

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 17/2023/DS-PT

Ngày: 22-02-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng Dân sự
có đặt cọc”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Văn Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 02 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 250/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 381/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 12 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 299/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2022, Thông báo về việc mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 105/TB-TA ngày 07/02/2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê TTN, sinh năm: 1972; cư trú tại số 3/4, đường TP, Phường A, thành phố Z, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông HTT, sinh năm: 1959; địa chỉ liên lạc: số 89/10/3, đường DT, Phường A, thành phố Z, tỉnh Lâm Đồng. Luật sư của Văn phòng Luật sư HTT - Đoàn luật sư tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn XD, sinh năm: 1965; cư trú tại số 450/2, đường HT, tổ dân phố B1, thị trấn TM, huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Địa chỉ liên lạc: số 06, đường TQC, Phường F, thành phố Z, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn QQ, sinh năm: 1990; địa chỉ liên lạc: số 125/11, đường Nguyễn CV, Phường D, Quận BT, Thành phố Y. Luật sư của Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên QT - Đoàn Luật sư Thành phố Y; có mặt.

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

1. Chị Nguyễn THN, sinh năm: 1988; cư trú tại số 26C2.12, Cư xá DL, phường AK, thành phố TD, Thành phố Y. Địa chỉ liên lạc: C17, đường DTT, Phường E, thành phố Z, tỉnh Lâm Đồng, có mặt.

2. Chị Nguyễn THM, sinh năm: 1989; cư trú tại số 26C2.12, Cư xá DL, phường AK, thành phố TD, Thành phố Y; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị THM: Bà Hồ THL, sinh năm 1969; địa chỉ: số 125/11, đường Nguyễn CV, Phường D, Quận BT, Thành phố Y. Địa chỉ liên lạc: 5/99/19, đường NTL, Phường D, quận BT, Thành phố Y, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 11921, quyền số 10/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng công chứng số 6 Thành phố Y chứng nhận ngày 06/10/2022); có mặt.

Người kháng cáo: ông Nguyễn XD - Bị đơn; chị Nguyễn THN, chị Nguyễn THM - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ghi ngày 24/6/2022, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của bà Lê TTN thì: Bà và ông Nguyễn XD có mối quan hệ họ hàng. Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà và ông XD thỏa thuận; theo đó ông XD chuyển nhượng cho bà 02 lô đất; lô thứ nhất có diện tích 100m², thuộc thửa 4011, tờ bản đồ số 7, thị trấn TM, huyện X được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 012535 ngày 04/6/2020 mang tên Lê MT, Trần TT, đến ngày 23/10/2020 điều chỉnh sang tên người sử dụng đất Nguyễn THN, lô thứ hai có diện tích 100m², thuộc thửa 4012, tờ bản đồ số 7, thị trấn TM, huyện X được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 012536 ngày 04/6/2020 mang tên Lê MT, Trần TT, đến ngày 31/7/2020 điều chỉnh sang tên người sử dụng đất Nguyễn THM; giá trị mỗi lô là 1.500.000.000đ, hai lô là 3.000.000.000đ. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng thì bà và ông XD lập giấy đặt cọc vào ngày 06/4/2022 nhưng ghi nhầm là ngày 06/02/202 với nội dung bà đặt cọc số tiền 1.000.000.000đ để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 4011 - 4012. Ngày 16/4/2022, sau khi ra công chứng chuyển quyền sử dụng đất thì bà sẽ thanh toán 1.500.000.000đ; số tiền 500.000.000đ còn lại bà sẽ thanh toán cho ông XD sau khi nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

được sang tên bà. Bà và ông XD đã ký ghi họ tên của mình vào hợp đồng đặt cọc này. Cũng trong ngày 06/4/2022, bà đã chuyển khoản số tiền 1.000.000.000đ vào tài khoản số 105868723495 mang tên người thụ hưởng Nguyễn XD tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam, nội dung là “chuyển tiền đặt cọc mua đất”. Sau khi giao kết đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông XD và do không hiểu biết pháp luật nên bà có tham khảo Luật sư và nhận thấy 02 lô đất này ông XD không phải là chủ sử dụng mà đất đứng tên chị THN, chị THM nên ông XD không có quyền thực hiện việc chuyển nhượng các lô đất nói trên. Giữa bà, chị THM, chị THN và ông XD không có thỏa thuận để ông XD đứng ra nhận tiền cọc. Tại thời điểm lập giao dịch cũng không có việc ủy quyền nào từ chị THN, chị THM cho ông XD nhận tiền cọc. Do đó, bà đã gọi điện thoại cho ông XD trao đổi về việc hủy việc đặt cọc và yêu cầu trả lại tiền. Ông XD đã thống nhất và đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho bà; thời điểm này ông XD đang ở Mỹ. Sau đó, bà có liên lạc nhiều lần với ông XD yêu cầu trả lại tiền đặt cọc thì ông XD nói là cứ theo pháp luật mà làm. Khi ông XD về Việt Nam, bà liên lạc nhiều lần nhưng ông không trả tiền nên bà mới khởi kiện tại Tòa án yêu cầu hủy giao dịch đặt cọc ngày 06/4/2022 (giấy đặt cọc ghi ngày 06/02/2022) và yêu cầu ông XD trả lại cho bà 1.000.000.000đ.

- Theo lời trình bày của ông Nguyễn XD thì: Thửa đất 4011, tờ bản đồ số 7, thị trấn TM, huyện X đứng tên Nguyễn THN; thửa đất 4012, tờ bản đồ số 7, thị trấn TM, huyện X đứng tên Nguyễn THM là các con của ông. Do chị THN, chị THM có nhu cầu muốn chuyển nhượng các thửa đất này và bà Lê TTN có nhu cầu nhận chuyển nhượng. Ngày 06/4/2022, ông, bà TTN, anh Nguyễn Xuân Lộc và chị THM đến vị trí xem đất. Sau đó, mọi người về nhà mẹ ông ở số 414, đường Hai tháng Tư, thị trấn TM, huyện X thỏa thuận mua bán. Tại đây có ông, bà TTN, chị THM, anh Lộc thì giữa bà TTN, chị THM và ông có thỏa thuận việc chuyển nhượng và bà TTN có gọi facetime để cùng trao đổi với chị THN; thỏa thuận giá chuyển nhượng của 02 lô đất là 3.000.000.000đ. Ông có sang Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lâm Đồng - Phòng giao dịch Đơn Dương photo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho bà TTN. Sau đó, bà TTN lập giấy đặt cọc, nội dung như thế nào thì ông không quan tâm vì nghĩ là người bà con trong nhà, đất thì có thật nên sau khi lập giấy đặt cọc thì ông đã ký vào (xác nhận chữ ký và chữ viết Nguyễn XD là chữ ký, chữ viết của ông). Cùng ngày, bà TTN đã chuyển tiền vào tài khoản của ông số 105868723495 tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam hai lần là 1.000.000.000đ, nội dung là “chuyển tiền đặt cọc đất”. Ông xác nhận đã nhận khoản tiền này của bà TTN và xác nhận ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 06/4/2022 còn ngày 06/02/2022 là ghi nhầm. Sau đó, ông chuyển số tiền nhận cọc cho chị THN, chị THM để mua nhà tại Thành phố Y, thời gian sau ông sang Mỹ. Ông xác nhận tại Mỹ, bà TTN có gọi điện thoại và ông có trao đổi là khoản tiền 1.000.000.000đ đặt

cọc sẽ chuyển thành tiền vay thì mới bán được 02 lô đất và mới có tiền trả lại tiền cọc cho bà TTN.

Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà TTN vì việc chuyển nhượng hai thửa đất số 4011, 4012 là sự thỏa thuận giữa bà TTN với chị THN, chị THM, ông chỉ là người đại diện nhận tiền cọc.

- Theo lời trình bày của chị Nguyễn THN thì: Trước khi bà TTN với ông XD ký giấy đặt cọc thì giữa bà TTN với chị và chị Nguyễn THM đã thống nhất về giá, thời gian, số tiền cũng như việc ông XD đại diện nhận tiền cọc. Theo thỏa thuận thì chị và chị THM sẽ chuyển nhượng 02 lô đất thuộc thửa 4011 (đứng tên chị) và thửa 4012 (đứng tên chị THM) cho bà TTN với giá 1.500.000.000đ/01 thửa và 02 thửa tổng giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000đ. Ngày thỏa thuận cũng là ngày xem đất và sau đó có lập giấy đặt cọc; chị, chị THM, ông XD và bà TTN thỏa thuận ông XD sẽ đứng ra nhận cọc thay cho chị và chị THM, việc này bà TTN cũng đồng ý. Giấy đặt cọc ghi ngày 06/02/2022 là ghi nhầm, thực tế là ngày 06/4/2022 và do bà TTN soạn thảo. Sau khi thỏa thuận cũng trong ngày 06/4/2022, bà TTN đã chuyển vào tài khoản của ông XD số tiền 1.000.000.000đ. Ông XD đã chuyển số tiền này vào tài khoản của chị và chị THM. Nội dung giấy đặt cọc là ngày 16/4/2022 sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà TTN thanh toán 1.500.000.000đ, số tiền còn lại 500.000.000đ bà TTN sẽ thanh toán sau khi nhận sổ. Ngày 07/4/2022, bà TTN gọi điện thoại cho chị phàn nàn giá cao nên nói trả lại tiền cọc nhưng chị không đồng ý và đề nghị bà TTN tiếp tục ký hợp đồng vào ngày 16/4/2022 vì tiền cọc chị đã dùng mua nhà tại Thành phố Y; bà TTN nói ngày 16/4/2022 vào ngày thứ bảy nên dời lại 19/4/2022 sẽ ký hợp đồng. Ngày 16/4/2022, chị đã về lại Đà Lạt chờ ký hợp đồng vào ngày 19/4/2022, trong thời gian này bà TTN gọi điện phàn nàn giá cao nên ép chị bán với giá 1.200.000.000đ nhưng chị không đồng ý. Ngày 21/4/2022, chị nhắn tin cho bà TTN đề nghị ký hợp đồng nhưng bà TTN không phản hồi lại. Tiếp theo, chị có trao đổi với bà TTN là nếu không nhận chuyển nhượng 02 lô thì nhận chuyển nhượng 01 lô với giá 1.600.000.000đ hoặc gia hạn đến ngày 31/5/2022 để ký hợp đồng, nếu không thì sẽ mất tiền cọc. Sau đó, bà TTN thông báo cho chị sẽ khởi kiện ông XD. Trong thực tế thì chị có ủy quyền cho ông XD chuyển nhượng thửa đất 4011, việc ủy quyền có lập giấy viết tay vào ngày 01/02/2022 nhưng không có công chứng, chứng thực. Giữa chị và ông XD là cha con, có giấy ủy quyền của chị và có việc thỏa thuận nhận tiền giữa các bên nên ông XD mới nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đất. Do bà TTN đã vi phạm hợp đồng nên phải mất số tiền đã đặt cọc. Vì vậy, chị không đồng ý với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông XD trả lại 1.000.000.000đ như yêu cầu khởi kiện của bà TTN.

- Theo lời trình bày của chị Nguyễn THM thì: Chị là chủ sử dụng thửa đất 4012. Ngày 06/4/2022, chị cùng ông XD (cha của chị), bà TTN thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ông Nguyễn XL cùng đi); theo đó, chị chuyển

nhượng cho bà TTN thửa đất này, khi đó các bên có xuống xem đất. Chị với bà TTN trực tiếp thỏa thuận giá và phương thức nhận cọc là nhờ ông XD đứng ra nhận tiền đặt cọc. Ngày 06/4/2022, sau khi lập giấy đặt cọc thì bà TTN đã chuyển tiền vào tài khoản của ông XD số tiền 1.000.000.000đ. Bà TTN có chụp hình giao dịch chuyển tiền gửi vào tài khoản Zalo của chị, nội dung “bà TTN chuyển tiền đặt cọc đất”. Sau khi ông XD nhận tiền thì đã chuyển số tiền này vào tài khoản của chị và chị THN. Ngày 06/4/2022, chị có mặt nên không có ủy quyền cho ông XD nhận tiền cọc bằng văn bản mà chỉ thỏa thuận bằng lời nói. Do chị là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 4012 cho bà TTN và thỏa thuận ông XD là người nhận tiền cọc nhưng theo nội dung của giấy đặt cọc thì bà TTN đã vi phạm cam kết về thời hạn nên chị không đồng ý với yêu cầu hủy việc đặt cọc nói trên và yêu cầu ông XD trả lại 1.000.000.000đ như đơn khởi kiện của bà TTN.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 42/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022; Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn bà Lê TTN đối với bị đơn ông Nguyễn XD.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2022 (giấy đặt cọc ghi ngày 06/02/2022) giữa bà Lê TTN với ông Nguyễn XD là vô hiệu và hủy hợp đồng này.

Buộc ông Nguyễn XD có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê TTN số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000đ.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/10/2022, ông Nguyễn XD, chị Nguyễn THN, chị Nguyễn THM có đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Ông Nguyễn XD, chị THN, bà Hồ Thị Hồng Loan, người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn THM vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà TTN không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn đồng thời đề nghị xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn XD và chị Nguyễn THN, chị Nguyễn THM, sửa Bản án sơ thẩm về xác định lại quan hệ tranh chấp và tuyên thêm trách nhiệm thi hành án do chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc bà Lê TTN có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 (giấy đặt cọc ghi ngày 06/02/2022) và yêu cầu ông Nguyễn XD trả lại cho bà số tiền cọc 1.000.000.000đ đã nhận; ông XD không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chưa chính xác; cần xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc*” mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Qua xem xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn XD, chị Nguyễn THN và chị Nguyễn THM thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 06/4/2022, giữa bà Lê Thị Tuyết Nhung với ông Nguyễn XD có lập “Giấy đặt cọc” với nội dung: “Tôi Nguyễn XD có bán cho bà Lê TTN hai lô đất của các con tôi là Nguyễn THN thừa số 4011 và thửa 4012 của Nguyễn THM, đều thuộc tờ bản đồ số 7, thị trấn TM, trị giá mỗi lô 1.500.000.000đ, tổng trị giá hai lô là 3.000.000.000đ. Ông Nguyễn XD là bố của hai con có nhận cọc trước của bà Lê TTN là 1.000.000.000đ. Ngày 16/4/2022, sau khi ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Lê TTN sẽ thanh toán 1.500.000.000đ. Số tiền còn lại 500.000.000đ, bà TTN sẽ thanh toán sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Bà TTN cho rằng do ông XD không phải là chủ sử dụng của 02 thửa đất nêu trên nên không có quyền ký vào giấy đặt cọc và nhận tiền cọc chuyển nhượng đất vì vậy đề nghị hủy hợp đồng nói trên còn ông XD cho rằng, ông chỉ là người đại diện cho chị THN, chị THM nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà TTN; vấn đề này cũng được chị THN, chị THM thừa nhận. Do bà TTN đã vi phạm thời hạn đặt cọc nên phải mất số tiền đã đặt cọc.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận thời gian ký giấy đặt cọc là ngày 06/4/2022 tuy nhiên “Giấy đặt cọc” lại ghi ngày 06/02/2022 là có sự nhầm lẫn. Do đó, căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh và cần xác định ngày các bên giao kết đặt cọc là ngày 06/4/2022.

[2.3] Xét thấy, đối tượng của giao dịch nói trên là các lô đất có diện tích mỗi lô là 100m², thuộc các thửa 4011 và 4012, đều thuộc tờ bản đồ số 7 tại thị trấn TM, huyện X; đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Lâm Đồng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê MT, bà Trần TT vào ngày 04/6/2020; điều chỉnh sang tên chị Nguyễn THN vào ngày 23/10/2020 (thửa 4011) và điều chỉnh sang tên chị Nguyễn THM vào ngày 31/7/2020 (thửa 4012). Tại biên bản lấy lời khai đối chất ngày 09/8/2022 ông XD thừa nhận có ký giấy đặt cọc và nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng đối với thửa đất 4011, 4012 với số tiền là 1.000.000.000đ với bà TTN. Mặt khác, trong hợp đồng đặt cọc cũng thể hiện rõ nội dung ông XD là “bên bán” và nhận tiền cọc 02 thửa đất nêu trên đối với bà TTN là “bên mua”.

[2.4] Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay; các đương sự đều thừa nhận và xác định giấy đặt cọc là do bà TTN tự thảo nội dung sau đó đưa cho ông XD ký đồng thời đã giao tiền cho ông XD; quá trình giao dịch thì có cả chị THM cùng tham gia, giữa ông XD và bà TTN cũng có quan hệ bà con, họ hàng với nhau; ông XD cũng đã photo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của chị THM và chị THN đưa cho bà TTN do vậy việc nguyên đơn cho rằng ông XD không có quyền đứng ra giao kết và nhận tiền đặt cọc là không phù hợp với thực tế; bởi lẽ xét về bản chất thì bà TTN biết đất là của chị THN và chị THM, tuy nhiên vẫn soạn giấy đặt cọc và ông XD ký vào giấy đặt cọc và giao tiền; điều này mặc nhiên bà TTN đồng ý với việc ông XD thay mặt hai con để tiến hành thực hiện việc giao dịch với bà TTN; điều này cũng phù hợp với lời trình bày của chị THN là ông XD được chị ủy quyền để giao kết và nhận tiền đặt cọc từ bà TTN còn chị THM thì có mặt tại buổi giao kết giấy đặt cọc; đây là sự tự nguyện của các đương sự nên việc bà TTN cho rằng khi giao dịch ông XD không có quyền và không được các con ủy quyền là không đúng.

[2.5] Tuy nhiên, tại thời điểm các bên ký giấy đặt cọc ngày 06/4/2022 thì diện tích đất mà các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang được chị THN, chị THM đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam - Chi nhánh Lâm Đồng - Phòng giao dịch X. Đến ngày 13/4/2022 thì thửa đất số 4011 của chị THN mới được xóa nội dung đăng ký thế chấp; thửa đất số 4012 của chị THM thì được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X xóa thế chấp vào ngày 24/8/2022. Như vậy, việc các bên tiến hành giao dịch khi đối tượng giao dịch đang được thế chấp tại Ngân hàng; việc giao dịch này cũng không được thông báo cho bên nhận thế chấp được biết là trái với quy định tại Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên việc đặt cọc giữa các bên vô hiệu toàn bộ.

[2.6] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng giữa hai bên chỉ mới dừng lại việc thực hiện giao kết đặt cọc; chưa tiến hành giao kết hợp đồng nên không vô hiệu là không có căn cứ bởi lẽ đối tượng mà các bên thỏa thuận đã được thế chấp, việc thế chấp này có hiệu lực từ thời điểm giao

kết và đã phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba kể từ thời điểm đăng ký. Ngoài ra quan điểm của Luật sư Quyền cho rằng cần phải đưa Ngân hàng nhận thế chấp vào tham gia tố tụng trong vụ án là không cần thiết vì tranh chấp giữa các bên không liên quan đến bên nhận thế chấp; việc xác định tài sản đang được thế chấp tại thời điểm các bên ký vào giấy đặt cọc là căn cứ để đánh giá tính hiệu lực của giao kết giữa bà TTN và ông XD. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê TTN; do ông XD là người trực tiếp nhận tiền từ bà TTN nên đã buộc ông XD có trách nhiệm trả lại số tiền 1.000.000.000đ đã nhận là có căn cứ.

[2.7] Tuy nhiên; phần quyết định của Bản án tuyên bố Giấy đặt cọc ngày 06/4/2022 là vô hiệu và hủy Giấy đặt cọc này là không chính xác; ngoài ra phần quyết định của Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông XD phải trả lại tiền cho bà TTN nhưng lại không tuyên đương sự phải chịu lãi suất trong việc chậm thi hành án là có thiếu sót; cần sửa lại phần này

[3] Từ những phân tích trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn XD, không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn THN, chị Nguyễn THM, sửa Bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Ông XD phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc tuyên bố giao dịch Dân sự vô hiệu và án phí Dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 42.300.000đ (300.000đ + 36.000.000đ + 200.000.000đ x 3%).

Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông XD không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm; chị THN, chị THM phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 319, 320, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2, điểm b khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn XD; không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn THN, chị Nguyễn THM, sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc” của bà Lê TTN đối với ông Nguyễn XD.

2.1. Tuyên bố giấy đặt cọc ngày 06/4/2022 (giấy đặt cọc ghi ngày 06/02/2022) giữa bà Lê TTN và ông Nguyễn XD là vô hiệu.

2.2. Buộc ông Nguyễn XD có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê TTN số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

3. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Bà Lê TTN không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm, bà TTN được nhận lại số tiền 21.300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004030 ngày 21/7/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng.

+ Buộc ông Nguyễn XD phải chịu 42.300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009074 ngày 09/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng (chị THN nộp thay). Ông XD còn phải nộp 42.000.000đ.

- Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn XD không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Chị Nguyễn THN và chị Nguyễn THM mỗi người phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 600.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009073 và 0009075 (chị THN nộp thay) ngày 09/11/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện X, tỉnh Lâm Đồng. Chị THN và chị THM đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 thi hành án theo các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện X (01);
- Chi cục THADS huyện X (01);
- Đường sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

(Đã ký)

Huỳnh Châu Thạch