TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK** Bản án số: **156**/2025/DS-PT Ngày: 16 – 4 – 2025 V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

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 toạ phiên toà: Ông Nguyễn Văn Hồng

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Kim Khánh, bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Đỗ Thị Minh Chi – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 78/2025/TLPT-DS ngày 06/01/2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* do có kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hải A đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm số 310/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2025/QĐPT-DS ngày 03/3/2025 và Quyết định hoãn phiên toà số 109/2025/QĐ-DS ngày 19/3/2025, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Lê N, sinh năm 1984 (vắng mặt); Địa chỉ: Số 142 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Nơi ở hiện nay: Số 22A Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Xuân T, sinh năm 1957 (có mặt); Địa chỉ: Số 142 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị Hải A, sinh năm 1993 (vắng mặt);

2.2. Ông Nguyễn Hoàng H1, sinh năm 1993 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Cụm 9, thôn 1, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Nơi ở hiện nay: Số 69/41 Đ, phường 13, quận B, thành phố H.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:

1. Ông Lê Tiến M, sinh năm 1985; (có mặt)

2. Bà Trần Lệ Bảo C, sinh năm 1999; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Lầu 1, Toà nhà T, Số 345/134 T, phường C, quận 1, thành phố H.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Nguyễn Thế H2 (có mặt) – Luật sư, Công ty Luật TNHH MTV V1, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; Địa chỉ: Lầu 1, Toà nhà T, Số 345/134 T, phường C, quận 1, thành phố H.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Hoàng O (có mặt); Địa chỉ: Số 188 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

3.2. Bà Lê Thị Xuân T (có mặt); Địa chỉ: Số 142 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*** Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị Hải A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa; người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Xuân T trình bày:

Trước ngày 17/6/2021, bà Lê N và bà Nguyễn Thị Hải A không quen biết nhau. Bà Lê Thị Xuân T quen biết với bà N và bà A nên có giới thiệu cho bà N và bà A giao dịch mua bán đất và đặt cọc đối với lô đất ở Buôn K, xã H, TP. B, tờ bản đồ số 34, thửa đất số 436, diện tích 4.931,9m^2 đất trồng cây lâu năm đứng tên bìa bà Nguyễn Thị Hải A.

Vào ngày 17/6/2021, bà Nguyễn Thị Hải A và bà Lê N tiến hành trao đổi mua bán lô đất trên. Các bên thoả thuận giá là 2 tỷ đồng và lập hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất trên. Bà Nguyễn Thị Hải A đã nhận đủ số tiền 2 tỷ đồng. Việc các bên ký hợp đồng đặt cọc chứ không phải Hợp đồng chuyển nhượng là vì bà Nguyễn Thị Hải A và ông Nguyễn Hoàng H1 có ý định trong thời hạn 45 ngày theo thoả thuận đặt cọc nếu bà A và ông H1 muốn lấy lại đất thì sẽ trả lại tiền cho bà N và các bên không chuyển nhượng nữa.

Theo Hợp đồng đặt cọc, các bên thoả thuận trong vòng 45 ngày hai bên phải ra công chứng và môi trường để chuyển sang tên bán cho bà Lê N. Tuy nhiên, hết thời hạn trên, bà N nhiều lần liên hệ với bà A nhưng không giải quyết được nên bà N điện quậy bà Lê Thị Xuân T bắt đền, vì bà T là người giới thiệu và làm chứng. Giữa bà Lê Thị Xuân T với bà Nguyễn Thị Hải A và bà Nguyễn Thị Hoàng O (là chị ruột của bà Nguyễn Thị Hải A) có làm ăn với nhau nhiều lần. Do vậy, khi bà N yêu cầu bà T có trách nhiệm trong giao dịch này thì ngày 01/12/2021 bà T nhắn tin

cho bà Nguyễn Thị Hoàng O (Là chị gái ruột của bà Nguyễn Thị Hải A) với nội dung: Con N nó nói không trả tiền thì ra công chứng sang tên cho người nó mượn tiền, chứ họ cũng đòi nó (có nghĩa là bà N đặt cọc cho bà A từ ngày 17/06/2021 đến ngày 01/12/2021 bà A không chịu sang tên cho bà N, thì bà N đòi tiền lại bà A cũng hứa rồi không trả, thì bà N bảo sang tên cho người bà mượn tiền để họ khỏi đòi bà N) thì bà O nhắn tin lại cho bà T: Dạ rồi mai con trả lời cho cô nhé, rồi mình giải quyết luôn. Bà O dạ con biết rồi nhé cô. Bà T cũng có nhắn tin cho bà A nội dung : Là mình có lấy tiền của nó (N) thật mà (có tin nhắn kèm theo). Ngày 11/01/2021 bà A nhắn tin lại cho bà T có nội dung là để bà Nguyễn Thị Hoàng O là chị ruột của bà A là trong gia đình giải quyết. Do vậy, giữa các bên cũng nhiều lần điện và nhắn tin cho nhau để giải quyết việc đặt cọc trên.

Quá trình trao đổi đến nay, bà Nguyễn Thị Hải A và ông Nguyễn Hoàng H1 né tránh, không thực hiện các cam kết đối với bà Lê N. Do vậy, nay bà Lê N khởi kiện huỷ Hợp đồng đặt cọc, buộc bà Nguyễn Thị Hải A và ông Nguyễn Hoàng H1 trả số tiền đã nhận đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng. Tại phiên toà, bà Lê N thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng và đề nghị buộc ông H1 và bà A trả tiền lãi của số tiền đã nhận cọc đến ngày xét xử là 647.400.000 đồng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Do chị ruột bà Nguyễn Thị Hải A là bà Nguyễn Thị Hoàng O cần một số tiền để kinh doanh nên bà O có vay của bà Lê Thị Xuân T số tiền 2.000.000.000đ theo giấy vay tiền ngày 17/4/2021 và giấy vay tiền ngày 18/4/2021. Bà T đồng ý cho bà O mượn số tiền này trong thời gian 02 tháng từ ngày 17/4/2021 đến ngày 17/6/2021, sau khi đến thời hạn trả nợ thì bà T yêu cầu bà O phải có tài sản thế chấp thì mới cho mượn tiếp nếu không có tài sản thế chấp thì bà T lấy lại số tiền trên. Do là chị em trong nhà nên bà O biết bà Nguyễn Thị Hải A có tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 436, tờ bản đồ số 34, diện tích 4931,9m2 (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã H, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị Hải A ngày 30/3/2021, nên bà O có trao đổi việc bà T yêu cầu có tài sản thế chấp mới cho bà O vay tiếp số tiền trên nên bà O hỏi mượn bà Hải A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để giao cho bà T. Tuy nhiên, bà O nói lại với bà Hải A do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hải A nên bà T đưa cho bà O 01 bộ hồ sơ Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất với mục đích yêu cầu bà O đưa cho bà Hải A và chồng bà Hải A là ông Nguyễn Hoàng

H1 kí vào để bà T giữ giấy chứng nhận QSDĐ cho hợp lệ. Khi bà T gửi Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất cho bà O để đưa cho bà Hải A kí thì trên Hợp đồng để trống không khi bất cứ một thông tin gì, bà Hải A có hỏi bà O thì bà O trả lời vì bà T nói với bà O để đảm bảo cho khoản vay của bà Oanh, đất không có mua bán nên không cần ghi nội dung gì.

Sau này, việc bà O vay tiền của bà T do bà T lấy lãi suất cho vay quá cao nên bà O không có khả năng trả lãi cho bà T nên bà T đã khởi kiện bà Hải A về Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc nêu trên mà bà T là người đại diện ủy quyền cho bà Lê N. Bà Lê N là ai thì ông Nguyễn Hoàng H1 và bà Nguyễn Thị Hải A cho rằng họ chưa giao tiếp và gặp gỡ với bà Lê N bao giờ. Trước đây, đã rất nhiều lần bà O yêu cầu bà T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và đồng ý trả cho bà T số tiền bà O đã mượn bà T, nhưng bà T muốn ép chị em bà O bằng cách cấn trừ nợ 2.000.000.000₫ mà bà O nợ bà T ngang bằng với phần đất mà hiện nay bà T đang giữ giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bà Hải A.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 17/6/2021 thì các bên thỏa thuận giá mua bán là 2.000.000.000đ. Tuy nhiên bà Hải A chưa nhận số tiền 2.000.000.000₫ từ bà Lê N. Tôi đề nghị bà Lê N chứng minh đã giao số tiền 2.000.000.000₫ cho bà Nguyễn Thị Hải A theo Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021.

Căn cứ các tin nhắn giữa bà T với bà O, giữa bà T với bà Hải A như sau.

+ Căn cứ nội dung tin nhắn ngày 11/01/2023 mà bà T có nhắn tin cho bà Hải A (tờ đánh dấu số 01) bà Hải A có lưu bằng tên: Cô T công an thì bà T nhắn tin cho bà Hải A nội dung *" Con về BMT chưa, con với O, N2 gặp cô sớm để cô cháu mình bàn cách trả nợ...". ".....5 sào đất con đứng tên nay cấn qua trừ nợ cô 3 tỷ cũng được, trước 2 tỷ nay cấn 3 tỷ, là O lợi được 1 tỷ"*

+ Căn cứ nội dung tin nhắn giữa bà O với bà T (tờ đánh dấu số 04) bà O có lưu bằng tên Chị T đáo hạn Ngân hàng thì bà T nhắn tin cho O nội dung*: "...tiền nó đưa 2 tỉ, cô cháu mình nói H3 lo cho cô 1.5 tỉ đến 2 tỉ trả cho nó, còn tiền lãi từ tháng 5 đến tháng 12 là 7 tháng cô đã viết mỗi tháng thành giấy gốc lên hơn 500 triệu nữa, khi giải quyết trả nó cô xin lãi 1đ, mình lo được bao nhiêu đưa nó để lấy bìa về..."* sau đó bà T copy những tin nhắn này gửi qua cho Hải A (tờ đánh dấu số 02) và bà T nhắn cho Hải A *"mấy tin nhắn này cô nhắn cho O và chuyển cho cháu tham khảo".*

+ Căn cứ nội dung tin nhắn giữa bà Hải A và bà T (tờ đánh dấu số 03) thì bà Hải A có nhắn cho bà T nội dung *" ...Toàn bộ tiền bạc cô làm việc với chị cháu nhé, cháu không liên quan gì đâu ạ."*

Như vậy, qua các tin nhắn này rõ ràng số tiền 2 tỉ mà bà T cho bà O mượn nói rằng đó là tiền của Lê N là tiền cho vay lấy lãi và hiện nay bà T muốn cần trừ 5 sào đất mà bà Hải A đứng tên qua trừ qua số nợ 2 tì của bà O thì bà O còn được lợi 1 tỉ. Qua các tin nhắn này khẳng định không có việc ông Nguyễn Hoàng H1 và bà Nguyễn Thị Hải A nhận tiền cọc đất của bà Lê N.

Việc kí Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 giữa bà Lê N với ông Nguyễn Hoàng H1 và bà Nguyễn Thị Hải A là Hợp đồng giả tạo nhằm che dấu việc vay tiền giữa bà Nguyễn Thị Hoàng O và bà Lê Thị Xuân T và để đảm bảo cho khoản vay này bà O đã phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Hải A cho bà T. Vì vậy, bị đơn đồng ý với nguyên đơn về việc Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 17/6/2021 giữa nguyên đơn bà Lê N với bị đơn ông Nguyễn Hoàng H1 và bà Nguyễn Thị Hải A.

Đối với việc vay mượn tiền giữa bà O vay bà T (trong đó có số tiền án nhân dân thành phố B đã giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 56/2023/QĐST-DS ngày 09/6/2023. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Hải A và ông Nguyễn Hoàng H1 phải trả cho bà Lê N số tiền 2.000.000.000đ tiền cọc mua đất và bồi thường cọc 2.000.000.000đ thì bị đơn không đồng ý và đề nghị Toà án giải quyết hậu quả của Hợp đồng là buộc bà Lê N và bà Lê Thị Xuân T liên đới trả lại cho bà Nguyễn Thị Hải A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 436, tờ bản đồ số 34, diện tích 4931,9m2 (đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã H, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị Hải A ngày 30/3/2021.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng O trình bày:

Do tôi cần một số tiền để kinh doanh nên có vay của bà Lê Thị Xuân T số tiền 2.000.000.000₫ theo giấy vay tiền ngày 17/4/2021 và giấy vay tiền ngày 18/4/2021. Bà T đồng ý cho tôi mượn số tiền này trong thời gian 02 tháng từ ngày 17/4/2021 đến ngày 17/6/2021, sau khi đến thời hạn trả nợ là ngày 17/6/2021 thì bà T yêu cầu tôi phải có tài sản thế chấp thì mới cho mượn tiếp nếu không có tài sản thế chấp thì bà T lấy lại số tiền trên. Do tôi là chị ruột bà Nguyễn Thị Hải A và biết bà Hải A có tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 436, tờ bản đồ số 34, diện tích 4931,9m (đất

trồng cây lâu năm), tọa lạc tại xã H, TP. B, tỉnh Đắk Lắk, đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố B cập nhật biến động sang tên bà Nguyễn Thị Hải A ngày 30/3/2021, nên tôi có hỏi mượn giấy chứng nhận QSDĐ trên với lý do tôi nêu trên nên bà Hải A đồng ý cho tôi mượn và gửi giấy đất trên cho tôi để tôi giao cho bà T. Tuy nhiên, khi tôi đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hải A cho bà T thì sau đó bà T đưa cho tôi 01 bộ hồ sơ Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất với mục đích yêu cầu tôi đưa cho bà Hải A và chồng bà Hải A là ông Nguyễn Hoàng H1 kí vào để bà T giữ giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên bà Hải A cho hợp lệ. Khi bà T đưa Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất cho tôi để tôi đưa cho bà Hải A kí thì tôi thấy trên Hợp đồng đặt cọc ngoài những chữ đã được đánh máy in sẵn thì phần còn lại là để trống không khi bất cứ một thông tin gì, bà Hải A có hỏi tôi có cần ghi gì không, sau đó tôi có gọi cho bà T thì bà T nói với tôi để đảm bảo cho khoản vay của bà O, đất không có mua bán nên không cần ghi nội dung. Vì tin tưởng bà T nên tôi có báo lại cho bà Hải A biết lý do.

Hiện nay bà Lê N đang khởi kiện bà Nguyễn Thị Hải A và ông Nguyễn Hoàng H1 thì: Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 17/6/2021 là Hợp đồng giả tại nhằm che dấu việc vay tiền giữa tôi và bà Lê Thị Xuân T. Bản chất sự việc không có việc đặt cọc đất giữa bà Hải A và bà Lê N, vợ chồng bà Hải A sinh sống tại Thành phố H nên chưa từng gặp, giao dịch trao đổi và nhận tiền đất từ bà Lê N. Tôi khẳng định việc kí Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 giữa bà Lê N với ông Nguyễn Hoàng H1 và bà Nguyễn Thị Hải A là Hợp đồng giả tạo nhằm che dấu việc vay tiền giữa tôi (bà Nguyễn Thị Hoàng O) và bà Lê Thị Xuân T và để đảm bảo cho khoản vay này tôi đã phải thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Nguyễn Thị Hải A cho bà T. Vì vậy, tôi đồng ý với nguyên đơn về việc Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 17/6/2021 giữa nguyên đơn bà Lê N với bị đơn ông Nguyễn Hoàng H1 và bà Nguyễn Thị Hải A. Đối với việc vay mượn tiền giữa tôi và bà T (trong đó có số tiền 2.000.000.000đ bằng việc thế chấp tài sản QSDĐ nêu trên cho bà T) thì thỏa thuận của các đương sự số 56/2023/QĐST-DS ngày 09/6/2023 Toà án nhân dân thành phố B đã giải quyết theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của đương sự.

Do vậy, đề nghị Toà án chấp nhận các ý kiến của bà Nguyễn Thị Hải A và ông Nguyễn Hoàng H1.

Tại Bản án sơ thẩm số 310/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng: Điều 328 Bộ luật dân sự.

- Áp dụng: Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê N.

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 giữa bà Lê N với ông Nguyễn Hoàng H1 và bà Nguyễn Thị Hải A.

- Buộc bà Nguyễn Thị Hải A và ông Nguyễn Hoàng H1 trả số tiền đã nhận đặt cọc là 2.000.000.000 đồng cho bà Lê N. 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 của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Bà Lê N có nghĩa vụ phải trả cho bà Nguyễn Thị Hoàng A và ông Nguyễn Hoàng H1 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 264166 do sở Tài nguyên & Môi trường cấp ngày 18/05/2016 đối với thửa đất số 436, tờ bản đồ 43, diện tích 4931,9m2 tại xã H, thành phố B.

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê N đối với số tiền lãi là 647.400.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/10/2024, bị đơn bà Nguyễn Thị Hải A kháng cáo đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, ý kiến như trình bày trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm. Bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và quan điểm trình bày không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời, các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tiếp tục giải quyết.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Hải A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng H1 – Luật sư Lê Nguyễn Thế H2 cho rằng không có sự việc ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn mà đây là việc bà O nhờ vợ chồng bà A, ông H1 ký giùm để đảm bảo cho khoản vay 2.000.000.000 đồng mà bà O vay của bà T. Tại thời điểm các bên ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lúc

phải cách ly do dịch bệnh Covid nên không có việc bị đơn ký Hợp đồng đặt cọc được. Việc bà O và bà T soạn sẵn Hợp đồng đặt cọc không có nội dung gì ngoài các phần được in từ trước rồi đưa bị đơn ký là không đúng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, các đương sự thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thi Hải A đã nộp trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hải A, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 310/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên toà, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hải A đã được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí nên xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không tự hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

[2] Về nội dung:

Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hải A thì thấy:

[2.1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoàng O cho rằng việc ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 giữa bà Lê N và bà Nguyễn Thị Hải A là nhằm đảm bảo cho các khoản vay của bà vào các ngày 17/4/2021 và 18/4/2021 đối với bà Lê Thị Xuân T. Các khoản vay này đã được giải quyết theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 56/2023/QĐST-DS ngày 09/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Qua xem xét Quyết định công nhận sự thoả thuận nêu trên và nội dung tin nhắn giữa các bên thì không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện bà O, bà T, bà N, bà Hải A và ông H1 thoả thuận thống nhất việc giao kết Hợp đồng đặt cọc trên là để đảm bảo cho các khoản tiền bà O vay của bà T. Bị đơn căn cứ nội dung tin nhắn qua

Zalo giữa bà T và bà Hải A là *"...5 sao đất con đứng tên nay cấn qua trừ nợ cô 3 tỷ cũng đc, trước 2 tỷ nay cấn 3 tỷ, là O được lợi 1 tỷ"* để cho rằng bà T đã thoả thuận cấn trừ thừa đất trên cho các khoản vay của bà O. Tuy nhiên, tại thời điểm các bên nhắn tin như trên (ngày 11/3/2021) thì bà Hải A chưa được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 436. Như vậy, ý kiến này của bị đơn là không phù hợp với tài liệu, chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án.

Bị đơn còn cho rằng khi bị đơn ký Hợp đồng đặt cọc thì Hợp đồng này còn đang để trống, chưa điền thông tin gì ngoài những nội dung đã được in sẵn. Mặc dù vậy, ông H1 và bà Hải A là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đã tự nguyện ký, ghi rõ họ tên vào Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất, đồng thời bị đơn thừa nhận đây là chữ ký, chữ viết của mình và không cung cấp được tài liệu nào chứng minh bị đơn bị ép buộc giao kết hợp đồng trên. Vì vậy, bị đơn phải chịu trách nhiệm và hậu quả của việc ký, ghi rõ họ tên tại Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất. Do đó, kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hải A là không có cơ sở để chấp nhận.

[2.2] Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 17/6/2021 được các bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện, các bên có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và không bị ép buộc khi ký kết Hợp đồng, mục đích và nội dung thoả thuận không trái với đạo đức và quy định của pháp luật. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc nêu trên có hiệu lực pháp luật. Do bên nhận cọc vi phạm về nghĩa vụ của mình, dẫn đến Hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được nên cần áp dụng khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự để tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn lại số tiền đã nhận cọc là 2.000.000.000 đồng và buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 264166 do sở Tài nguyên & Môi trường cấp ngày 18/05/2016 đối với thửa đất số 436, tờ bản đồ 43, diện tích 4931,9m^2, địa chỉ tại xã H, thành phố B.

Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự, ngoài việc được nhận lại số tiền đã đặt cọc thì nguyên đơn còn có quyền yêu cầu bị đơn trả một khoản tiền tương ứng với số tiền đã đặt cọc chứ không có quyền yêu cầu tính lãi suất đối với số tiền đặt cọc. Quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm, bà T đã thay đổi yêu cầu không buộc bị đơn chịu tiền phạt cọc nữa mà yêu cầu Toà án buộc bị đơn phải trả tiền lãi là 647.400.000 đồng. Vì vậy, Toà án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết đối với yêu cầu phạt cọc và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả 647.400.000 đồng tiền lãi là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.3] Do Hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 17/6/2021 là có hiệu lực pháp luật nên Toà án cấp sơ thẩm tuyên huỷ Hợp đồng này là chưa phù hợp. Tuy nhiên, nội dung này không làm thay đổi bản chất vụ án và việc giải quyết vụ án nên không cần thiết phải huỷ Bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp sơ thẩm lưu ý rút kinh nghiệm.

[2.4] Về yêu cầu giám định tuổi mực và chữ ký, chữ viết trong Hợp đồng:

Như đã nhận định tại mục 2.1, bị đơn biết Hợp đồng trên chưa có thông tin về nội dung thì bị đơn phải nhận thức được những hậu quả có thể xảy ra, việc bị đơn tự nguyện ký vào Hợp đồng nghĩa là thể hiện sự đồng ý đối với các điều khoản của Hợp đồng. Do đó, việc giám định tuổi mực đối với nội dung của Hợp đồng và chữ ký, chữ viết của bị đơn là không cần thiết.

Về giám định chữ ký, chữ viết của bà Lê N: Quá trình giải quyết vụ án, bà N đã uỷ quyền cho bà T để tham gia tố tụng. Xét thấy, việc uỷ quyền của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật, nội dung giấy uỷ quyền của nguyên đơn thể hiện ý kiến của bà T là ý kiến của bà N và bà T cho rằng chữ viết trong Hợp đồng là của bà Lê N. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải giám định chữ ký, chữ viết của bà Lê N.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Hải A và ông Nguyễn Hoàng H1 phải chịu 72.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê N phải chịu 29.896.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Hải A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Hải A;

- Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 310/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

- Áp dụng: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, khoản 2 Điều 227, Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng: Điều 328 Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng: Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê N:

- Buộc bà Nguyễn Thị Hải A và ông Nguyễn Hoàng H1 trả số tiền đã nhận đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) cho bà Lê N.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Bà Lê N có nghĩa vụ phải trả cho bà Nguyễn Thị Hoàng A và ông Nguyễn Hoàng H1 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 264166 do sở Tài nguyên & Môi trường cấp ngày 18/05/2016 đối với thửa đất số 436, tờ bản đồ 43, diện tích 4931,9m^2, địa chỉ tại xã H, thành phố B.

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê N về:

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2021 giữa bà Lê N với ông Nguyễn Hoàng H1 và bà Nguyễn Thị Hải A.

- Yêu cầu buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Hải A trả tiền lãi là 647.400.000 đồng (sáu trăm bốn mươi bảy triệu bốn trăm nghìn đồng).

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Hải A và ông Nguyễn Hoàng H1 phải chịu 72.000.000 đồng (bảy mươi hai triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê N phải chịu 29.896.000 đồng (hai mươi chín triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 56.300.000 đồng (năm mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số AA/2023/0004169 ngày 26/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bà Lê N còn được nhận lại số tiền 26.404.000 đồng (hai mươi sáu triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn đồng).

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Hải A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số

AA/2023/0013759 ngày 14/10/2024 (do bà Nguyễn Thị Hoàng O nộp thay) của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Trường hợp bản án, quyết định 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, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a và Điều 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.

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND CC tại ĐN;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP. B;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Hồng