

Bản án số: **23/2025/DS-PT**
Ngày: 20-01-2025
“*V/v tranh chấp đòi tài sản*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hưng

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Võ Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Đặng Hoàng Oanh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 302/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về “*Tranh chấp đòi lại tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 21 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 309/2024/QĐXXPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 825/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Viết D, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Ông Thân Tiến H, sinh năm 1960. Địa chỉ: Khu V, thị trấn L, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Thân Thị Hồng L, sinh năm 1987. Địa chỉ: Khu V, thị trấn L, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Trương Thị H – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Trương Thị H, Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1974. Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường C, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Chị Nguyễn Thị Anh P, sinh năm 1996. Địa chỉ: Tổ A, khu phố B, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

3.3. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1968. Địa chỉ thường trú: Khu phố B, phường C, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Người kháng cáo: Ông Thân Tiến H - là bị đơn.

(Ông Nguyễn Viết D, ông Thân Tiến H, chị Thân Thị Hồng L, ông Phạm Văn Đ và chị Nguyễn Thị Anh P có mặt; bà Nguyễn Thị Thu T vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Viết D trình bày:

Cuối năm 2018, ông với ông Phạm Văn Đ là chỗ quen biết nên ông Đ rủ ông cùng đầu tư dự án nhà ở được phân lô bán nền tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Lúc đó ông Đ có nói đầu tư thông qua một người bạn tên Trần Xuân Đ1, người này là chủ dự án. Ông Đ nói dự án này đã được phê duyệt, ông và ông Đ bỏ ra 10 tỷ đồng đặt cọc thì chủ dự án sẽ cho làm cuốn chiếu, tức là bán được 01 sào thì trả tiền chủ dự án 01 sào, tiền lời chưa tính, cứ bán cho đến khi trả đủ tiền đất cho chủ dự án, sau đó bán tiếp thì tiền lời sẽ được chia nhau tức là chia tiền lãi cho ông với ông Đ. Ông Đ đã đặt cọc cho ông Trần Xuân Đ1 01 tỷ đồng, nên rủ ông cùng góp số tiền còn thiếu.

Việc đặt cọc tiền của ông và ông Đ là góp tiền đặt trước để chủ đất sẽ giao đất để làm cuốn chiếu. Như vậy, số tiền đặt trước bản chất không phải là tiền đặt cọc để mua đất mà là đặt tiền để đảm bảo cho việc chủ đất sẽ giao từng thửa đất để ông và ông Đ kiếm khách hàng bán, số tiền thu được sẽ trả cho chủ đất. Khi trả đủ số tiền đất theo giá 15.000.000.000đ (mười lăm tỷ đồng)/1 ha thì các thửa còn lại ông và ông Đ bán chia nhau và số tiền đưa trước 10 tỷ đồng sẽ được chủ đất trừ vào lần cuối cùng cho đủ số tiền tương ứng với toàn bộ các thửa đất đã giao.

Giữa ông và ông Đ với ông Đ1 đại diện chủ đất và ông Thân Tiến H hoàn toàn không có bất kỳ thoả thuận nào về việc đặt cọc đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để tin tưởng và trước khi đóng tiền đặt cọc, ông và ông Đ đến gặp ông Đ1 tại nhà ông Đ1 thuộc huyện B, TP. Hồ Chí Minh. Có sự chứng kiến của ông Đ, ông Đ1 cho ông xem hồ sơ dự án Khu du lịch sinh thái Đông Nam Bộ là bản phô tô sau đó ông trả lại hồ sơ cho ông Đ1. Ông không biết gì về dự án, chưa từng làm về dự án và đề nghị ông Đ xem xét. Ông chỉ bỏ tiền, còn người thực hiện là ông Đ. Ông Đ1 nói phải đặt cọc 10 tỷ đồng, ông Đ đã đặt cọc 01 tỷ đồng, ông Đ1 có nói được ủy quyền đứng ra chịu trách nhiệm mua bán, làm thủ tục giấy tờ khi sang nhượng. Lúc này ông biết ông Đ1 không phải là chủ đất, không phải là chủ dự án. Tin tưởng ông Đ và ông Đ1 nên ông chuyển số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) vào tài khoản của ông Trần Xuân Đ1. Người chuyển tiền là con gái

của ông tên Nguyễn Thị Anh P, chuyển 02 lần từ Ngân hàng Công thương Việt Nam chi nhánh khu công nghiệp Biên Hoà vào ngày 14/3/2019 vào tài khoản của ông Trần Xuân Đ1 mở tại Ngân hàng công thương Việt Nam chi nhánh Chợ Lớn, TP. Hồ Chí Minh làm 02 lệnh chuyển tiền, lần 1 số tiền 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng), lần 2 chuyển 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng).

Sau khi ông và ông Đ đặt cọc được 05 tỷ đồng thì ông yêu cầu viết giấy đặt cọc, ông Đ1 nói đang ở Hà Nội, gặp ông Thân Tiến H là chủ đất. Lúc này ông liên hệ ông H để viết giấy đặt cọc. Khi gặp ông H thì được ông H xác nhận đã nhận của ông Đ1 04 tỷ đồng của ông, 01 tỷ đồng ông Đ từ ông Đ1 chuyển. Sau khi ông yêu cầu viết giấy đặt cọc thì ông H nói phải bỏ ra 50 tỷ đồng đặt cọc thì mới giao đất để làm cuốn chiếu, thì ông xác định không có đủ 50 tỷ đồng và xác định ông bị lừa vì dự án khu dân cư là không có thật, cơ quan có thẩm quyền chưa được phê duyệt bất kỳ dự án nào tại xã Long Phước, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Ông đòi lại tiền cọc thì ông H nói sẽ làm việc lại với ông Đ1 để xác định lại tiền cọc như thế nào, nếu xác định đúng thì sẽ trả lại tiền hẹn gặp nhau tại quán cà phê của ông H dưới huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai để tiếp tục làm việc.

Sau đó ông và ông Đ đến gặp ông H tại quán cà phê của ông H dưới huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Lúc này ông H vui vẻ xác nhận sẽ trả tiền lại cho ông đủ 04 tỷ đồng, nhưng sau nhiều lần hứa hẹn ông H không trả, nên ông làm đơn tố cáo ông Đ, ông H, ông Đ1 ra Cơ quan cảnh sát điều tra Công an Tỉnh Đồng Nai về hành vi “lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Tin báo lừa đảo đã được cơ quan điều tra thụ lý giải quyết và có quyết định khởi tố vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản, đến ngày 20/05/2022 thì ra thông báo số 3255 về việc đình chỉ giải quyết vụ án hình sự lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Trong thời gian ông tố cáo ông Đ, ông H, ông Đ1 ra cơ quan Công an thì giữa ông và ông Đ là bên giới thiệu và ông Đ1 là đại diện chủ đất và ông H chủ đất có lập biên bản thoả thuận đề ngày 20/10/2020 có nội dung ông Thân Tiến H xác nhận như sau: “Tôi Thân Tiến H sau khi các bên đã đồng ý thoả thuận tôi đồng ý gửi lại cho ông Đ và ông D 4 tỷ đồng thời hạn là 03 tháng kể từ ngày 21/10/2020, nếu không thực hiện đúng tôi sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Tuy nhiên đã hết thời hạn 03 tháng kể từ ngày ông H cam kết trả tiền nhưng đến nay ông H vẫn không thực hiện như đã cam kết dù ông đã liên hệ nhiều lần. Do đó nay ông khởi kiện yêu cầu buộc ông Thân Tiến H phải trả lại cho ông số tiền 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Viết D trình bày ông có vay ông Thân Tiến H khoản tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng), hiện chưa trả cho ông H, ông tự nguyện cần số tiền vay này và ông D cũng tự nguyện chịu tiền phí môi giới 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) mà ông H đã trả cho ông Đ1 nên ông D tự nguyện xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 500.000.000 đồng. Còn lại ông Nguyễn Viết D khởi kiện yêu cầu buộc ông Thân Tiến H phải trả lại số tiền 3.500.000.000đ (ba tỷ năm trăm triệu đồng).

- Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Thân Tiến H và người đại diện theo ủy quyền bà Thân Thị Hồng L trình bày:

Khoảng đầu tháng 12/2018 ông Nguyễn Xuân Đ1, mời ông H uống cà phê tại Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Đ1 hỏi thăm gia đình và công việc làm ăn, ông H nói đang gặp rất nhiều khó khăn, bản thân lại đang bị bệnh, mà tài sản đất đai thì đang bị lừa tranh chấp kéo, số còn lại thì còn đang cầm cố thế chấp chưa có tiền chuộc về. Ông Đ1 cho biết là có người ở Hà Nội đang nhờ tìm mua diện tích đất lớn ở huyện Long Thành để đầu tư nếu ông H biết ở đâu bán thì giới thiệu dùm; ông H nói gia đình ông H hiện đang quản lý và sử dụng khoảng 7 đến 8ha đất nông nghiệp đang trồng lúa, chăn nuôi và rau màu tại xã Long Phước, huyện Long Thành cách quốc lộ 51 khoảng 100m; đất này do ông H và các con ông H đứng tên, khu đất còn nằm rải rác chưa được liền thửa liền ranh. Ông H có trình bày với ông Đ1 là khu đất này ông mua đã hơn mười năm rồi, trước đó ông H cho con gái để xin làm trang trại nuôi heo theo mô hình VAC, kết hợp du lịch sinh thái nghỉ dưỡng lấy tên là Đông Nam Bộ, đã được UBND xã Long Phước và Phòng kinh tế, UBND huyện Long Thành có văn bản chấp thuận thống nhất chủ trương chấp thuận địa điểm cho phép con gái ông H là Thân Thị Hồng L được đầu tư Dự án trang trại theo mô hình VAC với diện tích dự kiến sẽ mua thêm mở rộng khoảng 18ha. Do ảnh hưởng cơn khủng hoảng kinh tế năm 2008 kéo dài nên gia đình ông H gặp rất nhiều khó khăn dẫn đến dự án chưa thực hiện được. Vậy nếu muốn thực hiện việc giao dịch mua bán đất thì ông H phải có sẵn ít nhất là 10 tỷ đồng để chuộc sổ đỏ về, rồi mới đi sang tên được. Sau khi nghe ông H trình bày hoàn cảnh, ông Đ1 cho biết là có người đang nhờ tìm mua đất diện tích từ 10ha trở lên đất phải thuộc huyện Long Thành không bị quy hoạch, phải là đất tư nhân để đầu tư dự án. Nếu ông H kẹt tiền muốn bán thì phô tô sổ đỏ của ông H và sổ đất của các hộ giáp ranh kèm bản vẽ tổng thể khu đất để ông Đ1 giới thiệu người mua cho, vì giữa ông H và vợ chồng ông Đ1 là bạn bè thân tình gần hai mươi năm rồi, nên ông H rất tin tưởng họ.

Ông H đã đưa ông Đ1 đi xem đất chỉ những thửa đất ông H đang sử dụng và các thửa đất sẽ mua thêm, cho liền thửa như ý ông Đ1 và đã giao sổ đỏ, bản vẽ khu đất để ông Đ1 đem cho người muốn mua khu đất của ông H xem. Ông Đ1 sau khi đi khảo giá đất trong khu vực rồi gặp ông H trả giá là 1.500.000đ/m², tương đương 15 tỷ/1ha, mua bao nhiêu m² thì tính tiền bấy nhiêu. Phía ông Đ1 không yêu cầu ông H phải chi tiền thù lao hay phí môi giới cho ai cả khi ông H bán đất. Ông Đ1 nói là sẽ bỏ vốn ra mua đất trước rồi bán lại cho khách có nhu cầu làm dự án phân lô bán nền nên giá sẽ được cao hơn. Ông Đ1 yêu cầu ông H phải ký giấy thỏa thuận việc mua bán đất, là ông H chỉ lấy đúng giá ông H đã nói, phần anh em bán giá cao hơn cứ việc lấy nhưng phải nộp đủ các khoản tiền thuế, số tiền chênh lệch cho nhà nước khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất.

Hai tuần sau, khoảng ngày 20/12/2018, ông Đ1 hẹn gặp ông H, khi gặp nhau ông Đ1 thông báo là bên mua đã đồng ý mua hết diện tích gần 8ha đất của gia đình ông H kèm theo các thửa giáp ranh của người khác, diện tích dự kiến khoảng trên 11ha. Ông Đ1 cam kết là họ đã có đủ tiền mua toàn bộ diện tích đất trên, với điều kiện là ông H phải chịu trách nhiệm thỏa thuận với các hộ có đất giáp ranh mua cho liền thửa không để bị da beo cách khoảng đất, giá mua đất của các hộ kia không được cao hơn giá đất của ông H, trong đó phải có một thửa đất ra giáp mặt đường quốc lộ 51 bề ngang ít nhất là 10m để làm đường vào khu đất. Ông Đ1 nói

do đã cận tết dương lịch nên chỉ đặt cọc khoảng 10 tỷ để làm tin, nhưng sẽ chia làm 3 lần giao tiền, thực tế thì qua 3 lần giao ông H chỉ nhận được 1 tỷ đồng. Ông Đ1 cam kết sau tết dương lịch 2019 sẽ bổ sung thêm số tiền tương đương 30% trên tổng số tiền mua toàn bộ khu đất được tạm tính tròn là 11ha. Ba tháng sau, ngày 28/3/2019, ông Đ1 lại bổ sung thêm số tiền là 3.500.000.000 đồng. Ông H đã thông báo với ông Đ1 là chỉ nhận tiền bán các thửa đất của gia đình ông H đang quản lý sử dụng thôi, vì nếu mua đất mà trả tiền kéo dài không ấn định rõ thời gian cụ thể, không giao kèo rõ ràng thì chính ông H sẽ là người bị các hộ kế cận phạt đền mất, tiền đã nhận của ông Đ1 rồi đi đặt cọc vì họ sẽ ấn định thời gian thanh toán dứt điểm tiền họ bán đất. Ông Đ1 đã viết lời cam kết vào giấy nhận tiền ngày 28/3/2019 là 60 ngày sau sẽ đưa bổ sung cho ông H số tiền 50 tỷ nữa (tương đương 30% tổng số tiền mua 11ha đất), nếu bên mua không thực hiện đúng cam kết, thì số tiền 4,5 tỷ đã đặt cọc xem như bị mất do không thực hiện đúng thỏa thuận, ngược lại, nếu ông H là đại diện bên bán mà không thực hiện đúng thỏa thuận, thì phải đền gấp đôi số tiền đã nhận. Hai bên đã lập tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp thỏa thuận như sau: 11ha x 15 tỷ/1ha = 165.000.000.000 đồng; trong đó: tiền mua đất của gia đình ông H là 7,8ha x 15 tỷ = 117.000.000.000 đồng, tiền mua đất của các hộ liền kề diện tích 3,2ha x 15 tỷ = 48.000.000.000 đồng. Tổng cộng ông H đã nhận số tiền là 4.500.000.000 đồng, ông Đ1 đã nhận bản phô tô toàn bộ giấy chứng nhận QSD đất thuộc tờ bản đồ số A, xã Long Phước, huyện Long Thành. Ông H chịu trách nhiệm đi thỏa thuận mua gom thêm diện tích đất của các hộ lân cận đang sử dụng, xen kẽ giữa các thửa đất đã bán cho liền thửa (tránh da beo) trong quá trình thực hiện nếu có phát sinh diện tích thêm, bên mua sẽ trả thêm tiền, tổng diện tích dự kiến khoảng 11-12ha. Ông Đ1 yêu cầu thêm là phía ông H phải mua 1 thửa đất thông ra quốc lộ 51 tối thiểu bề ngang phải là 10m ngang để làm đường vào giáp khu đất của ông H, nhưng vẫn phải tính theo giá đã thỏa thuận là 1.500.000đ/1m²; nếu không thực hiện đúng theo hai bên đã cam kết thì phía ông H phải chịu phạt gấp 2 số tiền đã nhận của ông Đ1. Hai bên thống nhất là khi phía ông H thông báo đã thỏa thuận đặt cọc mua đất của các hộ liền ranh rồi và hẹn ngày ra Phòng công chứng để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đã mua thêm thì phía bên mua phải trả hết 100% số tiền chuyển nhượng đất và tự đi làm thủ tục pháp lý toàn bộ khu đất đã mua. Ông H và gia đình phải làm đơn xin huỷ bỏ không thực hiện mô hình VAC hoặc dự án Đông Nam Bộ đã xin trước đó, để phía ông Đ1 sẽ tự đi xin thủ tục đầu tư dự án theo ý bên mua, ông H chịu trách nhiệm chỉ ranh cắm mốc khu đất đã chuyển nhượng.

Quá trình thực hiện thì phía ông Đ1 đã không thực hiện đúng như cam kết trong theo tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 28/3/2019, cụ thể hết thời hạn 60 ngày bên mua không bổ sung thêm số tiền tương đương 30% (khoảng 60 tỷ đồng) như đã thỏa thuận và xem như tự ý bỏ số tiền đã đặt cọc. Hết thời hạn 60 ngày giữa ông H và ông Đ1 có gặp nhau nhiều lần ông Đ1 thông báo cho ông H là bên mua không có khả năng tiếp tục thực hiện việc mua đất, nên ông Đ1 tuyên bố bỏ cọc số tiền 4.500.000.000đ. Tổng cộng trước sau ông H đã nhận số tiền mặt do ông Đ1 giao để đặt cọc mua đất thực sự chỉ là: 4.400.000.000 đồng,

mặc dù biên nhận là 4.500.000.000 đồng, do ông Đ1 mượn lại 100.000.000 đồng lo việc riêng.

Sau đó khoảng 03 tháng là khoảng cuối tháng 8/2019 qua sự giới thiệu của ông Đ1 thì ông H biết ông D; ông D, ông Đ có tìm đến ông H và thông báo số tiền ông Đ1 giao cho ông H thực chất là tiền của ông D, ông Đ. Ngoài ra giữa ông H và ông D có một mối quan hệ làm ăn khác, trong đó ông D có mượn của ông H số tiền 400.000.000 đồng, đến nay chưa trả cho ông H. Ông H xác định từ đầu đến cuối ông H chỉ giao dịch với ông Đ1; không hề có giao dịch, thỏa thuận với người nào khác, không liên quan gì đến ông D và ông Đ. Do vậy, ông H đồng ý trả lại tiền, nhưng là trả cho ông Trần Xuân Đ1.

Tại phiên tòa sơ thẩm chị Thân Thị Hồng L (người đại diện theo ủy quyền của ông Thân Tiến H) xác định chi phí cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như thiệt hại do không tiến hành chuyển nhượng đất là 2,5 tỷ đồng, cộng với số tiền ông D vay của ông H 400.000.000 đồng, nên ông Thân Tiến H chỉ đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Viết D số tiền 1,1 tỷ đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Đ trình bày:

Ông xác định có góp vốn với ông Nguyễn Viết D để nhận chuyển nhượng đất của ông Thân Tiến H thông qua ông Trần Xuân Đ1. Tổng số tiền là 5.000.000.000 đồng, trong đó ông góp vốn 1.000.000.000 đồng, ông D góp vốn 4.000.000.000 đồng.

Tại Biên bản thỏa thuận ngày 20/10/2020 các bên đã thỏa thuận hoàn trả lại số tiền đặt cọc, cụ thể ông Đ1 trả lại cho ông số tiền 500.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng; ông H trả lại cho ông D và ông số tiền 4.000.000.000 đồng trong thời hạn 03 tháng. Ông xác định quyền lợi của ông không nằm trong số tiền 4.000.000.000 đồng mà ông Nguyễn Viết D đã chuyển cho ông Trần Xuân Đ1, sau đó ông Trần Xuân Đ1 lại chuyển cho ông Thân Tiến H. Ông yêu cầu Tòa án xét xử buộc ông Thân Tiến H trả lại số tiền 4.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Viết D theo cam kết giữa ông Thân Tiến H, ông Trần Xuân Đ1, ông Nguyễn Viết D và ông đã ký.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Anh P trình bày:

Vào ngày 14/3/2019, ba của chị là ông Nguyễn Viết D có đưa cho chị số tiền 4.000.000.000 đồng và nhờ đi chuyển khoản cho ông Trần Xuân Đ1. Chị đã chuyển tiền 02 lần tại từ Ngân hàng Công thương Việt Nam chi nhánh khu công nghiệp Biên Hoà vào tài khoản của ông Trần Xuân Đ1 mở tại Ngân hàng Công thương Việt Nam chi nhánh Chợ Lớn làm 02 lệnh chuyển tiền, lần 1 số tiền 2.500.000.000 đồng, lần 2 số tiền 1.500.000.000 đồng; nội dung chuyển tiền chị đã ghi rõ Nguyễn Viết D chuyển tiền cọc đất Long Thành. Chị thống nhất với yêu cầu của ông D là buộc ông Thân Tiến H phải trả lại cho ông D số tiền 3.500.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T không có ý kiến trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 21/6/2024, Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết D, buộc ông Thân Tiến H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Viết D số tiền 3.500.000.000đ, đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết D về việc “Tranh chấp đòi tài sản” với ông Thân Tiến H đối với số tiền 500.000.000đ. Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 02/7/2024, bị đơn ông Thân Tiến H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng đã gây thiệt hại nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông H, quyền lợi của ông H không được bảo vệ đầy đủ theo đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Nguồn gốc số tiền 4 tỷ đồng người nộp tiền là chị Nguyễn Thị Anh P, nhưng người nhận tiền là ông Trần Xuân Đ1 với nội dung nộp tiền là “Nguyễn Viết D chuyển tiền cọc mua đất Long Thành”. Chị Phương xác định không có quyền lợi gì với số tiền này, tiền này là tiền của ông D, nội dung nộp tiền vào tài khoản của ông Trần Xuân Đ1, như vậy phải xem xét làm rõ số tiền chị P nộp vào tài khoản của ông Đ1 thì ông Đ1 có đưa số tiền này cho ông H không. Trong tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 28/3/2019 chỉ là giao dịch giữa ông H với ông Đ1, không liên quan gì đến ông D. Ông H chỉ thỏa thuận và nhận tiền từ ông Đ1.

Bản thỏa thuận ngày 20/10/2020 gồm phần được đánh máy và phần được viết tay nhưng có liên quan với nhau, trong đó có thỏa thuận ông H được khấu trừ thiệt hại. Do vậy, trường hợp Hội đồng xét xử xem xét có căn cứ ông H phải trả tiền cho ông D thì đề nghị xem xét đầy đủ các chi phí để khấu trừ cho ông D.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại phiên tòa thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định.

+ Về kháng cáo: Căn cứ vào lời khai của ông D, ông Đ, ông Đ1 tại Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai có cơ sở xác định rằng: Thông qua ông Đ ông D mới biết ông Đ1 và góp tiền với ông Đ để mua đất dự án làm phân lô bán nền. Sau khi biết ông Đ đã đưa 01 tỷ đồng cho ông Đ1 để đặt trước làm đất thì ông D cũng chuyển tiền cho ông Đ1 số tiền 04 tỷ đồng. Nhưng thực tế chủ đất không phải là ông Đ1 mà ông H mới là chủ đất. Ông Đ1 xác định ông chỉ làm môi giới đề giới thiệu cho ông H và ông Đ gặp nhau để ông Đ mua đất của ông H. Nếu giao dịch thành công ông H hứa sẽ cho ông Đ1 một khoản tiền. Sau này ông D cũng biết ông Đ1 không phải chủ đất và có gặp ông H cùng ông Đ1, ông Đ bàn bạc về việc mua đất. Khi ông Đ1 giao số tiền 3,5 tỷ đồng của ông D chuyển cho ông Đ1 để đưa cho ông H có sự chứng kiến của ông D, ông H, ông Đ và ông Đ1, còn 500.000.000 đồng ông Đ1 giữ lại, số tiền 01 tỷ đồng ông Đ chuyển cho ông Đ1 đã

được ông Đ1 đưa cho ông H trước đó. Như vậy, có đủ cơ sở xác định rằng ông Đ1 đã nhận số tiền 05 tỷ đồng của ông D và ông Đ, sau đó ông Đ1 đã giao số tiền 4,5 tỷ đồng cho ông H, trong đó có 04 tỷ của ông D. Đồng thời việc giao nhận tiền này để đảm bảo cho thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, ông Đ và ông H thể hiện tại nội dung ông D chuyển tiền cọc đất Long Thành cho ông Đ1 và từ thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp về việc nhận tiền cọc chuyển nhượng đất Long Thành giữa ông Đ1 với ông H (BL 191, 379-380, 273-278, 240-242). Trong đó, ông D, ông Đ là người nhận chuyển nhượng, ông H là bên chuyển nhượng và ông Đ1 là người trung gian, giá chuyển nhượng thỏa thuận là 15 tỷ/ha. Do đó, bản chất của việc đưa tiền trên là để đặt cọc đảm bảo việc giao dịch chuyển nhượng đất thửa đất tại xã Long Phước huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Tuy nhiên, tại Biên bản thỏa thuận về việc mua đất xin hoàn lại tiền cọc mua đất phía cuối ông H có ghi xác nhận sẽ gửi trả lại cho ông Đ và ông D số tiền 04 tỷ đồng thời hạn là 03 tháng kể từ ngày 21/10/2020 (BL 127). Ông H đã đồng ý trả lại số tiền 04 tỷ cho ông D và cam kết thời hạn trả thì số tiền 04 tỷ không còn là tiền đặt cọc nữa mà là số tiền ông H xác nhận đã nhận và sẽ trả lại cho ông D. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên buộc ông H trả lại cho ông D số tiền 3,5 tỷ đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn sau khi nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện số tiền 500.000.000 đồng là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của ông Thân Tiến H không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của ông Thân Tiến H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Thân Tiến H gửi đơn kháng cáo trong thời hạn nên kháng cáo của ông H được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ lần thứ hai, bà Nguyễn Thị Thu T vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Giữa ông Thân Tiến H với vợ chồng ông Trần Xuân Đ1 có quen biết và tin tưởng nhau. Năm 2018, sau khi nghe ông Đ1 nói có người cần nhận chuyển nhượng diện tích đất lớn để đầu tư. Do cần tiền chữa bệnh và trả nợ, ông H thỏa thuận để ông Đ1 đứng ra đại diện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H và con gái ông H là chị Thân Thị Hồng L được cấp tại xã Long Phước, huyện Long Thành với giá 15.000.000.000đ/ha. Ông Đ1 đã liên hệ với ông Phạm Văn Đ, ông Đ rủ thêm ông Trần Viết D cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng đất do ông Đ1 giới thiệu. Theo đó, ông Đ giao số tiền 1.000.000.000đ và ông D giao số tiền 4.000.000.000đ, tổng cộng 5.000.000.000đ cho ông Đ1 để đặt cọc cho ông H, nhưng thực tế ông Đ1 chỉ giao ông Hùng số tiền 4.500.000.000đ.

Trong quá trình giao dịch, do nghi ngờ ông Đ, ông Đ1 và ông H lừa đảo chiếm đoạt tiền của mình nên tháng 10/2019 ông D làm đơn tố cáo. Trong quá

trình làm việc tại Cơ quan điều tra, ông Đ1 cũng trình bày ông Đ1 chỉ là trung gian được ông H tin tưởng đứng ra giới thiệu và nhận tiền chuyển lại cho ông H; ông Đ1 có nhận 1.000.000.000đ từ ông Đ và 4.000.000.000đ từ người nhà ông Đ1 tên là P bằng hình thức chuyển khoản. Ngày 20/10/2020, các ông H, Đ1, Đ và D cùng thỏa thuận chấm dứt giao dịch chuyển nhượng và giao trả lại tiền đặt cọc. Ngày 21/01/2021 thì ông Đ1 chết. Ngày 20/5/2021, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đồng Nai ra Quyết định khởi tố vụ án hình sự “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”, đến ngày 20/5/2022 thì ra Quyết định đình chỉ điều tra do xác định hành vi của các bên là quan hệ dân sự, không cấu thành tội phạm. Cho đến nay, ông H vẫn không trả lại tiền cọc theo thỏa thuận nên phát sinh tranh chấp.

[3] Về kháng cáo: Theo nội dung kháng cáo, ông H và người đại diện trình bày thì ông H chỉ thỏa thuận chuyển nhượng với ông Đ1 và nhận tiền đặt cọc từ ông Đ1, không liên quan gì đến ông D và ông Đ nên chỉ đồng ý trả tiền cho người thừa kế của ông Đ1 là bà Nguyễn Thị Thu T, trường hợp Hội đồng xét xử xem xét có căn cứ ông H phải trả tiền cho ông D thì đề nghị xem xét khấu trừ các khoản thiệt hại ông H phải chịu, theo ông H tính toán là 2.500.000.000đ.

[3.1] Căn cứ trình bày của các bên và tài liệu chứng cứ được thu thập có tại hồ sơ thì cho đến thời điểm ông Đ1 và ông H ký Tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp ngày 28/3/2019 thì ông H chưa gặp trực tiếp ông Đ và ông D để thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất mà chỉ thông qua ông Đ1 theo như ông H trình bày. Tuy nhiên, sau thời điểm này ông H đã trực tiếp gặp ông Đ, ông D và biết ông Đ, ông D là người nhận chuyển nhượng đất, tiền đặt cọc là của ông Đ và ông D, nhưng sau đó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được nên các bên thỏa thuận giao trả lại tiền cọc.

[3.2] Qua xem xét Bản thỏa thuận về việc bên mua đất xin hoàn lại tiền đặt cọc mua đất lập ngày 20/10/2020 ký giữa các ông H, Đ1, Đ và D thì thấy Bản thỏa thuận này được đánh máy sẵn phần nội dung thỏa thuận giữa ông Đ1 và ông Đ, theo đó ông Đ là đại diện bên mua đất thỏa thuận với ông Đ1 là bên giới thiệu xin ông H cho hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc 5.000.000.000đ, ông Đ1 đã thông báo cho ông H và ông H đồng ý hoàn trả lại tiền đặt cọc cho ông Đ, trong đó: Ông Đ1 giữ lại của ông Đ 500.000.000đ đặt cọc; ông H nhận cọc 4.500.000.000đ; ông Đ1 chịu trách nhiệm hoàn trả cho ông Đ số tiền 500.000.000đ; ông H sẽ thu xếp khấu trừ chi phí, hoàn trả cho ông Đ 4.500.000.000đ sau khi tính toán chi phí giữa ông H và ông Đ. Tuy nhiên, khi các ông H, Đ1, Đ và D gặp nhau thì các bên đã tiến hành thỏa thuận lại và tự viết lại nội dung thỏa thuận vào bên dưới phần nội dung thỏa thuận giữa ông Đại và ông Điền được đánh máy nêu trên. Theo đó, ông Đ1 tự viết nội dung có nghĩa vụ trả lại ông Đ số tiền 500.000.000đ, ông H tự viết nội dung như sau: “Tôi Thân Tiến H sau khi các bên đã đồng ý thỏa thuận tôi đồng ý gửi lại cho ông Đ và ông D số tiền là bốn tỷ đồng (4.000.000.000đ) thời hạn là 03 tháng kể từ ngày 21/10/2020, nếu không thực hiện đúng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật”. Không có thỏa thuận nào khác được ghi nhận giữa các bên.

Như vậy, theo thỏa thuận thì ông H có trách nhiệm trả lại ông Đ và ông D số tiền 4.000.000.000đ, tuy các bên không có thỏa thuận nào về việc phải khấu trừ thiệt hại của ông H phải chịu liên quan đến việc chuyển nhượng đất, nhưng thực tế

các bên cũng đã có cân nhắc tính đến, thể hiện qua việc ông H chỉ phải trả số tiền 4.000.000.000đ trên 4.500.000.000đ tiền cọc đã nhận. Việc thỏa thuận trả lại tiền theo trình bày của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc nên ông H và người đại diện chỉ phải trả lại tiền cho người thừa kế của ông H hoặc trường hợp Hội đồng xét xử xem xét có căn cứ ông H phải trả tiền cho ông D thì phải xem xét, khấu trừ đầy đủ các khoản chi phí ông H bị thiệt hại là không phù hợp.

[3.3] Trong quá trình giải quyết, ông Đ trình bày quyền lợi của ông Đ không nằm trong số tiền 4.000.000.000đ đồng mà ông H cam kết trả lại cho ông Đ và ông D, đề nghị Tòa án tuyên buộc ông H trả lại cho ông D 4.000.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm nhận định ông Đ đã chuyển giao quyền yêu cầu cho ông D là phù hợp. Theo đơn khởi kiện, ông D yêu cầu ông H trả lại số tiền 4.000.000.000đ, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ông D rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 500.000.000đ nhằm để trả lại số tiền 400.000.000 đồng vay của ông H và 100.000.000 đồng để hỗ trợ thiệt hại liên quan đến việc chuyển nhượng đất cho ông H. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông D là tự nguyện, cấp sơ thẩm đã tuyên xử đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện này và chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của ông D, buộc ông H có nghĩa vụ trả lại ông D số tiền 3.500.000.000đ là đúng quy định pháp luật nên kháng cáo của ông H không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông Nguyễn Viết D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận và phần yêu cầu khởi kiện đã rút. Ông Thân Tiến Hùng là người cao tuổi, có đơn đề nghị miễn án phí nên được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

[5] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nêu trên.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Thân Tiến H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 21/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Áp dụng các Điều 166, 357, 365, 468, 504 và của Bộ luật Dân sự; Điều 2 của Luật Người cao tuổi; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12, ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết D về việc “Tranh chấp đòi tài sản” với ông Thân Tiến H đối với số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Viết D về việc “Tranh chấp đòi tài sản” đối với ông Thân Tiến H.

2.1. Buộc ông Thân Tiến H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Viết D số tiền 3.500.000.000đ (Ba tỷ năm trăm triệu đồng).

2.2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán thì hàng tháng còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về án phí: Ông Thân Tiến H được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Viết D tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 56.000.000đ (Năm mươi sáu triệu đồng) theo Biên lai thu số 0006365 ngày 26/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành.

4. 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Long Thành;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Hưng