

Bản án số: 18/2024/DS - PT

Ngày 06 -9 - 2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Quyết Thắng

Các Thẩm phán: Ông Đặng Phi Long

Ông Lương Văn Đài

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Dung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Quỳnh Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 06/8/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2024/TLPT-DS ngày 09/5/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự số 01/2024/DS-ST ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 924/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1355/2024/QĐ-PT ngày 15/8/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nông Thiên T, sinh năm 1989

Địa chỉ: Thôn N, xã X, huyện B, tỉnh Lào Cai

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Vương Ngọc L. Địa chỉ: Số nhà 072, đường T, phường D, thành phố L, tỉnh Lào Cai. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

Bị đơn: Ông Trần Văn Q và bà Lưu Thị L

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Q là bà Lưu Thị L

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Người kháng cáo: Bị đơn bà Lưu Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn bà Nông Thiên T, người đại diện theo ủy quyền của bà Trà ông Vương Ngọc L, trình bày:

Bà Nông Thiên T có nhu cầu mua đất để xây nhà và kinh doanh buôn bán. Vì vậy qua môi giới, bà T được biết ông Trần Văn Q cùng vợ là bà Lưu Thị L có địa chỉ tại: Tổ dân phố B 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Lào Cai, có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, tại thửa đất 233 tờ bản đồ 38; Diện tích thửa đất 164,0m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 339749. Do đó, bà T đã gặp ông Q, bà L để thương lượng và thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên, đồng thời ký hợp đồng đặt cọc. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 3.050.000.000 đồng. Ông Q, bà L cam kết thửa đất chuyển nhượng không nằm vào quy hoạch, không thể chấp, không kê biên thi hành án. Bà Nông Thiên T đã đặt cọc cho vợ chồng ông Q, bà L số tiền 150.000.000 đồng, theo hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 01/8/2022, bằng hình thức thanh toán chuyển khoản qua các ngày 26/7/2022 và ngày 01/8/2022.

Sau khi đặt cọc xong ông Q, bà L mới nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp tại Ngân hàng 1.500.000.000 đồng nên nói với bà T là sau khi rút thế chấp tại Ngân hàng thì sẽ làm thủ tục chuyển nhượng lúc đó bà T sẽ đặt cọc ½ số tiền là 1.500.000.000 đồng và hai bên sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng và xác nhận theo quy định của pháp luật. Đến nay được biết thửa đất đã vào quy hoạch đang chờ Nhà nước thu hồi, do đó không được phép xây dựng nhà. Bà T đã đến gặp ông Q và bà L trao đổi cụ thể về việc thửa đất ông Q, bà L hiện đã nằm vào quy hoạch thu hồi và yêu cầu ông Q, bà L trả lại số tiền đã đặt cọc. Ngày 26/02/2023 ông Trần Văn Q chuyển trả vào tài khoản bà T số tiền 20.000.000 đồng, số tiền còn lại là 130.000.000 đồng, bà T đã nhiều lần đòi nhưng ông Q, bà L không trả.

Nhận thấy hợp đồng đặt cọc vi phạm về hình thức vì thửa đất trên là đồng sở hữu của ông Q và bà L. Hợp đồng ghi rõ ông Trần Văn Q và bà Lưu Thị L nhưng khi ký thì chỉ có chữ ký của bà Lưu Thị L. Tại mục tên (bên A) ghi Lưu Thị L nhưng chữ ký là Lưu Thị L. Do hình thức của Hợp đồng vi phạm về thiếu chữ ký và sai tên người nhận đặt cọc.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc bị lừa dối ngay từ khi nhận đặt cọc “(bên A) cam kết tài sản thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và (bên A) cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ ai, cơ quan tổ chức, cá nhân nào”. Nhưng thực tế quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng và thửa đất nằm trong vùng quy hoạch. Nhận thấy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm cả về thể thức và nội dung làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của bà T.

Vì vậy, bà Nông Thiên T khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2022 giữa bên bán (bên A) là ông Trần Văn Q, bà Lưu Thị L và bên mua (bên B) là bà Nông Thiên T là vô hiệu. Buộc ông Trần Văn Q, bà Lưu Thị L phải trả lại cho bà T số tiền đặt cọc còn thiếu là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng).

Bị đơn bà Lưu Thị L đồng thời là Người đại diện theo uỷ quyền của ông Trần Văn Q trình bày:

Do gia đình bà L và ông Q có nhu cầu sử dụng thửa đất nói trên, nên đã đăng trên mạng bán từ đầu năm 2022. Đến tháng 7 năm 2022 thì bà T và ông H có đến hỏi mua. Hai bên thỏa thuận giá là 3.050.000.000 đồng. Hai bên đã làm hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2022 để làm tin, sau đó ông H và bà T sẽ thu xếp tiền để cùng bà L trả ngân hàng, rút bìa đỏ và bàn giao cho ông H. Tuy nhiên, chiều thứ 6 (bà L không nhớ ngày) ông H có gọi điện cho bà L nói là thứ hai cùng vợ chồng ông H ra ngân hàng trả tiền để rút bìa đỏ ra và ông H tự đi làm thủ tục sang tên. Hai bên hẹn sang thứ hai đầu tuần sẽ đi làm thủ tục sang tên. Nhưng đến chủ nhật (bà L không nhớ ngày) bà T đã đưa thông tin trên mạng Facebook nói là bị lừa mất 3 cây vàng và hẹn giờ đẹp để livestream nói về việc mua đất của gia đình bà L. Sau khi biết được sự việc bà L đã gọi điện cho ông H trao đổi về việc tại sao bà T lại làm như vậy. Sau đó, ông H đã lên gặp gia đình bà L và xin lỗi việc bà T đã đưa thông tin lên mạng. Sau đó, hai bên có trao đổi và bên mua nói không mua nữa, do bà T không mua đất nữa làm nhỡ việc của gia đình bà L, vì bỏ cọc nên ông H có nói xin lại 60.000.000 đồng. Ông H có nói với bà L rằng do ông Q và bà L đang khó khăn nên khi nào có thì trả lại cũng được. Ông H có bảo bà L viết giấy nhận nợ 60.000.000 đồng, nhưng bà L không viết, bà L có nói do bà T bỏ cọc, bà L đã mang tiền đi đầu tư thua lỗ hết và bà L đang khó khăn và hứa sẽ trả sau, bà T và ông H đều đồng ý. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà L đã nói rõ cho ông H và bà T biết là thửa đất đó đang thế chấp vay ngân hàng và ông H cũng đã tìm hiểu kỹ và yêu cầu hàng xóm hai bên chỉ giáp danh, ký xác nhận của 2 bên. Sau khi bà T không mua nữa, bà L đã trả lại số tiền là 20.000.000 đồng. Việc bà T tự bỏ cọc và xúc phạm danh dự của bà L, làm ảnh hưởng đến gia đình bà L. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà L và bà T thì bà L cũng nhất trí. Bà L không đồng ý bán đất cho bà T nữa và cũng không nhất trí trả lại số tiền 130.000.000 đồng cho bà T, vì lỗi là do bà T làm sai quy định của Hợp đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 117; Điều 122 và Điều 321 và Điều 328 của Bộ Luật Dân sự. Khoản 2 Điều 44 của Luật Hôn nhân và gia đình. Khoản 1 Điều 147; điểm a khoản 2, Điều 227, Khoản 1 Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nông Thiên T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) được lập ngày 01 tháng 8 năm 2022 giữa bên bán (bên A) là ông Trần Văn Q và bà Lưu Thị L với bên mua (bên B) là bà Nông Thiên T vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn Q và bà Lưu Thị L phải liên đới trả lại cho bà Nông Thiên T số tiền đã đặt cọc còn thiếu là: 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi xuất, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 17/4/2024, Bị đơn bà Lưu Thị L kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển toàn bộ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Hoặc: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều vắng mặt và trong đơn xin xét xử vắng mặt các đương sự vẫn giữ nguyên ý kiến và yêu cầu của mình

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị L có đầy đủ nội dung, nộp đúng thời hạn theo quy định của pháp luật, là căn cứ để Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bị đơn bà Lưu Thị L:

[2.1] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2022:

Hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2022 được lập thành văn bản giữa các chủ thể bao gồm Bên bán (bên A): Ông Trần Văn Q và bà Nông Thiên T với Bên mua (bên B): Bà Nông Thiên T, người làm chứng: Bà Trần Thị Mai A. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác nhận về việc có thỏa thuận và ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2022, việc xác lập hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc. Tuy nhiên, trong hợp đồng thể hiện bên bán là ông Trần Văn Q và bà Lưu Thị L nhưng ông Q không ký vào hợp đồng đặt cọc mà chỉ có bà L ký tên. Trong khi đó, bà L và ông Q đều thừa nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng là của vợ chồng, do vậy việc chỉ có bà L ký vào hợp đồng đặt cọc mà không có văn

bản đồng ý của ông Q về việc chuyển nhượng tài sản là không phù hợp theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự về hình thức của hợp đồng.

Về nội dung của hợp đồng: Theo Hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 01/8/2022 và lời khai của các bên đương sự, lời khai của người làm chứng xác định các bên ký hợp đồng đặt cọc, mục đích nhằm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 233 tờ bản đồ 38, diện tích thửa đất 164,0m², đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 339749, giá chuyển nhượng là 3.050.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, Bên B (bà T) đặt cọc trước số tiền 150.000.000 đồng, hai bên không thỏa thuận về thời hạn phải làm thủ tục chuyển nhượng mà chỉ ghi sau khi nhận cọc đủ số tiền 1.500.000.000 đồng thì Bên A có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho bên B. Bên A cam kết tài sản thuộc quyền sở hữu của mình và cam đoan không có tranh chấp với cơ quan tổ chức nào. Nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc. Ngược lại nếu bên B không mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên. Ngoài ra, trong hợp đồng đặt cọc các bên còn thỏa thuận về thuế, lệ phí.

Theo nguyên đơn bà Nông Thiên T, hợp đồng không được thực hiện là do lỗi hoàn toàn của bà L, đã cung cấp thông tin gian dối, bà L cam đoan đất không có tranh chấp với cơ quan tổ chức nào. Nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T biết được thửa đất trên nằm trong quy hoạch của nhà nước và tại thời điểm ký kết bà L cũng không nói với bà T về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng. Vì vậy bà T đã gửi thông báo cho bà L yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc. Bà L sau khi nhận được thông báo đã đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc, ngày 26/2/2023 bà L đã chuyển khoản trả cho bà T số tiền 20.000.000 đồng, số tiền còn lại là 130.000.000 đồng bà T nhiều lần đòi nhưng bà L không đồng ý trả.

Bị đơn bà Lưu Thị L xác nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2022 để đảm bảo cho việc chuyển nhượng tài sản là Quyền sử dụng đất và Giá chuyển nhượng và số tiền đặt cọc như bà T trình bày, nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà T đã thông báo không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nữa vì cho rằng đất nằm trong quy hoạch và giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng và bà T đã đưa thông tin trên mạng Facebook nói là bị lừa mất 3 cây vàng và hẹn giờ đẹp để livestream nói về việc mua đất của gia đình bà L. Vì vậy, Bà L và ông Q thỏa thuận với ông H (chồng bà T) về việc đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng. Ngày 26/02/2023, bà L và ông Q đã trả lại cho bà T 20.000.000 đồng.

Đồng thời bà L cho rằng trước khi thỏa thuận đặt cọc thì đã cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến tài sản chuyển nhượng trong đó có việc quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng. Theo đó các bên thỏa thuận sau khi bà T ông H trả trước 1.500.000.000 đồng, ông Q bà L sẽ làm thủ tục xóa thế chấp và rút GCNQSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng và công chứng theo đúng quy định. Tuy nhiên thỏa thuận này không được ghi trong hợp đồng đặt cọc. Đối với việc đất nằm trong quy hoạch của nhà nước, gia đình bà L không hề biết và cũng không

nhận được bất kỳ thông báo nào từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Đến nay bà L đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý trả số tiền đặt cọc còn lại là 130.000.000 đồng vì cho rằng bà T tự ý bỏ cọc nên lỗi thuộc về bà T.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, biên bản xác minh tại ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh B Lào Cai, tài liệu do cơ quan UBND huyện B cung cấp, xác định:

Thửa đất số 223, tờ bản đồ số 38, diện tích 164,0 m² tại Tổ dân phố B 2, thị trấn B của ông Trần Văn Q và bà Lưu Thị L nằm trong quy hoạch sử dụng đất giai đoạn 2021-2030 của huyện B, tỉnh Lào Cai và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn - Chi nhánh B Lào Cai. Nhưng trong hợp đồng đặt cọc bà L lại cam đoan đất không có thừa kế gia đình, đất không có tranh chấp với cơ quan tổ chức, cá nhân nào là không chính xác.

Đối với việc bà T cho rằng tại thời điểm kí kết hợp đồng đặt cọc, bà L không nói về việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng là không có căn cứ. Bởi lẽ tại bản tự khai, nội dung các tin nhắn trên điện thoại và tại phiên tòa sơ thẩm người làm chứng bà Trần Thị Mai A đều khẳng định: Thông qua bà A giới thiệu, nên bà T với bà L, ông Q có xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 01/8/2022, bà A là người trực tiếp soạn thảo hợp đồng đặt cọc với tư cách người làm chứng. Trước khi đặt cọc bà L đã trao đổi với bà T về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện đang thế chấp tại ngân hàng và cả hai bên thống nhất sau khi bà T thu xếp số tiền 1.500.000.000 đồng, để ông Q bà L làm thủ tục xóa thế chấp và rút GCNQSDĐ tại Ngân hàng để đưa cho ông H đến UBND huyện B làm thủ tục chuyển nhượng. Như vậy thấy rằng, việc bà T phải biết trước Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng là phù hợp với thực tế khách quan.

Theo biên bản xác minh ngày 26/02/2024 tại Ngân hàng Aribank - Chi nhánh B, tỉnh Lào Cai thể hiện: Việc Ông Q và bà L đã ký hợp đồng đặt cọc với bà T nhằm mục đích chuyển nhượng tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng thì Ngân hàng không được biết và cũng không đồng ý cho bên thế chấp bán tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng khi chưa thanh toán hết khoản nợ. Như vậy, mặc dù quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại ngân hàng, bà L cũng không thông báo cho ngân hàng, nhưng cả bà T và bà L vẫn thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang được thế chấp đã vi phạm theo quy định tại khoản 5 Điều 321 BLDS, dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay tại thời điểm giao kết. Từ những phân tích nêu trên, việc bà Tyêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của bà T về việc buộc bà L và ông Q trả lại số tiền đặt cọc: 130.000.000 đồng, xét thấy: Sau khi bà T đã gửi thông báo cho bà L yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc. Ngày 26/2/2023 bà L đã chuyển khoản trả cho bà T số tiền 20.000.000 đồng. Ngoài ra quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà L có cung cấp cho Tòa án tài liệu chứng cứ chứng minh việc bà L và ông H đã

thỏa thuận về việc ông H chỉ xin trả lại số tiền đặt cọc là 60.000.000 đồng. Nhưng trong quá trình giải quyết ông H cũng xác nhận số tiền đặt cọc là tài sản riêng của bà T, bà T là người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc nên thỏa thuận giữa ông H và bà L là không có cơ sở. Mặt khác, như đã phân tích ở trên Hợp đồng đặt cọc giữa bà T và bà L vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, vì vậy theo Điều 131 Bộ luật dân sự quy định: “1. Hợp đồng dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. 2. Khi hợp đồng dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận ...”, nên bà L, ông Q phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà T số tiền đặt cọc còn lại là 130.000.000 đồng là có căn cứ. Đối với ông Q, mặc dù không trực tiếp ký vào hợp đồng nhưng trong quá trình giải quyết vụ án đã thừa nhận ý kiến của bà L, đồng thời ủy quyền toàn bộ cho bà L (theo Văn bản ủy quyền ngày 27/12/2023) nên ông Q cũng phải chịu trách nhiệm liên đới với bà L.

Về hậu quả của hợp đồng: Do không có thiệt hại thực tế xảy ra và các bên cũng không yêu cầu phạt do vi phạm hợp đồng, nên Tòa án không xem xét giải quyết là phù hợp, đúng quy định.

Đối với việc bà L cho rằng bà T đưa thông tin thừa đất của gia đình bà L lên mạng xã hội đã xúc phạm danh dự nhân phẩm, tuy nhiên bà L không có yêu cầu bồi thường nên tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[3] Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm Tòa án đã xem xét hình thức, nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc cũng như toàn bộ các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp để đánh giá một cách khách quan, toàn diện. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Quá trình xét xử phúc thẩm Bị đơn có cung cấp thêm chứng cứ, gồm Bản luận cứ; thông tin người làm chứng dẫn đi mua đất, 01 USB. Tuy nhiên các chứng cứ đó không làm thay đổi bản chất sự việc, không chứng minh cho kháng cáo của bị đơn là có căn cứ. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo bà Lưu Thị L phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định .

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 05/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Lưu Thị L phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Xác nhận bà Lưu Thị L đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001365 ngày 17/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Lào Cai. Bà Lưu Thị L đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a, và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HSVA.

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

Trương Quyết Thắng

