

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 73/2022/DS-PT
Ngày: 25/11/2022
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đình Phương

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thúy Phụng

Ông Phạm Đình Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Lê Đăng Phương Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 50/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 9 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 47/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 68/2022/QĐ-PT ngày 21/11/2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Giáp Thị K, sinh năm 1960

Địa chỉ: xã SN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Trần Đức Q, sinh năm 1975. Địa chỉ: xã PN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

*** Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1963

Địa chỉ: phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Anh T, sinh năm 1968. Địa chỉ: phường HP, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phan Tấn U thuộc Văn phòng Luật sư Phan Tấn U, Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ: thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

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

1. Ông Trần Anh T, sinh năm 1968

Địa chỉ: phường HP, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

2. Ông Trần Nguyễn Trọng N, sinh năm 1993.

Địa chỉ: xã SN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Bà Trần Nguyễn Quế O, sinh năm 2002.

Địa chỉ: Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

4. Ngân hàng TMCP TT – Chi nhánh N.

Địa chỉ: phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

5. Ông Trần Y, sinh năm 1968. Địa chỉ: xã BN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

** Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1982.

Địa chỉ: phường HP, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt.

2. Ông Huỳnh Phước S, sinh năm 1985.

Địa chỉ: xã BN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Giáp Thị K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Đức Q trình bày:*

Ngày 18/10/2019, bà Giáp Thị K ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Thu H thỏa thuận nội dung bà H chuyển nhượng cho bà K thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3, diện tích 8.629 m² tọa lạc tại xã PN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa, đã được UBND thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH0098 ngày 27/5/2011 đứng tên ông Nguyễn Văn R, sau đó chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị Thu H ngày 26/3/2018.

Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng, bên A (bà K) đặt cọc cho bên B (bà H) số tiền 300.000.000 đồng, mục đích đặt cọc để bên B tắt toán nợ ngân hàng, xóa thế chấp và tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bà K đã giao cho bà H số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng ngay sau khi ký hợp đồng, tức là ngày 18/10/2019. Bà H cam kết nếu bà từ chối việc chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà K thì bà phải trả lại cho bà K số tiền cọc 300.000.000 đồng và khoản tiền gấp 05 lần giá trị tài sản đặt cọc. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà H không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất như đã cam kết. Bà K được biết bà H đã thực hiện chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Phan Hoàng Duy V ngày 07/8/2020. Nay bà K yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu H trả cho bà K số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc là 1.500.000.000 đồng. Tổng số tiền bà K yêu cầu bà H trả là 1.800.000.000 đồng.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Trần Anh T trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Thu H có ý định chuyển nhượng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3 tại thôn Ninh Tịnh, xã PN nên ngày 20/9/2019, bà H có làm giấy ủy quyền

cho ông Trần Anh T (giấy ủy quyền không có công chứng, chứng thực) tìm người chuyển nhượng thửa đất số 12 nói trên. Ông T biết được bà Giáp Thị K có nhu cầu mua đất nên đã giới thiệu cho bà H.

Ngày 18/10/2019, bà H và bà K ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên. Hai bên thỏa thuận bà K đặt cọc bà H số tiền 300.000.000 đồng để trả nợ Ngân hàng, xóa thế chấp và thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, thực tế bà K đặt cọc cho bà H số tiền 300.000.000 đồng là để bà H thực hiện việc sang ủa mặt bằng để giao đất cho bà K. Sau đó, ông T gặp bà K và ông S (cháu bà K) tại quán cà phê CH, phường H và yêu cầu bà K giao số tiền còn lại để thực hiện việc chuyển nhượng thì bà K chê thửa đất đó bị eo nên không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa. Ông T đồng ý và nói với ông S, bà K khi nào bán được đất sẽ trả lại tiền đặt cọc cho bà K.

Tháng 8/2020, bà H mới chuyển nhượng thửa đất nói trên cho ông Phan Hoàng Duy V. Vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Y đã ly hôn. Sau khi ly hôn, ông Y giao nhà đất tại tổ dân phố 17, phường H cho ba mẹ con bà H ở. Bà H đã lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình thế chấp ngân hàng lấy tiền mua đất của ông Trình và chuyển nhượng lại cho bà K. Tiền mua đất là tiền chung của bà H và hai đứa con của bà H. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà K, vì bà K không đồng ý mua đất nữa nên bà H mới chuyển nhượng cho ông V.

Bà H đã nhận tiền cọc của bà K số tiền 300.000.000 đồng và thống nhất trả lại tiền đặt cọc cho bà K 300.000.000 đồng và chịu phạt cọc theo lãi suất ngân hàng từ tháng 10/2019 đến 10/2020 với mức lãi suất 0,7% tháng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Anh T trình bày:*

Ông là người được bà Nguyễn Thị Thu H ủy quyền để tìm người chuyển nhượng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3 tại xã PN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Quá trình ký hợp đồng đặt cọc và thực hiện việc chuyển nhượng ông đã trình bày đầy đủ nội dung với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bà H. Với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Nguyễn Trọng N và bà Trần Nguyễn Quế O trình bày:*

Ông N và bà O là con của ông Trần Y và bà Nguyễn Thị Thu H. Năm 2013, ông Y và bà H ly hôn, ông Y giao tài sản nhà đất tại tổ dân phố 17, phường H cho ba mẹ con để ở, bà H sử dụng nhà đất đó vay ngân hàng để mua thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3 của ông Nguyễn Văn R, tiền mua đất này có phần tiền của ông Nhân và bà O. Việc bà H chuyển nhượng thửa đất cho người khác, ông bà không biết và không đồng ý, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP TT – Chi nhánh N trình bày:*

Ngân hàng không có ý kiến gì về hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà K với bà H. Trong quá trình vay vốn, bà H đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán và sau khi trả hết khoản nợ vay thì Ngân hàng TMCP TT – Chi nhánh N đã tiến hành xóa thế chấp cho bà H. Việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc không ảnh hưởng đến Ngân hàng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Y trình bày:* Ông và bà Nguyễn Thị Thu H đã ly hôn năm 2013. Sau khi ly hôn, ông bà không yêu cầu chia tài sản chung. Ông không biết việc bà H nhận chuyển nhượng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 3 xã PN và không biết số tiền của ai. Ông không có liên quan gì đến tài sản này nên ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị giải quyết vắng mặt ông.

** Người làm chứng ông Nguyễn Xuân L trình bày:*

Việc giao dịch đặt cọc giữa bà K với bà H thì ông không rõ. Tuy nhiên, ngày 05/12/2019, ông Trần Anh T nhờ ông chở ra N, tại quán cà phê, ông và ông T có gặp ông S và bà K. Ông có nghe ông T và bà K trao đổi với nhau về việc chuyển nhượng thửa đất ở PN, bà K nói thửa đất đó bị eo nên không đồng ý mua nữa. Bà K đòi lại tiền cọc, ông T nói nếu bà K không mua nữa thì chờ khi nào bán được thửa đất đó thì ông sẽ trả lại tiền cho bà K.

** Người làm chứng ông Huỳnh Phước S trình bày:*

Ông không có mối quan hệ gì với bà Giáp Thị K, bà Nguyễn Thị Thu H và ông Trần Anh T. Ông là người môi giới đất, biết được bà K muốn mua đất, qua tìm hiểu, ông biết ông T có nhu cầu bán đất nên giới thiệu cho bà K mua. Khi thỏa thuận, ông T yêu cầu giao tiền thì bà K không đồng ý vì thửa đất cần mua đứng tên bà H. Do đó bà H và bà K đến phòng công chứng ký hợp đồng đặt cọc và bà K giao cho bà H số tiền 300.000.000 đồng. Ông chỉ chứng kiến việc hai bên thỏa thuận mua bán và đặt cọc, còn việc hai bên thực hiện mua bán như thế nào ông không biết. Không có việc ông T gặp ông và bà K tại quán cà phê CH để trao đổi việc mua bán thửa đất tại PN, cũng không có việc ông trao đổi với ông T yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng nên ông không đồng ý tham gia đối chất với ông T, bà K. Việc mua bán thửa đất số 12 tại PN không liên quan đến ông, ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà K, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa xét xử.

Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đã căn cứ khoản 3 Điều 26; các Điều 35; 39, 147, 227, 228, 266 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; 468 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQU14 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, quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn bà Giáp Thị K. Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H phải trả cho bà Giáp Thị K số tiền 1.800.000.000

(Một tỉ tám trăm triệu đồng), trong đó bao gồm 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.500.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 12/8/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bên bị đơn: Giữ nguyên kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng bị đơn đồng ý trả lại nguyên đơn 300.000.000 đồng tiền cọc và vì lỗi không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là do lỗi của cả hai bên nên bị đơn đồng ý thanh toán thêm 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng.

- Bên nguyên đơn: Không đồng ý kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Sau khi xét xử sơ thẩm, những tình tiết mới phát sinh việc chuyển dịch tài sản đảm bảo thi hành án và việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Những tình tiết mới có liên quan đến nội dung vụ án mà cấp phúc thẩm không thể giải quyết ngay được vì ảnh hưởng đến quyền kháng cáo của những người có liên quan và không giải quyết triệt để nội dung vụ án. Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Ngày 29/07/2022, Tòa án nhân dân thị xã N xét xử vụ án. Ngày 12/08/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Anh T kháng cáo. Như vậy, đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

- Ngày 18/10/2019, bà Giáp Thị K và bà Nguyễn Thị Thu H đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng đặt cọc với mục đích bà K đặt cọc cho bà H số tiền 300.000.000 đồng đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 03, diện tích 8.629m² tại xã PN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đã được Ủy ban nhân dân thị xã N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 741207, số vào sổ cấp GCN: CH00098 ngày 27/5/2011 đã được chỉnh lý sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 26/3/2018. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất trên là 3.100.000.000 đồng. Ngày 20/02/2020, bà H đã giải chấp khoảng vay đối với thửa đất đã nhận đặt cọc với bà K tại Ngân hàng TT – Chi nhánh N. Cùng ngày, bà H đã chuyển nhượng thửa đất mà bà K đã đặt cọc cho ông Phan Hoàng Duy V. Tuy nhiên, bà H không trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng cho bà K. Do đó, bà K khởi kiện ra Tòa yêu cầu bà H trả lại số tiền cọc nêu trên và phạt cọc gấp 05 lần số tiền đặt cọc theo như đã thỏa thuận.

[3] Hội đồng xét xử xét:

[3.1] Xét việc phát sinh tình tiết mới:

- Ngày 29/7/2022, Tòa án nhân dân thị xã N xét xử vụ án nêu trên và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà H phải thanh toán cho bà K số tiền 1.800.000.000đồng. Ngày 12/8/2022, bên bị đơn kháng cáo. Ngày 31/8/2022, bà H đã thanh toán khoản nợ vay cho Ngân hàng thương mại TNHH VN – Chi nhánh N. Ngày 31/8/2022, ngân hàng và Chi cục thi hành án dân sự thị xã N đã có văn bản không tiếp tục ngăn chặn việc chuyển dịch đối với tài sản duy nhất là nhà đất tại thửa đất 262, tờ bản đồ 16, diện tích 82m² tại Khu quy hoạch dân cư Bắc thị trấn N. Cùng ngày, bà Nguyễn Thị Thu H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Mai Thị Thục Q theo Hợp đồng số 08830, quyền số 25/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng VĐ công chứng.

- Sau khi xét xử sơ thẩm và bị đơn kháng cáo. Trong thời gian làm thủ tục kháng cáo bà H đã thực hiện giải chấp và chuyển nhượng tài sản như nêu trên. Ngay khi biết thông tin, ngày 05/9/2022, bà Giáp Thị K nộp đơn đến Tòa án nhân dân thị xã N yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án đối với tài sản duy nhất của bà H là thửa đất 262 nêu trên. Ngày 20/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã chấp nhận yêu cầu của bà K áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa việc chuyển dịch đối với thửa đất trên để đảm bảo thi hành án. Hiện nay, tài sản trên vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền ký chuyển dịch sang tên cho bà Q.

Như vậy, trong thời gian kháng cáo đã xuất hiện tình tiết mới là chuyển dịch tài sản và ngăn chặn việc chuyển dịch để đảm bảo thi hành án.

- Ngày 06/10/2022, bà Mai Thị Thục Q có đơn đề nghị gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa được tham gia tố tụng và phiếu yêu cầu luật sư Trần TH – Văn phòng luật sư Nguyễn HT thuộc đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Q. Ngày 10/11/2022, bà Q có ý kiến trình bày việc phát sinh hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Q với bà H và Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có liên quan đến quyền lợi của bà Q theo hợp đồng chuyển nhượng. Đồng thời, bà Q không đồng ý để Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết luôn vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Sau khi xét xử sơ thẩm, tài sản duy nhất của bà H được giải chấp và tài sản này đã được bà K yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án; tuy nhiên bà H đã chuyển nhượng tài sản này cho bà Q. Xét đây là những tình tiết mới có liên quan đến quyền và lợi ích của các đương sự trong vụ án nhưng tại cấp phúc thẩm bà Q không đồng ý yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết luôn vụ án vì có thể ảnh hưởng đến quyền kháng cáo. Do đó, cấp phúc thẩm nêu giải quyết và bản án có hiệu lực pháp luật sẽ làm mất quyền kháng cáo của những người có liên quan. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giải quyết lại để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự theo quy định pháp luật. Việc hủy bản án sơ thẩm là do tình tiết mới phát sinh không do lỗi của cấp sơ thẩm.

[3.2] Đối với ý kiến nguyên đơn cho rằng bị đơn cố tình tẩu tán tài sản duy nhất để trốn tránh nghĩa vụ thì hành án đối với số tiền 1.800.000.000đồng theo quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên:

Hội đồng xét xử thấy rằng sau khi xét xử sơ thẩm bà H đã giải chấp và thực hiện việc chuyển nhượng tài sản duy nhất của bà H đứng tên. Như đã phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, do đó việc đánh giá nội dung việc tẩu tán tài sản như nguyên đơn trình bày được xem xét tại giai đoạn sơ thẩm nhằm giải quyết toàn diện nội dung vụ án đối với những vấn đề phát sinh mới.

[3.3] Đối với Đơn yêu cầu hủy quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngày 22/11/2022:

Vụ án đang giải quyết và việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là để đảm bảo thi hành hành án. Theo phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên vụ án vẫn còn đang tiếp tục giải quyết. Do đó, bà Q yêu cầu hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là không có cơ sở.

[4] Về án phí dân sự:

Bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 29 tháng 07 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm được xem xét giải quyết lại tại giai đoạn sơ thẩm.
- Bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà H 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0005105 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Tx. N;
- Chi cục THADS Tx N;
- Lưu: Tòa DS, VP, hồ sơ vụ án.

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

Võ Đình Phương

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 14 giờ 30 phút, ngày 25 tháng 11 năm 2022

Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Đình Phương**

Các Thẩm phán: Ông **Phạm Đình Thanh**

Bà Lê Thúy Phượng

Tiến hành nghị án đối với vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 50/2022/TLPT-DS ngày 13/09/2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa:

* *Nguyên đơn*: Bà Giáp Thị K, sinh năm 1960

Địa chỉ: xã SN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Trần Đức Q, sinh năm 1975. Địa chỉ: xã PN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

* *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1963

Địa chỉ: phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Anh T, sinh năm 1968. Địa chỉ: phường HP, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phan Tấn U thuộc Văn phòng Luật sư Phan Tấn U, Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa. Địa chỉ: Số 13 Cao Bá Quát, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

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

1. Ông Trần Anh T, sinh năm 1968

Địa chỉ: phường HP, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. Ông Trần Nguyễn Trọng N, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Thôn 5, xã SN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

3. Bà Trần Nguyễn Quế O, sinh năm 2002.

Địa chỉ: 365B Trần Hưng Đạo, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ngân hàng TMCP TT – Chi nhánh N.

Địa chỉ: 290 Trần Quý Cáp, phường H, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

5. Ông Trần Y, sinh năm 1968. Địa chỉ: Thôn Bình Trị, xã BN, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

1. Các ý kiến thảo luận:

Thẩm phán Thanh:

- Ngày 29/7/2022, Tòa án nhân dân thị xã N xét xử vụ án nêu trên và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà H phải thanh toán cho bà Q số tiền 1.800.000.000đồng. Ngày 12/8/2022, bên bị đơn kháng cáo. Ngày 31/8/2022, bà H đã thanh toán khoản nợ vay cho Ngân hàng thương mại TNHH VN – Chi nhánh N; ngân hàng và Chi cục thi hành án dân sự thị xã N đã có văn bản không tiếp tục ngăn chặn việc chuyển dịch đối với tài sản duy nhất là nhà đất tại thửa đất 262, tờ bản đồ 16, diện tích 82m² tại Khu quy hoạch dân cư Bắc thị trấn N. Cùng ngày, bà Nguyễn Thị Thu H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Mai Thị Thục Q theo Hợp đồng số 08830, quyền số 25/2022 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng VD công chứng.

- Ngày 05/9/2022, bà Giáp Thị K nộp đơn đến Tòa án nhân dân thị xã N yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với tài sản duy nhất của bà H là thửa đất 262 nêu trên. Ngày 20/9/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa đã chấp nhận yêu cầu của bà K áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa việc chuyển dịch đối với thửa đất trên để đảm bảo thi hành án. Hiện nay, tài sản trên vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền ký chuyển dịch sang tên cho bà Q.

- Ngày 06/10/2022, bà Mai Thị Thục Q có đơn đề nghị gửi đến Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa được tham gia tố tụng và phiếu yêu cầu luật sư Trần TH – Văn phòng luật sư Nguyễn HT thuộc đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Q. Ngày 10/11/2022, bà Q có ý kiến trình bày việc việc phát sinh hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Q với bà H và Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời có liên quan đến quyền lợi hợp pháp của bà H. Đồng thời, bà H không đồng ý để Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết luôn vụ án tại giai đoạn phúc thẩm.

Sau khi xét xử sơ thẩm, tài sản duy nhất của bà H được giải chấp và tài sản này đã được bà K yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời để đảm bảo thi hành án; tuy nhiên bà H đã chuyển nhượng tài sản này cho bà Q. Xét đây là những tình tiết mới có liên quan đến quyền và lợi ích của bà Q và chủ thể ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng tại cấp phúc thẩm bà Q không đồng ý yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết luôn vụ án. Do đó, cấp phúc thẩm giải quyết và bản án có hiệu lực pháp luật sẽ làm mất quyền kháng cáo của những người này nên hủy

bản án sơ thẩm giải quyết lại. Việc hủy bản án sơ thẩm là do tình tiết mới phát sinh không do lỗi của cấp sơ thẩm.

Thẩm phán Phương: Đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

- Thẩm phán Phương: Thống nhất với các ý kiến trên

2. Về điều luật áp dụng: Biểu quyết 3/3 thống nhất áp dụng các điều luật sau:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

3. Về các vấn đề giải quyết vụ án: Biểu quyết 3/3 thống nhất:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2022/DS-ST ngày 29 tháng 07 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Khánh Hòa và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

4. Các vấn đề khác: Biểu quyết 3/3 thống nhất những vấn đề sau:

- Án phí dân sự sơ thẩm được xem xét giải quyết lại tại giai đoạn sơ thẩm.

- Bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0005105 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

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

Nghị án kết thúc vào hồi 15 giờ 00 cùng ngày.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA