

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KON TUM**

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

Bản án số: 14/2021/DS-PT

Ngày: 01/12/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Thuấn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Pho

Ông Trần Tỷ.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đồng Thị Hường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa:***
Ông Lê Văn Việt - Kiểm sát viên.

Trong ngày 01/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 24/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 9 năm 2021 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST ngày 09/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2021/QĐ-PT, ngày 18/10/2021 giữa các bên đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn 2, xã K, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (Có mặt).

- ***Bị đơn:*** Bà Y Gl (Tên gọi khác: Y Grl), sinh năm 1971; Địa chỉ: Đường LQ, phường QT, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (Có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh ngày 11/5/1964; Địa chỉ: 65 TP, thị trấn D, huyện D, tỉnh LD (Văn bản ủy quyền ngày 06/10/2021, có đơn xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Hà L, sinh năm 1968 thuộc Đoàn luật sư Thành phố HN.

Địa chỉ: Phòng 1 toà nhà G, 11 V, phường YH, quận C, thành phố HN (có đơn xin vắng mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn 2, xã K, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn Ph: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1967; Địa chỉ: Thôn 2, xã K, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (Văn bản ủy quyền ngày 10/6/2021, có mặt).

- *Người làm chứng:*

+ Chị Vương Thị X, sinh năm 1977; Địa chỉ: 19/21 Hoàng Thị L, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (có mặt).

+ Chị Võ Thị Th, sinh năm 1973; Địa chỉ: 148 DT, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (vắng mặt).

+ Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1978; Địa chỉ: 38 Lý Nam Đ, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (có mặt).

+ Chị Tạ Nguyệt D, sinh năm 1981; **Địa chỉ: 72/2 H, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (vắng mặt).**

+ Chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1971; **Địa chỉ: 112 Ph, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (vắng mặt)**

+ Bà Nguyễn Thị Q; **Địa chỉ: Thôn K , xã Đ, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (vắng mặt).**

+ Chị Võ Thị Ngọc Tr, sinh năm 1978; Địa chỉ: 28 H, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (có mặt).

+ Chị Đỗ Thị Th, sinh năm 1970; **Địa chỉ: Thôn K, xã Đ, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (có mặt).**

+ Chị Đường Thị Kim H, sinh năm 1980

Địa chỉ: 167 Ng, phường Q, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (có mặt).

+ Chị Phan Thị Mai TH, sinh năm 1968

Địa chỉ: 236 L, thành phố KT, tỉnh Kon Tum (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Y Gl

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 08/3/2020, đơn khởi kiện (bổ sung) ngày 29/4/2020, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị V trình bày:

Bà Nguyễn Thị V và bà Y Gl có quan hệ quen biết với nhau từ năm 2013 do bà bán thịt lợn ở chợ Duy Tân và bà Y Gl thường xuyên mua thịt của bà V.

Đầu năm 2015, bà Y Gl nói bán cho bà V một lô đất với chiều rộng mặt tiền 12m, chiều dài 25m tại đường H, phường Q, thành phố KT trước mặt là Chi nhánh điện lực Kon Tum. Bà Y Gl đã dẫn bà V đi xem, chỉ lô đất trên cho bà V và nói giá đất bán một mét mặt tiền là 80.000.000 đồng, thành tiền là 960.000.000 đồng, tính tròn 1.000.000.000 đồng, khi nào làm được sổ đỏ thì bớt lại cho bà V. Về giấy tờ đất thì bà Y Gl nói đang làm thủ tục cấp sổ đỏ và đưa cho bà V một giấy xác nhận lô đất vườn để làm tin và nói bà V đặt cọc tiền mua đất trước. Vì thấy lô đất đẹp và muốn có nhà gần chợ để thuận tiện cho việc buôn bán, nên ngày 20/01/2015 bà V đặt cọc tiền mua đất cho bà Y Gl số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tại chợ Duy Tân, bà Y Gl nhận đủ tiền và ký vào giấy nhận tiền cọc lần một. Ngày 15/3/2015, bà V đặt cọc lần hai cho bà Y Gl với số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), bà Y Gl đã nhận đủ tiền và ký vào giấy nhận tiền cọc lần hai. Ngày 18/4/2015, bà V đặt cọc lần ba cho bà Y Gl số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), bà Y Gl đã nhận đủ tiền và ký vào giấy nhận cọc lần ba. Sau khi nhận tiền đặt cọc lần thứ ba, bà Y Gl nói nhiều giấy tờ đặt cọc và nói bà V viết gộp lại một giấy với tổng số tiền bà V đã đặt cọc cho bà Y Gl là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) cho tiện. Bà Nguyễn Thị V đã nhờ người đánh máy ghi giấy sang nhượng đất với nội dung bà Y Gl đã nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất của bà Nguyễn Thị V là 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và thỏa thuận khi nào bà Y Gl làm đủ thủ tục giấy tờ đúng pháp lý thì bà V giao số tiền còn lại. Bà Y Gl đã đọc lại nội dung giấy sang nhượng đất và ký vào giấy sang nhượng đất ngày 18/4/2015, đồng thời bà Y Gl yêu cầu bà V đưa lại cho bà ba tờ giấy đặt cọc lần trước, bà V đã đưa lại ba giấy nhận tiền cọc (các ngày 20/01/2015, ngày 15/3/2015 và ngày 18/4/2015) cho bà Y Gl và chỉ còn giữ giấy sang nhượng đất ngày 18/4/2015 với số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng.

Đến ngày 19/11/2017, bà Y Gl có nhờ bà V vay tiền để lo việc gia đình, nên bà V đã đi vay tiền của chị Vương Thị X với số tiền 15.000.000 đồng, chị Võ Thị Ngọc Tr số tiền 30.000.000 đồng. Tổng số tiền bà V đứng ra vay cho bà Y Gl là 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng). Bà V và bà Y Gl ký vào giấy mượn tiền ngày 19/11/2017.

Sau thời gian chờ đợi, bà V nhiều lần hỏi bà Y Gl về thủ tục đã được cấp sổ đỏ chưa, thì bà Y Gl nói do đất đó đang tranh chấp với Công ty Phú Gia, nên chưa làm được sổ đỏ. Bà Y Gl nói với bà V là vụ việc Tòa án đang xử rất cần tiền để lo cho xong công việc và thuê luật sư, nên bà Y Gl nói bà V cho bà mượn 400.000.000 đồng để lo công việc, khi Tòa xử thắng kiện thì bà làm thủ tục sang nhượng đất cho bà V. Vì đã đặt cọc tiền mua đất và muốn cho xong thủ tục mua bán đất nên ngày 15/01/2019, bà V cho bà Y Gl vay với số tiền 385.000.000 đồng (Ba trăm tám mươi lăm triệu đồng) và ký giấy vay tiền. Ngày 20/12/2019, bà Y Gl mượn thêm bà V số tiền 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng) để lo đám cưới con của chị gái của bà Y Gl. Tổng số tiền bà Y Gl đã nhận tiền đặt cọc và tiền vay của bà V là 1.037.000.000 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi bảy triệu đồng). Vào đầu năm 2020, bà V phát hiện bà Y Gl không có đất mà chỉ nói dối lừa bà, nên bà Nguyễn Thị V khởi kiện yêu cầu bà Y Gl phải trả cho bà

số tiền 1.037.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm ba mươi bảy triệu đồng*), trong đó tiền đặt cọc đất là 600.000.000 đồng, tiền vay là 437.000.000 đồng, bà V không yêu cầu phạt cọc và tính lãi suất. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà V đã rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu bà Y Gl trả số tiền vay 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*) vào ngày 20/12/2019. Chỉ yêu cầu bà Y Gl phải trả cho bà số tiền 1.030.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng*), trong đó tiền đặt cọc đất là 600.000.000 đồng, tiền vay là 430.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Y Gl, người đại diện theo ủy quyền của bà Y Gl trình bày: Bà Y Gl và bà Nguyễn Thị V có quan hệ bạn hàng do bà thường xuyên mua thịt của bà V. Do mua lâu dần thành quen nên khi bà không có tiền bà V vẫn cho bà mua nợ, có hôm bà không đi chợ thì bà V mang thịt heo đến nhà nhờ ăn giúp, khi mua nợ tại chợ hay đưa thịt heo tới nhà bà không viết giấy nợ hay ký giấy. Số nợ tiền thịt heo của bà V là 4.000.000 đồng và 1.000.000 đồng tiền gạo. Ngoài số tiền nợ trên thì bà Y Gl có nhờ bà V (qua điện thoại) rất nhiều lần ghi lô đề, tiền lô đề nợ là 55.000.000 đồng, bà V có nói bà nợ bà V tổng số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng). Khi bà X, bà Tr kiện bà ở Tòa án thì bà V lúc nào cũng đi với bà. Bà V có nói thương bà bị người ta lừa, đưa giấy tờ đi kiện đất đai gì thì đưa cho bà cầm, thấy bà V thật thà nên bà đưa giấy tờ nhà đất cho bà V. Ăn Tết xong, bà V nói để bà V viết đơn làm chứng trong vụ bà Y Gl bị bà X kiện, nên khi bà V đưa cho bà một tờ giấy in chữ (đánh máy vi tính) với hai tờ giấy do bà V viết, vì tin tưởng nên bà ký vào. Vài lần tại chợ, bà V có đưa tiền cho bà nhưng là tiền trúng lô đề vì bà V ghi dùm bà, không có việc bà mượn tiền hay mua bán đất như bà Nguyễn Thị V đã trình bày vì Nhà nước lấy đất của cha mẹ bà, không có đất bán cho bà V. Do đó, bà Y Gl không thừa nhận nội dung vay tiền và viết giấy bán đất vì trên thực tế chỉ mua bán thịt heo, nhờ mua gạo và ghi lô đề và lấy tiền khi trúng lô đề.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ph trình bày tại bản tự khai ngày 09/6/2020: Ông và bà Nguyễn Thị V là vợ chồng hợp pháp, thu nhập gia đình đều do bà V nắm giữ. Ông Ph có biết bà Y Gl vì nhiều lần đến chợ Duy Tân, thành phố KT nơi bà V buôn bán thì có gặp bà Y Gl ngồi ở chỗ vợ mình. Sau này, bà V có nói với ông về việc mua bán đất với bà Y Gl, dẫn ông đi xem vị trí lô đất, xem các giấy tờ liên quan đến lô đất và các giấy tờ về việc đã đặt cọc tiền chuyển nhượng đất cho bà Y Gl với số tiền 600.000.000 đồng. Ông có khuyên can bà V phải cẩn thận và ông cũng biết được việc bà V đã giao tiền đặt cọc và cho bà Y Gl mượn tiền, hai bên ký với nhau các giấy tờ là giấy sang nhượng đất và các giấy mượn tiền với tổng số tiền là 1.037.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm ba mươi bảy triệu đồng*). Ông yêu cầu Tòa án buộc bà Y Gl trả cho bà V số tiền 1.037.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm ba mươi bảy triệu đồng*) vì đây là tài sản chung của vợ chồng ông tích góp cả đời mới có được. Ngày 10/6/2020, ông Nguyễn Văn Ph đã có văn bản ủy quyền cho bà Nguyễn Thị V tham gia quá trình tố tụng tại Tòa án và thay ông toàn quyết quyết định giải quyết vụ án.

Ý kiến của ông Nguyễn Hà L - Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Y Gl: Đối với tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, do hai bên không xác

định cụ thể khoảng thời gian đặt cọc là bao nhiêu ngày, tháng, năm cụ thể mà chỉ thỏa thuận “Khi nào bà Y Gr làm sổ đỏ cho tôi xong, tôi giao nốt số tiền còn lại”. Bị đơn bà Y Gr đang có vụ kiện tranh chấp “Xin hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” với Công ty P tại TAND tỉnh Kon Tum. Như vậy, điều kiện phát sinh bên nhận cọc bị đơn bà Y Gr phải thực hiện nghĩa vụ của mình chưa xảy ra và không phải lỗi của bị đơn. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng quy định tại mục g khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc của bà Nguyễn Thị V vì chưa có đủ điều kiện khởi kiện. Đối với tranh chấp Hợp đồng vay tài sản: Tài liệu nguyên đơn cung cấp cho Tòa án một giấy vay tiền ngày 15/01/2019 bị đơn có ký vay 385.000.000 đồng, tuy nhiên bị đơn cung cấp cho Tòa án bản viết tay trên khổ giấy A3 có nội dung cùng ngày 15/01/2019, nhưng số liệu cả bằng số và bằng chữ đều có sự dập xóa, đề số đề chữ. Như vậy là có sự mâu thuẫn, có dấu hiệu tự ý sửa chữa số liệu, nên không đảm bảo Tòa án chấp thuận là chứng cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận số tiền 385.000.000 đồng.

Với nội dung trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST, ngày 09/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố KT, tỉnh Kon Tum đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147; Khoản 1 Điều 228, Điều 229, khoản 2 Điều 244, Điều 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013. Căn cứ vào Điều 122, Điều 137, Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ vào Điều 463, Điều 466, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 và danh mục án phí của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị V đề ngày 08 tháng 3 năm 2020, bổ sung ngày 29/4/2020.

Tuyên bố: Giấy sang nhượng đất đề ngày 18/4/2015 có chữ ký xác nhận của bà Nguyễn Thị V và bà Y G1 bị vô hiệu. Buộc bà Y G1 (Tên gọi khác: Y Gr) phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền tiền đặt cọc đất là 600.000.000 đồng. Buộc bà Y G1 (Tên gọi khác: Y Gr) phải trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền vay là 430.000.000 đồng. Tổng cộng bà Y G1 phải trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền 1.030.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng*).

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V đối với bà Y G1 về số tiền vay 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*) vào ngày 20/12/2019.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo của những người tham gia tố tụng.

Ngày 06-9-2021, bị đơn bà Y Gl kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 44/2021/DS-ST, ngày 09-8-2021 của Tòa án nhân dân thành phố KT với lý do: Bản án có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật và vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu ý kiến như sau:

Trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật về thủ tục tố tụng; Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Qua phân tích, đánh giá toàn bộ các tình tiết, chứng cứ, nội dung đơn kháng cáo đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Y Gl đề ngày 06/9/2021.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST, ngày 09/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố KT, tỉnh Kon Tum.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét nội dung, quyết định của bản án sơ thẩm, đơn kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị V khởi kiện đòi tiền đặt cọc chuyển nhượng đất và tiền cho vay. Bị đơn bà Y Gl có nơi cư trú tại: thành phố KT, tỉnh Kon Tum. Theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố KT, tỉnh Kon Tum là đúng quy định.

Về áp dụng pháp luật: Theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 thì áp dụng quy định của bộ luật dân sự năm 2005 để giải quyết là phù hợp.

Bị đơn bà Y Gl có đơn kháng cáo đúng quy định của pháp luật tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà Y Gl thấy rằng:

[2.1] Về hợp đồng đặt cọc mua đất: **Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Y Gl cho rằng bà không giao dịch sang nhượng đất cũng như không nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất của bà Nguyễn Thị V.** Xét chứng cứ bà V cung cấp cho Tòa án là bản đánh máy giấy sang nhượng đất đề ngày 18/4/2015 có chữ ký của bà Y Gl với nội dung: Bà Y Gl nhận số tiền là 600.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị V cùng với một bản pho to giấy xác nhận lô đất vườn có xác nhận của Ban quản lý

thôn Plei Đôn vào ngày 02/10/2009. Đối với giấy sang nhượng đất đề ngày 18/4/2015 bà V cung cấp cho Tòa án thì bà Y Gl cho rằng vì tin bà V là người tốt, tin bà V thương bà, nên bà V nói gì bà cũng làm theo và ký vào giấy bà V đưa. Bà Y Gl không thừa nhận nội dung viết giấy sang nhượng đất đề ngày 18/4/2015. Tuy nhiên, bà Y Gl không đưa ra được chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình. Bà Y Gl là người có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, phải chịu trách nhiệm khi tham gia giao dịch dân sự.

Như vậy, có thể xác định giữa bà Y Gl và bà Nguyễn Thị V có việc giao dịch nhận tiền đặt cọc đất và bà Y Gl đã nhận tiền đặt cọc của bà Nguyễn Thị V số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng). Giấy sang nhượng đất đề ngày 18/4/2015 giữa bà Y Gl và bà Nguyễn Thị V bị vô hiệu vì nội dung không ghi cụ thể vị trí đất thửa đất, thuộc tờ bản đồ địa chính nào, không thể hiện tổng giá trị của thửa đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng và thời hạn thực hiện hoàn thành thủ tục pháp lý về việc chuyển nhượng; giấy sang nhượng đất nêu trên không được các cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Tại thời điểm bà Y Gl sang nhượng đất cho bà Nguyễn Thị V, bà Y Gl chưa được cơ quan có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất. Mục đích và nội dung giao dịch đã vi phạm điều cấm của pháp luật, theo điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 và điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Y GL là luật sư Nguyễn Hà L có đơn xin xét xử vắng mặt và gửi bản Luận cứ cho Hội đồng xét xử cho rằng bản chất giao dịch ngày 18/4/2015 có chữ ký của hai bên có tiêu đề là “Giấy sang nhượng đất” là tranh chấp hợp đồng đặt cọc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng giao dịch chuyển nhượng vô hiệu, không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa hai bên. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận để tuyên buộc bà Y Gl phải trả cho bà V số tiền 600.000.000đ là không đúng. Qua phân tích người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho rằng hợp đồng đặt cọc vẫn đang tiếp tục với sự đồng thuận giữa hai bên, cho đến khi bị đơn (nhận cọc) phát sinh điều kiện “..đã lo xong vụ việc tranh chấp..” thực tế nguyên đơn còn cho bị đơn vay tiền để “...lo cho xong” mà không có bất kỳ thay đổi hoặc bỏ sung cam kết với thời hạn đặt cọc. Từ đó, Luật sư cho rằng đến thời điểm hiện nay, điều kiện phát sinh để buộc bên nhận đặt cọc phải thực hiện nghĩa vụ của mình vẫn chưa xảy ra và không phải là lỗi của bị đơn. Xét thấy qua các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, qua lời khai của những người làm chứng, cho thấy bà Y Gl không có đất để sang nhượng cho bà V, nhưng bị đơn đã dẫn bà V đi chỉ lô đất của cha, mẹ bà hiện đang tranh chấp với Công ty P và hứa hẹn khi giải quyết tranh chấp xong sẽ sang nhượng cho bà V dẫn đến bà V tin tưởng và đã đặt cọc tiền nhiều lần tổng cộng là 600.000.000đ. Vì giao dịch trên trái pháp luật nên, cấp sơ thẩm đã nhận định và buộc bà Y Gl phải trả lại số tiền đặt cọc cho bà V là có cơ sở, đúng pháp luật.

[2.2] Đối với số tiền bà Y Gl vay:

Giấy mượn tiền đề ngày 19/11/2017 có nội dung bà Y Gl nhờ bà V đứng ra vay hộ tiền của chị Vương Thị X số tiền 15.000.000 đồng và của chị Võ Thị

Ngọc Tr số tiền 30.000.000 đồng. Tổng số tiền bà V đứng ra vay cho bà Y Gl là 45.000.000 đồng (*Bốn mươi lăm triệu đồng*), giấy mượn tiền này có chữ ký của bà Y Gl. Giấy vay tiền đề ngày 15/01/2019 có nội dung bà Y Gl vay của bà Nguyễn Thị V số tiền 385.000.000 đồng (*Ba trăm tám mươi lăm triệu đồng*).

Bà Y Gl không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị V và cho rằng khi bà V nói viết đơn làm chứng trong vụ bà Y Gl bị bà Xuân kiện, nên khi bà V đưa cho bà hai tờ giấy do bà V viết, vì tin tưởng nên bà Y Gl ký vào.

Như đã phân tích ở trên, bà Y Gl là người biết đọc được chữ, được số và viết được. Bà Y Gl là người có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự và bà đã thừa nhận chữ ký trong các giấy này là chữ của bà. Do đó, có đủ căn cứ xác định bà Y Gl có vay tiền của bà Nguyễn Thị V 02 lần với số tiền 430.000.000 đồng. Tại cấp phúc thẩm bà Y Gl đã thừa nhận có vay của bà V 45.000.000 đồng.

Đối với giấy mượn tiền viết tay trên khổ giấy A3 có nội dung cùng ngày 15/01/2019, nhưng số liệu cả bằng số và bằng chữ đều có sự dập xóa, đề số, đề chữ mà Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Y Gl cung cấp cho Tòa án đã được bà Nguyễn Thị V xác định là tờ giấy viết sai, bỏ đi, không có giá trị pháp lý, nên không coi là chứng cứ là đúng quy định.

[2.3] Tại cấp phúc thẩm, Tòa án đã tiến hành đối chất giữa các đương sự vào ngày 12/10/2021 bà Y Gl đã thừa nhận bà biết đọc, chữ ký trên các giấy sang nhượng (Đặt cọc) đất, giấy mượn tiền trên là chữ ký của bà. Bà cho rằng do tin tưởng bà V nên bà mới ký vào các giấy trên, nhưng thực tế bà không nhận tiền của bà V như bà V trình bày. Tuy nhiên, bà Y Gl không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh cho lời khai của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, xác định Giấy sang nhượng đất đề ngày 18/4/2015 giữa bà Y Gl và bà Nguyễn Thị V bị vô hiệu, nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V buộc bà Y Gl phải hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị V tiền đặt cọc đất là 600.000.000 đồng. Căn cứ vào giấy mượn tiền đề ngày 19/11/2017 và giấy vay tiền đề ngày 15/01/2019 buộc bà Y Gl phải trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền vay là 430.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.030.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng*) như cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ.

Xét thấy, Tòa án sơ thẩm đã xác minh, thu thập, đánh giá chứng cứ và xét xử chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là đúng pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 293; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Y Gl đề ngày 06/9/2021.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2021/DS-ST, ngày 09/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố KT, tỉnh Kon Tum.

2. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147; Điều 148; Khoản 1 Điều 228, Điều 229, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

Căn cứ vào Điều 122, Điều 137, Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005

Căn cứ vào Điều 463, Điều 466, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 và điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị V đề ngày 08 tháng 3 năm 2020, bổ sung ngày 29/4/2020.

Tuyên bố: Giấy sang nhượng đất đề ngày 18/4/2015 có chữ ký xác nhận của bà Nguyễn Thị V và bà Y Gl bị vô hiệu.

Buộc bà Y Gl phải trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền tiền đặt cọc đất là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Buộc bà Y Gl phải trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền vay là 430.000.000đ (Bốn trăm ba mươi triệu đồng).

Tổng cộng bà Y Gl phải trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền 1.030.000.000 đồng (*Một tỷ không trăm ba mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

- Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị V đối với bà Y Gl về số tiền vay 7.000.000 đồng (*Bảy triệu đồng*) vào ngày 20/12/2019.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Y Gr phải chịu 42.900.000 đồng (*Bốn mươi hai triệu chín trăm nghìn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị V số tiền 21.555.000 đồng (*Hai mươi một triệu năm trăm năm mươi lăm nghìn đồng*), tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ

phí Toà án số 0003384 ngày 04/5/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố KT, tỉnh Kon Tum.

- Về án phí phúc thẩm: Bà Y Gl phải nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ số tiền tạm ứng án phí theo Biên lai số 0005152 ngày 08 tháng 9 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố KT, tỉnh Kon Tum, bà Y Gl đã nộp đủ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (01/12/2021).

Nơi nhận:

- Tòa án ND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND t. Kon Tum;
- Chi cục THADS TP. Kon Tum;
- VKSND TP. Kon Tum;
- TAND TP. KT;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

Vũ Văn Thuận