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 18/02/2022 đến ngày 18/03/2022 phải giao kết hợp đồng công chứng và bà N trả hết tiền nhận chuyển nhượng. Sau đó thỏa thuận lại là 30 ngày kể từ ngày rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về bà Đậu Thị H có trách nhiệm xin chuyển mục đích sử dụng đất từ nông nghiệp sang đất ở thêm 100m², thành tổng cộng 200m² đất ở rồi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Do ngày 19/3/2022 là ngày thứ bảy Ngân hàng không làm việc, nên ngày 21/03/2022, bà Nguyễn Thị Kim N đã trả cho bà Đậu Thị H 500.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản của bà Phạm Thị Lễ T cho bà Đậu Thị H để bà H trả nợ cho Ngân hàng rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Do số nợ Ngân hàng phải trả cả lãi suất, nên số tiền bà H nhận 500.000.000 đồng là không đủ, nên bà N trả thêm cho bà H số tiền 50.000.000 đồng thông qua hình thức chuyển khoản từ tài khoản của bà Nguyễn Thị Ánh N.

Đến nay hai bên vẫn chưa giao kết được hợp đồng chuyển nhượng đất là do lỗi của bà Đậu Thị H vi phạm thỏa thuận về thời hạn đặt cọc tại Điều 3 và thỏa thuận bổ sung ngày 19/03/2022 và vi phạm về việc không thực hiện việc chuyển mục đích sử

dụng đất nông nghiệp sang đất ở thêm diện tích 100m² tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/02/2022 làm ảnh hưởng, xâm phạm quyền lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim N.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Kim N khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc bà Đậu Thị H trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng và trả lại 550.000.000 đồng cho mượn để trả nợ Ngân hàng. Hoặc nếu không trả được bằng tiền mặt thì cắt một phần đất cho bà Nguyễn Thị Kim N theo tỷ lệ của hợp đồng đặt cọc. Rút yêu cầu đối với số tiền phạt cọc 550.000.000 đồng.

2. Bị đơn Bà Đậu Thị H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn V trình bày:

Ngày 18/02/2022 bà H ký hợp đồng nhận đặt cọc của bà Lê Thị Ánh A, bà Nguyễn Thị Kim N, bà Phạm Thị Lệ T đã hùn vốn với nhau và đồng ý nhận chuyển nhượng lô đất trên của ông V bà H với giá 3.250.000.000 đồng, mục đích để lướt cọc và kiếm lợi nhuận (Có file ghi âm, sẽ cung cấp sau cho Tòa án).

Hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc viết tay vào ngày 18/02/2023, bà Lê Thị Ánh A (là người đứng tên trong Hợp đồng đặt cọc), bà T và bà Kim N là người giao trước số tiền đặt cọc cho vợ chồng bà H ông V tổng số tiền là 750.000.000 đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng), trong 03 lần:

- + Lần 01: Đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 18/02/2022.
- + Lần 02: Đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng vào ngày ngày 19/02/2022.
- + Lần 03: Ngày 19/3/2022, chuyển số tiền 550.000.000 đồng vào tài khoản Ngân hàng để bà H ông V rút Giấy CNQSDĐ đang thế chấp tại Ngân hàng ra và làm thủ tục sang tên Giấy CNQSDĐ cho ba bà.

Khi làm hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày (tính từ ngày 18/02/2022 đến ngày 18/3/2022) sẽ tiến hành thủ tục công chứng để sang tên Giấy CNQSDĐ đối với thửa đất trên cho ba bà nêu trên. Đồng thời ba bà phải giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại cho bà H ông V. Đáng lẽ ra sau khi rút Giấy CNQSDĐ tại Ngân hàng ra, bà H ông V cùng ba bà trực tiếp đến Văn phòng công chứng để lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng đặt cọc giữa bà H ông V với ba bà nêu trên đã hoàn thành.

Tuy nhiên, sau khi rút Giấy CNQSDĐ tại Ngân hàng về, ngày 19/3/2022 (ngày hẹn làm thủ tục công chứng) bà Lê Thị Ánh A, bà Nguyễn Thị Kim N, bà Phạm Thị Lệ T có thỏa thuận và nhờ bà H ông V chuyển đổi mục đích sử dụng đất (diện tích 200m²) từ đất nông nghiệp sang đất thổ cư cho ba bà để được rẻ tiền hơn. Bà H ông V đã đồng ý và thực hiện chuyển đổi mục đích sử dụng đất cho bà N, chi phí ba bà chịu.

Sau khi nhận lời, bà H ông V đã hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng cũng như chuyển đổi mục đích sử dụng đất theo yêu cầu của ba bà nhưng bà T nhiều lần đưa người lạ vào nhà để ép buộc bà H ông V ký giấy chuyển nhượng cho những người đó (bà H ông V không quen biết, chưa giao dịch với họ bao giờ) nên không

đồng ý ký giấy chuyển nhượng cho những người lạ này, nên bà T đã thuê một nhóm người liên tục xuống nhà bà H ông V để quấy rối, đập phá đồ đạc, đe dọa gia đình bà H ông V, buộc bà H ông V phải trả lại số tiền đặt cọc cho bà Kim N, bà T và bà Ánh N. Bà H ông V đã làm đơn trình báo sự việc trên đến Công an xã và được công an làm việc thì việc quấy rối trên mới được chấm dứt.

Ngày 12/01/2023 và ngày 03/02/2023, bà H ông V đã gửi thư đề nghị cho bà Lê Thị Ánh A, bà Nguyễn Thị Kim N và bà Phạm Thị Lệ T để yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022 nhưng đến nay vẫn không nhận được phản hồi nào từ phía ba bà.

Sau khi nhận Thông báo thụ lý vụ án, nhận thấy nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N là không đúng với quy định pháp luật, bởi vì trong Hợp đồng đặt cọc người đứng tên nhận chuyển nhượng, đặt cọc đối với lô đất của bà H ông V là bà Lê Thị Ánh A. Do vậy, bà H ông V không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N, đồng thời yêu cầu bà Lê Thị Ánh A, bà Nguyễn Thị Kim N và bà Phạm Thị Lệ T tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022 như đúng cam kết đã thỏa thuận. Nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì chịu mất tiền cọc 200.000.000 đồng. Bà H trả lại 500.000.000 đồng trả nợ ngân hàng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Ánh A trình bày:

Bà Lê Thị Ánh A là người môi giới cho bà Nguyễn Thị Kim N liên hệ để mua đất của bà H ông V. Khi giao dịch, bà Lê Thị Ánh A có lập hộ hai hợp đồng đặt cọc giữa bà Kim N và vợ chồng bà Đậu Thị H để vợ chồng bà Đậu Thị H chuyển nhượng đất cho bà Nguyễn Thị Kim N. Số tiền đặt cọc là của bà Nguyễn Thị Kim N chuyển cho bà Dương Thị B để nhờ bà Dương Thị B đưa cho vợ chồng bà Đậu Thị H.

Ban đầu, bà Lê Thị Ánh A lập nội dung trong hợp đồng đặt cọc mà chưa có mặt bà Kim N, gồm 2 liên. Bà Đậu Thị H giữ một liên. Sau đó bà Kim N đến trao đổi và lập hợp đồng thứ hai viết cùng ngày. Bà Kim N chỉ làm việc với chủ đất, không làm việc với bà Ánh N, nên bà Lê Thị Ánh A mới viết lại hợp đồng thứ hai có thể hiện nội dung phía sau của hợp đồng là chị Kim N giao thêm 100.000.000 đồng đặt cọc cho chị Đậu Thị H (làm việc trực tiếp). Bà Lê Thị Ánh A chỉ là môi giới giữa bà Kim N và vợ chồng bà Đậu Thị H. Do vậy, khi hai bên gặp nhau trực tiếp để giao kết hợp đồng thì bà Ánh N không tham gia gì nữa.

Ngày 21/03/2022 bà Kim N có mượn của bà Lê Thị Ánh A 50.000.000 đồng trả Ngân hàng cho bà Đậu Thị H, thì bà Ánh N có chuyển khoản cho bà H số tiền nêu trên vào tài khoản Ngân hàng trả nợ của bà Đậu Thị H. Số tiền này bà Kim N đã chuyển trả cho bà Ánh N nên các bên không liên quan gì nữa.

4. Người làm chứng bà Dương Thị B trình bày:

Bà Lê Thị Ánh A làm môi giới cho bà Dương Thị B mua hộ cho bà Nguyễn Thị Kim N mảnh đất như các bên đã trình bày nêu trên. Bà Dương Thị B có chuyển cho bà Nguyễn Thị Ánh N 100.000.000 đồng để đặt cọc. Bà Lê Thị Ánh A lấy 25.000.000 đồng tiền công môi giới. Người nhận chuyển nhượng thực tế là bà Nguyễn Thị Kim N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 119, 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N.

Bà Đậu Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, phạt cọc 200.000.000 đồng và 550.000.000 đồng tiền vay để trả ngân hàng. Tổng cộng 750.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu rút một phần đơn khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 550.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Kim N.

- Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 30/9/2024, bị đơn bà Đậu Thị H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Bị đơn bà Đậu Thị H đề nghị bà Lê Thị Ánh A tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị huỷ hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Kim N, vì bà H cho rằng bà không ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Kim N.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Đậu Thị H trình bày quan điểm tranh luận: Cùng một thửa đất mà có hai hợp đồng đặt cọc với hai người đặt cọc khác nhau nhưng cùng một thời điểm với giá trị chuyển nhượng chênh lệch với nhau. Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà H với bà Nguyễn Thị Kim N là hợp đồng giả mạo nên bà Kim N không có quyền khởi kiện bà H, còn hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng bà H, ông Nguyễn Văn V với bà Lê Thị Ánh A là hợp đồng có hiệu lực pháp luật nhưng bà Ánh N không làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ và đình chỉ giải quyết vụ án do người khởi kiện không có quyền khởi kiện, đồng thời huỷ hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà H với bà Nguyễn Thị Kim N.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309

Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bà Đậu Thị H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST 17/9/2024 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo hướng buộc bà H phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim N gồm 200.000.000 đồng tiền nhận cọc, 500.000.000 đồng tiền vay để trả Ngân hàng (tổng cộng là 700.000.000 đồng); tách để giải quyết bằng một vụ án khác đối với số tiền 50.000.000 đồng mà các bên khai cho vay mượn lẫn nhau nhưng chưa đủ cơ sở nếu có yêu cầu; do các hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên không phạt cọc đối với bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Đậu Thị H trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Đậu Thị H, thấy rằng:

[2.1] Tại Toà án cấp phúc thẩm, bà Đậu Thị H cung cấp 01 Hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022 liên 2 (sau đây gọi chung là hợp đồng số 2), đây là tài liệu, chứng cứ mới vì tại Toà án cấp sơ thẩm đương sự chưa cung cấp được tài liệu, chứng cứ này. Tại hợp đồng số 2 này có thể hiện bên người bán là vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Đậu Thị H và bên mua là bà Lê Thị Ánh A. Tại biên bản đối chất ngày 24/11/2023 ở TAND thị xã Buôn Hồ và tại phiên toà phúc thẩm thì bà Lê Thị Ánh A thừa nhận giữa các bên có ký hợp đồng đặt cọc này nhưng đặt cọc giúp cho bà Nguyễn Thị Kim N. Mặt khác, ở cấp sơ thẩm bà Kim N cung cấp hợp đồng đặt cọc thể hiện việc ký kết giữa bà Kim N và bà H ngày 18/02/2024 (sau đây là gọi chung là hợp đồng số 1) thì thấy ở mặt sau của hợp đồng số 1 (sau đây gọi chung là hợp đồng số 3) này cũng thể hiện có nội dung tương tự như hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Kim N, bà Đậu Thị H.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án thì bà H, ông V chỉ thừa nhận hợp đồng đặt cọc số 2 được ký kết với bà Lê Thị Ánh A mà không thừa nhận hợp đồng đặt cọc số 1 ký kết với bà Nguyễn Thị Kim N và qua việc ký hợp đồng đặt cọc giữa các bên thì thấy rằng:

- Tại hợp đồng số 1 thể hiện ngày 18/02/2022 tại nhà N thì bà Ánh N và bà H (*đứng phía người bên bán*) có ký thỏa thuận với bà Kim N (*bên mua*) với giá chuyển nhượng số tiền 3.300.000.000 đồng cho bà Kim N, thời hạn đặt cọc đến ngày 18/3/2022, thỏa thuận do bên mua là bà Ánh N, bà H chịu các loại phí, đồng thời bà H, bà Ánh N phải lên thêm 100m² cho bà Kim N.

- Tại hợp đồng số 2 thể hiện: Ông V, bà H thỏa thuận với giá chuyển nhượng số tiền 3.250.000.000 đồng cho bà Ánh N, với thời hạn đặt cọc đến ngày 18/3/2022

và thỏa thuận do bên mua là bà Ánh N chịu các loại phí, đồng thời bà H, ông V hỗ trợ ký giấy tờ cho bà Ánh N nếu bà Ánh N lên thổ cư.

- Tại nội dung hợp đồng số 3 ngày 19/02/2022 (Được ghi ở mặt sau của Hợp đồng đặt cọc số 01), bà H thừa nhận nội dung này do bà ký nhận, bà H cũng xác nhận lại số tiền của nhóm bà Ánh N, Kim N, bà Phạm Thị Lệ T đã giao cho bà. Tại hợp đồng số 3 này, bà H khẳng định không có nội dung là bà H cam kết thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng thêm 100m² như hợp đồng số 1 ở mặt trước đã ghi, bà H cho rằng đây là phần xác nhận lại số tiền của nhóm bà Ánh N, Kim N, bà T đối với hợp đồng số 2, không thể hiện rõ nội dung là bên nào phải có trách nhiệm chuyển đổi mục đích sử dụng lên thêm thổ cư.

[2.3] Về số tiền giao nhận giữa các bên: Quá trình giải quyết vụ án, bà Kim N cung cấp bản phô tô giấy nhận tiền ngày 21/3/2022 thể hiện bà Đậu Thị H, ông Nguyễn Văn V có nhận 500.000.000 đồng từ bà Phạm Thị Lệ T, sau khi lấy bì đỏ trong Ngân hàng ra thì 02 bên tiến hành thỏa thuận tiếp theo. Tại cấp phúc thẩm, bà Phạm Thị Lệ T xác nhận bà T và bà Kim N cùng góp tiền mua đất của bà H nhưng việc ký kết hợp đồng là do bà Kim N ký, đồng thời giữa bà T và bà Kim N không có tranh chấp đối với số tiền 500.000.000 đồng này.

Số tiền còn lại thì bà H trình bày là bà H nhận trực tiếp 200.000.000 đồng từ bà Lê Thị Ánh A, đồng thời tại thời điểm đó bà Ánh N mượn lại 50.000.000 đồng của bà H, sau đó bà Ánh N là người chuyển khoản vào Ngân hàng chuyển trả số tiền 50.000.000 đồng này cho bà H. Bà H khẳng định chỉ nhận tổng cộng là 700.000.000 đồng

Bà Kim N trình bày bà Kim N là người đặt cọc cho bà H 200.000.000 đồng và có đưa thêm cho bà H 50.000.000 đồng để bà H trả nợ cho bà Ánh N, nhưng tại hợp đồng số 1 có nội dung “bà Dương Thị B cọc thay chị N”. Tại biên bản đối chất thể hiện đối với khoản tiền 50.000.000 đồng này và tại phiên toà phúc thẩm thì bà Ánh N xác định số tiền 50.000.000 đồng này là số tiền của bà Ánh N chuyển khoản cho bà H vay để trả tiền cho Ngân hàng và bà Kim N đã trả cho bà Ánh N số tiền này. Như vậy, đối với số tiền 50.000.000 đồng này thì thấy lời khai của bà Kim N, bà Ánh N và bà H là có mâu thuẫn với nhau nhưng các bên đều không cung cấp được tài liệu chứng cứ nên việc cấp sơ thẩm buộc bà H trả số tiền này cho bà Kim N là thiếu cơ sở vững chắc.

Do đó, căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong vụ án xác định quá trình thực hiện hợp đồng, các bên chỉ giao nhận tổng số tiền gồm 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 500.000.000 đồng tiền chuyển khoản qua Ngân hàng.

[2.4] Bà Kim N trình bày ngày 19/3/2022, có đưa thêm 500.000.000 đồng cho bà H để bà H trả tiền cho Ngân hàng để rút bì đỏ về, việc tiếp tục thỏa thuận ghi tại mặt sau hợp đồng số 01 thể hiện vào ngày 19/02/2022 nhưng lời khai của các đương sự cho rằng là xác nhận lại số tiền đã nhận 500.000.000 đồng vào ngày 19/03/2022 là mâu thuẫn nên không phải là phụ lục bổ sung của hợp đồng trước

cũng không phải là bản xác nhận như các đương sự trình bày. Việc cam kết 30 ngày sau bà H rút bìa đỏ ở Ngân hàng ra và các bên làm công chứng tại hợp đồng số 3 không thể hiện thời gian, địa điểm thực hiện việc giao kết, số tiền ghi tại hợp đồng số 3 không phù hợp với hợp đồng số 2, cũng như chủ thể ký kết, số tiền giao kết chuyển nhượng cũng khác nhau.

[2.5] Nội dung ký kết của 03 hợp đồng giữa các bên là mâu thuẫn về việc giao nhận tiền, chủ thể ký kết, việc bà Ánh N ký kết hợp đồng tại hợp đồng số 1 với tư cách người bán đất cũng không đúng, các điều khoản cam kết giữa bà H và các bên tại hợp đồng số 1, số 2 và số 3 là mâu thuẫn với nhau. Các bên đều cho rằng không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bên còn lại. Tuy nhiên, các đương sự không chứng minh được do lỗi của bên nào. Mặt khác, trách nhiệm để thực hiện đối với cam kết chuyển đổi thêm 100m² thuộc về ai, thời gian chấm dứt hợp đồng đặt cọc, thời gian, địa điểm công chứng trong quá trình thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không rõ ràng là do lỗi chung của những người tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc, mức độ lỗi thì thấy tương đương nhau.

Do đó, có cơ sở xác định giữa bà H và bà Kim N, Ánh N kể cả bà Dương Thị B tồn tại 03 Hợp đồng đặt cọc được ký kết bởi 01 thửa đất có mâu thuẫn nhau về mặt nội dung, về thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, không rõ về thời gian để thực hiện việc chuyển đổi thêm đất thổ cư, với chủ thể ký kết hợp đồng khác nhau nên các hợp đồng đặt cọc này bị vô hiệu và các bên phải có trách nhiệm hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[2.6] Đối với số tiền 50.000.000 đồng bà H cho rằng cho bà Ánh N mượn nên bà Ánh N đã trả cho bà khi đi trả tiền tại Ngân hàng; bà Ánh N thì lại khai không mượn số tiền này của bà H và ngược lại là chuyển khoản cho bà H số tiền 50.000.000 đồng tại Ngân hàng để lấy bìa đỏ về, hiện nay bà Kim N đã trả cho bà Ánh N số tiền này; còn bà Kim N cho rằng bà có nhờ bà Ánh N chuyển khoản cho bà H 50.000.000 đồng. Qua lời trình bày của các đương sự nêu trên thì thấy lời khai của bà Kim N, bà Ánh N và bà H là có mâu thuẫn với nhau nhưng các bên đều không cung cấp được tài liệu chứng cứ nên việc cấp sơ thẩm buộc bà H trả số tiền này cho bà Kim N là thiếu cơ sở vững chắc, tại phiên tòa phúc thẩm bà Kim N lại vắng mặt nên không thể đối chất làm rõ. Do vậy, cần tách ra số tiền 50.000.000 đồng này để giải quyết bằng một án khác nếu các đương sự có yêu cầu.

[3] Từ những phân tích, nhận định nêu trên, do phát sinh tài liệu, chứng cứ mới nên việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà H vi phạm nghĩa vụ là do chưa thực hiện xong việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất (thêm 100 m² đất ở) tại hợp đồng số 1, để xác định giữa các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng mà chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không đúng. Do vậy, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đậu Thị H, sửa Bản án sơ thẩm để buộc bà H phải

trả cho bà Kim N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và 500.000.000 đồng tiền vay để trả Ngân hàng là phù hợp.

[4] Về án phí: Áp dụng Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm về số tiền buộc bà H phải trả và một phần yêu cầu khởi kiện của bà Kim N không được chấp nhận nên sửa phần án phí dân sự sơ thẩm, cụ thể bà Đậu Thị H phải chịu 32.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu 10.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với khoản tiền yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng không được chấp nhận.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Đậu Thị H;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST 17/9/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

- Áp dụng các Điều 122, 328 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim N;

Buộc bà Đậu Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim N số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và 500.000.000 đồng tiền vay để trả Ngân hàng, tổng cộng 700.000.000 đồng (Bảy trăm 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]. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim N.

[3]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 550.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Kim N do rút đơn yêu cầu.

[4]. Tách khoản tiền 50.000.000 đồng có tranh chấp giữa các bên để giải quyết bằng một án khác nếu các đương sự có yêu cầu.

[5]. Về chi phí tố tụng:

- Bà Đậu Thị H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim N chi phí thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng và chi phí định giá tài sản 3.000.000 đồng, tổng cộng là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng).

- Về chi phí giám định chữ ký, chữ viết: Bà Đậu Thị H phải chịu chi phí giám định là 8.500.000 đồng và khấu trừ vào số tiền chi phí đã nộp. Như vậy, bà H đã thực hiện xong.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Đậu Thị H phải chịu 32.000.000 đồng (Ba mươi hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm;

- Bà Nguyễn Thị Kim N phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ vào số tiền 27.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Thị Kim N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí sơ thẩm số 0018579 ngày 26/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã BH.

- Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim N số tiền 17.750.000 đồng (Mười bảy triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) còn lại.

- Bà Đậu Thị H được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà Đậu Thị H đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí sơ thẩm số 0001717 ngày 07/10/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã BH.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 thi hành án theo qui định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tx. Buôn Hồ;
- Chi cục THADS Tx. BH;
- Đăng công TTĐT TANDTC;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà
(Đã ký)

Y Phi Kbuôr