

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 352/2023/DS-PT

Ngày: 24-10-2023

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Ông Đặng Văn Nhữn.

2. Bà Trịnh Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 tháng 10 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 251/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 619/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim B, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Khu phố An Hòa 3, thị trấn M, huyện N, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Lê Văn A, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 405 ấp 5, xã V, huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Lương Văn D, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp 5, xã V, huyện Y, tỉnh Long An.

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

3.1. Ông Phạm Tiến E, sinh năm 1972.

Địa chỉ: D9/3 Ấp 4, xã Ô, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông Hoàng Kim F, sinh năm 1986.

Địa chỉ: A9/238 ấp 1, xã L, huyện O, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số 405 ấp 5, xã L, huyện Y, tỉnh Long An.

3.4. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1956.

Địa chỉ: Số 49 Trần Kỳ Phong, Phường Z, thành phố W, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Ông Lê Văn A.

(Ông C, ông D có mặt tại phiên tòa; các đương sự khác vắng có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/12/2021, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn C đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim B trình bày:

Ngày 30/8/2019, bà B với ông A có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 616, tờ bản đồ số 8, diện tích 284,7m² do ông Phạm Tiến E đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 396, 137, cùng tờ bản đồ số 8 do ông H Kim F đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các thửa đất trên đều tọa lạc tại xã Thạnh Đức, huyện Y, tỉnh Long An.

Đối với thửa 533, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Thạnh Đức, huyện Y, tỉnh Long An do ông Nguyễn Hồng Hiền, ông Phạm Tiến E và bà Trần Thị Năm cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong quá trình giải quyết vụ án ông có trình bày là ông A bà B thỏa thuận miệng bên ngoài không ghi vào Hợp đồng đặt cọc, nhưng sau khi làm việc lại với bà B, thì tại phiên tòa hôm nay ông xác định giữa bà B và ông A không có thỏa thuận miệng về việc đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa 533, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Thạnh Đức, huyện Y, tỉnh Long An.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa 396, 137 và 616 là 4 tỷ đồng. Kể từ ngày 30/8/2019 đến ngày 15/10/2019 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng không thỏa thuận ra Văn phòng công chứng nào để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên B (bà B) phải thanh toán số tiền 3.800.000.000 đồng. Trường hợp bên A (ông A) không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất này hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B (bà B) đã đặt cọc. Trường hợp bên B (bà B) không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A (ông A). Ngay khi ký hợp đồng bà B đã đưa cho ông A 200.000.000 đồng.

Vào ngày 03/9/2019, bà B đưa thêm cho ông A 200.000.000 đồng đây là tiền đặt cọc không phải tiền chuyển nhượng. Bà B và ông A có ghi vào mặt sau hợp đồng đặt cọc với nội dung sau “*tôi Lê Văn A sinh năm 1959 CMND số 300411407 cấp ngày 06/5/2009 tại C An Long An. Cư trú Ấp 5 số 405 xã TĐức. Tôi có nhờ Phạm Tiến Đạt và Hoàng Kim Lâm đứng tên hộ dùm 3 thửa đất thửa số 616 và thửa 137 và 396 (ông F đứng 2 thửa Đạt 1 thửa đất này là của tôi Lê*

Văn A không có ai tranh chấp nếu có xảy ra tranh chấp tôi Lê Văn A hoàn toàn chịu trách nhiệm 03 lần cho người mua đất”. Ông D đại diện cho ông A trình bày nội dung trên là do ông Nguyễn Mạnh Hùng ép buộc ông A ghi vào hoàn toàn không đúng sự thật.

Bà B không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng vì ông A nói là đất của ông A do ông E và ông F đứng tên dùm, nhưng sau khi thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà B đã liên hệ nhiều lần với ông A để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, nhưng không được và hiện nay ba thửa đất trên người khác đã xây nhà và sinh sống.

Bà B yêu cầu vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim B và ông Lê Văn A và buộc ông A có nghĩa vụ trả lại cho bà B số tiền 400.000.000 đồng, không yêu cầu vợ ông A là bà G phải có nghĩa vụ liên đới trả nợ cho bà B. Ngoài ra, bà đề nghị Tòa án không đưa ông Nguyễn Mạnh Hùng, bà Trần Thị Năm và ông Nguyễn Hồng Hiền vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại bản tự khai ngày 28/6/2022 trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bị đơn ông Lê Văn A do ông Lương Văn D đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 30/8/2019, ông Phạm Tiến E, ông H Kim F và ông Lê Văn A có ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 616, 396, 137 và diện tích 50m² thuộc thửa 533, cùng tờ bản đồ số 8, tọa xã tại ấp 5, xã Thạnh Đức, huyện Y với giá 3,5 tỷ. Ông A đặt cọc 100.000.000 đồng.

Ngày 30/8/2019, ông Lê Văn A tiếp tục ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 616, 396 và 137, tờ bản đồ số 8, tọa xã tại ấp 5, xã Thạnh Đức, huyện Y với giá 4 tỷ với bà Nguyễn Thị Kim B. Đối với thửa 533 (có diện tích 50m²), phía ông A và bà B chỉ thỏa thuận miệng không ghi vào Hợp đồng, nhưng các bên đều thống nhất có đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa 533 thuộc quyền sử dụng của ông E, nhưng tại phiên tòa hôm nay ông C không thừa nhận, ông cũng không có chứng cứ chứng minh.

Khi ký Hợp đồng đặt cọc ông A có đưa hợp đồng đặt cọc giữa ông A, ông E cho bà B xem khi đó ông A có nói ông E và ông F đã bán cho ông A và ông A bán cho bà B với giá 04 tỷ. Bà B đồng ý và đặt cọc cho ông A 200.000.000 đồng lấy 50.000.000 đồng tiền hoa hồng (cò đất). Hai bên thỏa thuận đến ngày 15/10/2019 sẽ ra Văn phòng công chứng nhưng không thỏa thuận Văn phòng công chứng nào để ký Hợp đồng chuyển nhượng và bà B sẽ thanh toán 3,8 tỷ.

Ngày 03/9/2019, bà B đưa tiếp cho ông A 200.000.000 đồng đây là tiền đặt cọc không phải là tiền chuyển nhượng. Ở mặt sau của Hợp đồng đặt cọc có nội dung *“tôi Lê Văn A sinh năm 1959 CMND số 300411407 cấp ngày 06/5/2009 tại C An Long An. Cư trú Ấp 5 số 405 xã L. Tôi có nhờ Phạm Tiến Đạt và Hoàng Kim Lâm đứng tên hộ dùm 3 thửa đất thửa số 616 và thửa 137 và 396 (ông F đứng 2 thửa Đạt 1 thửa đất này là của tôi Lê Văn A không có ai tranh chấp nếu*

có xảy ra tranh chấp tôi Lê Văn A hoàn toàn chịu trách nhiệm 03 lần cho người mua đất”, nội dung này là do phía ông Hùng (do bà B) dẫn đến yêu cầu ông A ghi.

Khi ký Hợp đồng đặt cọc giữa bà B và ông A có thỏa thuận khi nào ra Văn phòng công chứng thì ông F và ông E sẽ xuống ký vào Hợp đồng chuyển nhượng, do phía bà B không thực hiện đúng như cam kết nên ông E và ông F mới bán thửa đất trên cho người khác. Bà B trình bày là do ông E ông F không tham gia vào quá trình chuyển nhượng nên Hợp đồng không thực hiện được là không đúng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/7/2022 ông Huỳnh Văn H có trình bày, ngày 30/8/2019 ông H có dẫn bà B đến nhà ông A để giới thiệu bà B mua đất của ông A. Khi làm hợp đồng đặt cọc bà B có đặt cọc cho ông A 400.000.000 đồng. Ông A đưa cho bà B hai lần tiền hoa hồng 100.000.000 đồng, bà B đưa lại cho ông H 12.500.000 đồng, nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà B buộc ông A trả lại cho bà B số tiền 400.000.000 đồng thì ông A không yêu cầu ông H phải trả lại số tiền 12.500.000 đồng.

Đến ngày 15/10/2019, bà B không ra công chứng, ông A, ông H gọi điện cho bà B nhiều lần, nhưng bà B không ra do đó hợp đồng không tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của bà B ông đại diện cho ông A chỉ đồng ý trả lại cho bà B 200.000.000 đồng. Ông đề nghị Tòa án không đưa bà Trần Thị Năm, ông Nguyễn Hồng Hiền, ông Nguyễn Mạnh Hùng vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/7/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Tiến E trình bày :

Ông có biết ông Lê Văn A vì trước đây vào ngày 30/8/2019 ông có làm hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại một phần thửa 533, 616, tờ bản đồ số 8 do ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 396, 137, tờ bản đồ số 8 do ông F đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 3.500.000.000 đồng. Ngày 30/8/2019, ông A đưa cho ông, ông F 100.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận đến ngày 15/10/2019 ông A sẽ đưa cho ông, ông F thêm 3.400.000.000 đồng và ba bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa 533, thửa 616, 396, 137, nhưng quá hạn trên ông A không thực hiện đúng thỏa thuận.

Ông và ông F đã gia hạn thêm cho ông A 2-3 tháng, nhưng đến hết thời hạn trên ông A vẫn không có tiền để nhận chuyển nhượng các thửa đất trên, nên ông, ông F đã chuyển nhượng thửa 616, 396, 137 và một phần thửa 533 cho người thứ ba. Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc mà ông, ông F đã ký với ông A, do ông A không thực hiện đúng thỏa thuận nên ông A mất cọc.

Khi ông A nhận chuyển nhượng của ông, ông A không có nói cho ông biết ông A nhận chuyển nhượng các thửa đất trên để bán lại cho bà Nguyễn Thị Kim B và ông cũng không quen biết bà Nguyễn Thị Kim B, sinh năm 1971. Địa chỉ

Áp 5, xã X, huyện Y, tỉnh Long An. Đồng thời ông yêu cầu được xét xử vắng mặt tại Tòa án các cấp vì bận công việc.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/8/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông H Kim F trình bày:

Ông chỉ biết ông A thông qua lời kể của ông Phạm Tiến E, vì trước đây ông và ông E có làm Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa 533, thửa 616; 396; 137 tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã Thạnh Đức, huyện Y, tỉnh Long An do ông và ông E đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông E là người trực tiếp đứng ra giao dịch với ông A, ông E đại diện ông ký Hợp đồng với ông A. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 04 thửa trên giá 3.500.000.000 đồng. Ngày 30/8/2019 ông A đưa cho ông E 100.000.000 đồng.

Theo Hợp đồng thì đến ngày 15/10/2019 ông A sẽ đưa cho ông, ông E 3.400.000.000 đồng và ba bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa 533, thửa 616, 396, 137, nhưng quá hạn trên ông A không thực hiện đúng thỏa thuận. Ông và ông E đã gia hạn thêm cho ông A 2-3 tháng, nhưng đến hết thời hạn trên ông A vẫn không có tiền để nhận chuyển nhượng nên ông, ông E đã chuyển nhượng thửa 616, 396, 137 và một phần thửa 533 cho người thứ ba. Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc do ông A không thực hiện đúng thỏa thuận nên mất cọc. Ông hoàn toàn đồng ý với việc ký kết cũng như quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông A do ông E đại diện ông thực hiện.

Khi ông chuyển nhượng cho ông A không nghe ông E nói lại là ông A chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim B. Thửa 396, 137, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã Thạnh Đức, huyện Y, tỉnh Long An là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông, không phải là của ông A, ông A không nhờ ông đứng tên dùm trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời ông F có Đơn xin xét xử vắng mặt ở Tòa án các cấp vì bận công việc.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/7/2022 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn H trình bày:

Ngày 30/8/2019 ông có dẫn bà B đến nhà ông A để giới thiệu bà B mua đất của ông A còn thửa đất số mấy tờ bản đồ nào thì ông không biết. Ngày 30/8/2019 bà B ông A có làm hợp đồng đặt cọc thỏa thuận giá mua bán 4.000.000.000 (4 tỷ) đồng. Hai bên hẹn đến ngày 15/10/2019 sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi làm hợp đồng đặt cọc bà B có đặt cọc cho ông A 200.000.000 đồng. Ông A đưa cho bà B tiền hoa hồng 50.000.000 đồng, bà B đưa lại cho ông 12.500.000 đồng.

Số tiền bà B đưa cho ông A lần hai thì ông không được biết. Trong hợp đồng hai bên thỏa thuận đến ngày 15/10/2019 bà B sẽ thanh toán hết số tiền mua bán nhưng đến ngày này bà B không thực hiện đúng hợp đồng, bà B có nhờ ông gọi điện cho ông A xin ông A gia hạn nhiều lần, nhưng cuối cùng bà B cũng không có tiền thực hiện tiếp việc mua bán.

Trong hợp đồng đặt cọc bà B là người mua đất, bà B là người đặt cọc cho ông A 200.000.000 đồng, nhưng ông A đưa cho bà B tiền hoa hồng 50.000.000 đồng, ông không biết rõ vì sao như vậy chỉ nghe bà B nói là người mua đất lúc

nói là cò đất. Theo ông Hợp đồng đặt cọc giữa bà B và ông A không tiếp tục thực hiện được lỗi là do bà B vì bà B không có tiền đưa tiếp cho ông A để thực hiện thủ tục chuyển nhượng, nên ông A đã bán cho người khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị G trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của ông D không bổ sung gì thêm bà yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Y bác yêu cầu khởi kiện của bà B.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Y đã căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 123, 131, 407 Bộ luật Dân sự 2015; điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 26, 27, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật người cao tuổi.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim B.

[1] Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/8/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim B với ông Lê Văn A.

[2] Buộc ông Lê Văn A có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim B số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, tương ứng với thời gian chưa thi hành.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Miễn toàn bộ án phí cho ông Lê Văn A.

[3.2] Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng và 300.000 đồng theo các Biên lai thu số 0011784 ngày 01/6/2022 và 0009809 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 05/7/2023, ông Lê Văn A kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Ngày 30/8/2019, ông A có ký hợp đồng đặt cọc 100.000.000 đồng mua đất và tài sản gắn liền trên đất của ông Phạm Tiến E, ông H Kim F thuộc thửa đất số 616, 396, 137 và một phần thửa đất số 533, cùng tờ bản đồ số 8, đất tọa lạc ấp 5, xã Thạnh Đức, huyện Y, tỉnh Long An với giá 3,5 tỷ đồng. Cùng ngày 30/8/2019 thông qua sự giới thiệu của ông Huỳnh Văn H thì bà Nguyễn Thị Kim B có đồng ý mua của ông phần đất diện tích 564,8m², loại đất thổ cư, đất tọa lạc xã Thạnh Đức, huyện Y, tỉnh Long An với giá 4.000.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng, bà B đặt cọc 200.000.000 đồng ghi vào hợp đồng nhưng chỉ đưa cho tôi 150.000.000 đồng tiền đặt cọc, bà B giữ lại 50.000.000 đồng nói tiền hoa hồng

môi giới. Đến ngày 03/9/2019, bà B đưa tiếp cho ông số tiền 150.000.000 đồng nhưng trong giấy đặt cọc thì ghi 200.000.000 đồng lý do bà B cho rằng bà B giữ lại 50.000.000 đồng để chi tiền cho môi giới khi nào nhận chuyển nhượng.

Như vậy, tổng 02 lần thì bà Nguyễn Thị Kim B giao cho tôi số tiền là 300.000.000 đồng, ngoài ra không còn khoản tiền nào khác. Sự việc này có ông H là người môi giới bên bà B biết và đã trình bày đến Tòa án trong quá trình lấy lời khai.

Khi hợp đồng đặt cọc đến hạn, bà Nguyễn Thị Kim B không đồng ý thực hiện hợp đồng đặt cọc đã giao kết, bà B tránh né không thực hiện. Căn cứ theo hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa tôi với bà B thì bà B đã vi phạm thỏa thuận là không mua thì sẽ mất tiền cọc.

Nay Tòa án nhân dân huyện Bến Lức tuyên xử buộc ông A phải trả cho bà B số tiền 400.000.000 đồng là không đúng sự việc, chưa xem xét hết những tình tiết khách quan của vụ án, xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Phía nguyên đơn đã tự ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc và không đồng ý mua đất, xem như tự nguyện chịu mất số tiền cọc theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Hơn nữa, trong quá trình đặt cọc bà B biết việc đất do ông E và ông F đứng tên và đồng ý mua đất và đặt cọc cho ông A. Nay ông A đề nghị Tòa án cấp phúc xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo và các đương sự tranh luận như sau:

- Ông Lương Văn D đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Văn A tranh luận: Những gì ông C đại diện cho nguyên đơn nói là không đúng sự thật, vì không xác lập hợp đồng đặt cọc thì ông A đã đưa toàn bộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông E, ông F đứng tên cho bà B xem và bà B đồng ý mua.

- Ông Nguyễn Văn C đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Kim B tranh luận: Tất cả những gì ông trình bày đều có căn cứ chứng minh, tại Tòa án cấp sơ thẩm ông cũng từng yêu cầu bên bị đơn xuất trình tài liệu chứng minh nhưng bên bị đơn không đưa ra được chứng cứ nào. Hợp đồng đặt cọc giữa ông A và bà B đã vi phạm hình thức và nội dung nên vô hiệu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Ông Lê Văn A kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông A cho rằng tổng 02 lần bà B đã giao cho ông A số tiền 300.000.000 đồng nên việc cấp sơ thẩm buộc ông A trả

cho bà B số tiền 400.000.000 đồng là không đúng, đồng thời lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về bà B.

Bà B và ông A đều thống nhất vào ngày 30/8/2019 giữa bà B với ông A có ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa 616, tờ bản đồ số 8, diện tích 284,7m², tọa lạc tại ấp 5, xã Thanh Đức, huyện Y, tỉnh Long An do ông Phạm Tiến E đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 396, 137, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp 5, xã Thanh Đức, huyện Y, tỉnh Long An do ông H Kim F đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/8/2019 ông A, bà B đều biết ông A không đứng tên trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất các thửa 396, 137 và 616, ông A cũng không được ông F, ông E ủy quyền để tham gia các giao dịch dân sự liên quan đến ba thửa đất trên. Ngày 03/9/2019 ông A có cam kết với bà B thửa 396, 137 và 616 là ông E, ông F đứng tên dùm ông trên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án ông E và ông F đều trình bày các thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của các ông và chưa bao giờ đứng tên dùm ông A cũng như không có ủy quyền cho ông A thay mặt các ông thực hiện thủ tục chuyển nhượng các thửa 396,137 và 616.

Như vậy, ông A không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không được ủy quyền nhưng ký hợp đồng đặt cọc đối với bà B là vi phạm điều cấm của luật. Căn cứ vào khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013, Điều 122 và 123 Bộ luật dân sự xác định Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/8/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim B và ông Lê Văn A vô hiệu.

Về số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng: Ông D trình bày khi nhận tiền cọc ông A đã đưa lại cho bà B hai lần tiền hoa hồng là 100.000.000 đồng và 100.000.000 đồng đã đặt cọc cho ông E, nhưng bà B không thừa nhận và ông A cũng không có chứng cứ chứng minh. Đồng thời việc ông A đặt cọc cho ông E là một giao dịch dân sự khác không liên quan đến việc đặt cọc giữa bà B và ông A.

Từ phân tích trên có căn cứ vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, buộc ông Lê Văn A có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim B số tiền 400.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn A. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Ông Lê Văn A kháng cáo hợp lệ, thực hiện đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có bị đơn đang cư trú tại xã Thanh Đức, huyện Y, tỉnh Long An nên Tòa án

nhân dân huyện Y thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền về lãnh thổ quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Các đương sự là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên toà phúc thẩm nhưng không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến kháng cáo, đã có lời khai tại Toà án cấp sơ thẩm; đồng thời nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu sự có mặt có những người này tại phiên toà phúc thẩm nên căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận các nội dung sau:

- Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/8/2019.

- Phần đất thuộc thửa 396, 137, 616, một phần thửa 533, cùng tờ bản đồ số 8, tọa xã tại ấp 5, xã Thạnh Đức, huyện Y, tỉnh Long An không phải do ông Lê Văn A đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đây là các tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định:

“1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

.....”

Tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định *“Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu”*.

Từ đó, Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/8/2019 giữa ông Lê Văn A và bà Nguyễn Thị Kim B vô hiệu ngay từ khi xác lập theo quy định tại Điều 122, 123, 408 Bộ luật dân sự và Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013.

[2.3] Tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định: *“Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”*. Vì vậy, cần buộc ông A hoàn trả tiền đã nhận lại cho bà B.

[2.4] Ông A cho rằng chỉ nhận cọc của bà B số tiền 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/8/2019 thể hiện ông A ký nhận của bà B số tiền 400.000.000 đồng. Ông A cho rằng đưa “tiền cò” lại cho bà B 2 lần với số tiền 100.000.000 đồng nhưng không có tài liệu nào chứng minh trong khi bà B không thừa nhận.

Từ đó thấy rằng, Toà án cấp sơ thẩm xét xử như trên là hoàn toàn có căn cứ. Do đó, kháng cáo của ông Lê Văn A là không có cơ sở chấp nhận; lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn A đã trên 60 tuổi là người cao tuổi nên không phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 12, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 293, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn A.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 49/2023/DS-ST ngày 22/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 26, khoản 1 Điều 35, 39, 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 123, 131, 407 Bộ luật Dân sự 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, 27, 29, 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật người cao tuổi.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim B.

[1] Vô hiệu Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 30/8/2019 giữa bà Nguyễn Thị Kim B với ông Lê Văn A.

[2] Buộc ông Lê Văn A có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Kim B số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, bên có nghĩa vụ thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, tương ứng với thời gian chưa thi hành.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[3.1] Miễn toàn bộ án phí cho ông Lê Văn A.

[3.2] Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng và 300.000 đồng theo các Biên lai thu số 0011784 ngày 01/6/2022 và 0009809 ngày 04/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn toàn bộ cho ông Lê Văn A.

[6] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh