TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 287/2024/DS-PT
Ngày: 11 - 9 - 2024
V/v: "Tranh chấp hợp đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị My My.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dần và ông Nguyễn Ngọc Sâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 205/2024/TLPT-DS ngày 16/7/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2023/DSST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 242/2024/QĐ-PT ngày 12/8/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Nhật T, sinh năm 1997 (Vắng mặt). Địa chỉ: Số E, đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thanh K, sinh năm 1990 (Có mặt). Địa chỉ: Số G, đường Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

*2.Bị đơn:*Ông Phạm Hồng P, sinh năm 1983 (Có đơn xin xét xử vắng mặt). Bà Võ Thị Thùy A, sinh năm 1985 (Vắng mặt). Cùng địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thái S, sinh năm 1982 (Có đơn xin xét xử vắng mặt). Địa chỉ: Số C, đường V, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh B – Luật sư Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư Tỉnh Đ (Có mặt)

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

- Ông Nguyễn Hữu N, sinh năm 1967 (Có đơn xin xét xử vắng mặt). Địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Lưu P1, sinh năm 1987 (Xin vắng mặt). Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người làm chứng: Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm: 1981(Có đơn xin xét xử vắng mặt). Địa chỉ: Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đăk Lăk.

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thúy A1 kháng cáo .

NỘI DUNG VỤ ÁN

**Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, bản tự khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn, ông Lê Thanh K trình bày:*

Do có nhu cầu mua đất để sản xuất cà phê và cây ăn trái, qua môi giới của ông Nguyễn Hữu N, ông T đồng ý nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phạm Hồng P bà Võ Thị Thùy A lô đất thửa số 260, tờ bản đồ số 27 và thửa số 1, tổng diện tích là 13.900m^2 với giá tiền là 2,6 tỷ đồng. Sau khi thoả thuận, ông T đã chuyển cho ông Phạm Hồng P số tiền 400 triệu đồng, bằng hình thức chuyển khoản từ tài khoản của Trần Nhật T số 1022456183 Ngân hàng V (V1) chi nhánh Đ đến tài khoản của ông Phạm Hồng P số 5204444489999 tại Ngân hàng N1. Lần 1 ngày 31-3-2022, số tiền 50 triệu đồng, lần 2 cùng ngày 31-3-2022 số tiền 50 triệu đồng. Lúc này, do hạn mức chuyển tiền của ông T chỉ đăng ký mức tối đa 100 triệu đồng/ngày nên ông Nguyễn Hữu N nói, để ông N nhờ bạn ông N là Nguyễn Lưu P1 chuyển tiếp cho ông Phạm Hồng P số tiền 300 triệu đồng. Sau đó, cũng trong ngày 31-3-2022, ông T đăng ký tăng hạn mức chuyển khoản bằng số điện thoại và chuyển vào tài khoản của ông Nguyễn Lưu P1 số tiền 300 triệu đồng để trả lại số tiền mà ông Nguyễn Lưu P1 đã chuyển trả giúp cho ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A trước đó. Đồng thời bên chuyển nhượng sẽ tiến hành các bước thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T theo thoả thuận. Nhưng sau khi ông Phạm Hồng P nhận số tiền 400 triệu đồng, vợ chồng ông P bà Võ Thị Thùy A không thực hiện đúng như thoả thuận.

Vì vậy, ông T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc đất đề ngày 31/3/2022 giữa bên đặt cọc Nguyễn Hữu N với bên nhận cọc ông Phạm Hồng P. Buộc ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A phải trả cho ông Trần Nhật T số tiền là 400.000.000đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy hoặc vô hiệu hợp đồng đặt cọc đất đề ngày 31/3/2022 giữa bên đặt cọc Nguyễn Hữu N với bên nhận cọc ông Phạm Hồng P. Buộc ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A phải trả cho ông Trần Nhật T số tiền là 400.000.000đồng *(Bốn trăm triệu đồng).*

**Bị đơn ông Phạm Hồng P, bà Võ Thị Thùy A, người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thái S trình bày:*

Ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A có nhận cọc 400.000.000 đồng của ông Nguyễn Hữu N để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 260 và lô 1

thửa 1 tờ bản đồ số 27+ thửa 1, theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 với giá tiền 2.080.000.000 đồng, hai bên đồng ý hẹn đến ngày 30/5/2022 sẽ ra phòng công chứng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Số tiền mua bán trong hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 là 2.080.000.000 đồng, Tuy nhiên, cùng ngày 31/3/2022 ông Nguyễn Hữu N có nhờ ông Phạm Hồng P viết thêm 01 hợp đồng đặt cọc với số tiền là 2.600.000.000 đồng, để ông bán đất cho dễ, ông Phạm Hồng P đã viết giấy này và có yêu cầu ông Nguyễn Hữu N viết xác nhận vào mặt sau bản hợp đồng là *"tờ này không có giá trị pháp luật"* và ký xác nhận Nguyễn Hữu N, bà Võ Thi Thùy A2 đã không ký bản hợp đồng này (không ký bản hợp đồng 2.600.000.000 đồng) bà Võ Thị Thùy A chỉ ký vào bản hợp đồng trước là 2.080.000.000 đồng.

Do bên mua ông Nguyễn Hữu N không lo được tiền nên đã đến nhà ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A vào ngày 7/6/2022 để làm giấy huỷ hợp đồng đặt cọc và chịu mất số tiền 400.000.000 đồng đã đặt cọc trước đó và ông N có viết xác nhận vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc với nội dung *" Hôm nay ngày 7/6/2022 tôi là Nguyễn Hữu N đồng ý huỷ giao dịch lô đất này, chịu mất tiền cọc trước đó 400.000.000 đồng"* ông Nguyễn Hữu N đã ký xác nhận. Trước lúc viết xác nhận huỷ hợp đồng đặt cọc ông Nguyễn Hữu N có xin lại 200.000.000 đồng, ông Phạm Hồng P đã cho lại 100.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản ông N (nên không lập biên bản giao nhận tiền), còn 100.000.000 đồng ông Phạm Hồng P có hứa sau khi bán được lô đất này cho người khác thì sẽ cho tiếp 100.000.000 đồng còn lại.

Nay ông Trần Nhật T sử dụng bản hợp đồng 2.600.000.000 đồng để khởi kiện buộc ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A trả 400.000.000 đồng là hoàn toàn vô căn cứ, vì ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A chỉ biết ký hợp đồng đặt cọc với ông N và ông N xin số tài khoản của ông Phạm Hồng P để chuyển 400.000.000 đồng cọc đất theo hợp đồng đặt cọc, hết thời gian cọc đất mà ông N không tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông N mất số tiền cọc theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc, còn ông T có nhờ ông N đi đặt cọc mua đất thì đó là thoả thuận giữa ông T với ông N không liên quan tới ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 thể hiện các bên thoả thuận tài sản đặt cọc để chuyển nhượng là thửa 260 và lô 1 thửa 1 tờ bản đồ số 27+ thửa 1, địa chỉ thửa đất Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích là 13.900 m^2, kèm theo chứng nhận QSH-QSD đất số: Đất liên kết sản xuất cà phê, có nghĩa là lúc ký hợp đồng đặt cọc này đất đã được công ty T3 cho cho vợ chồng ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A, nhưng lúc ký hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 đất chưa làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ngày 27/5/2022 thì Ủy ban nhân dân huyện K đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 183649, thửa đất số 378, tờ bản đồ số 52DC, địa chỉ thửa đất là Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích là 5984,7 m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB

183650, thửa đất số 395, tờ bản đồ số 52DC, địa chỉ thửa đất là Thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích là 8025.1 m^2 (đất này đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu N khai:*

Ông Nguyễn Hữu N và ông Trần Nhật T có quan hệ quen biết, ông T có nhờ ông N đứng ra chịu trách nhiệm mua đất cho ông T một vài lô. Đến ngày 31/3/2022 qua môi giới ông N biết được ông Phạm Hồng P có lô đất thuộc thửa 260 và lô 1 thửa 1 tờ bản đồ số 27+ thửa 1, địa chỉ thửa đất thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 13.900 m^2, với giá thoả thuận mua bán là 2.600.000.000 đồng. ông T có yêu cầu ông N gửi thông tin lô đất nói trên, thì ông N có gửi cho mẹ ông T bên Mỹ qua mạng xã hội zalo nên mẹ T và T đồng ý mua lô đất này và có chuyển tiền cho người bán là ông Phạm Hồng P. Số tiền 400.000.000 đồng để cọc đất vì lý do hạn mức chuyển tiền tài khoản của ông T chỉ ở mức tối đa là 100.000.000 đồng/ngày. Nên ông N có nhờ Nguyễn Lưu P1 là cháu của ông N chuyển trực tiếp cho Phạm Hồng P 300.000.000 đồng và ông T có chuyển cho ông Phạm Hồng P 100.000.000 đồng (chuyển 2 lần) vào ngày 31/3/2022 và chiều ngày 31/3/2022 ông T có chuyển trả lại cho Nguyễn Lưu P1 số tiền 300.000.000 đồng. Do ông T không có mặt ở nhà (nhà xa), nên có nhờ ông N đứng ra ký hợp đồng đặt cọc thửa đất nói trên với chủ đất là ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A vào ngày 31/03/2022. Về thời hạn đặt cọc và thanh toán (công chứng) trong thời hạn là 60 ngày (kể từ ngày đặt cọc) từ ngày 31/3/2022 đến 31/5/2022. Gần đến ngày ra công chứng ông N có nhắn tin cho ông T vào làm việc với chủ đất thì ông T và gia đình ông T có vào gặp ông P chủ đất để xin gia hạn thêm 1 tuần để lo tiền công chứng. Sau đó ông T có đưa ra lý do là đất này của UBND huyện cho thuê để trông cây chứ không phải đất mua bán bình thường nên ông T không ra công chứng theo thoả thuận của hợp đồng đặt cọc. Cho nên đến ngày 12/6/2022 ông P có yêu cầu ông N ghi xác nhận vào phía sau hợp đồng đặt cọc với nội dung là huỷ hợp đồng với ông P là ông N không giao dịch tiếp, chịu mất cọc.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lưu P1 khai:* Ông Nguyễn Hữu N là chú ruột của ông Nguyễn Lưu P1 và ngày 31/3/2022, ông N có nhờ ông Nguyễn Lưu P1 nhận 300.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng, sau đó khoảng 2 ngày sau tức là khoảng 02/4/2022, ông N nhờ ông Nguyễn Lưu P1 chuyển 300.000.000 đồng vào tài khoản ông Phạm Hồng P, vì ông N là chú ruột ông Nguyễn Lưu P1, nên ông N nhờ ông Nguyễn Lưu P1 chuyển tiền cho ông N chứ không biết mục đích chuyển tiền làm gì, vì ông N chỉ nhờ ông Nguyễn Lưu P1 nhận tiền và chuyển tiền không liên quan gì đến ông Nguyễn Lưu P1.

**Người làm chứng ông Nguyễn Tấn T1 khai:*

Tôi là người chuyên môi giới bất động sản. Tháng 3 năm 2022, tôi biết ông Phạm Hồng P có lô đất cần bán nên đã giới thiệu cho ông Nguyễn Hữu N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông P. Tôi đã cung cấp thông tin về đất, tình trạng pháp lý thửa đất cho ông Nguyễn Hữu N và ông N đồng ý nhận

chuyển nhượng. Do đó, tôi đã đưa ông Nguyễn Hữu N đến gặp ông Phạm Hồng P để trao đổi, thỏa thuận trực tiếp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 31/3/2022, ông Nguyễn Hữu N đã ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc ông Nguyễn Hữu N đặt cọc cho ông Phạm Hồng P số tiền 400.000.000 đồng để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 260 và lô 1 thửa 1 tờ bản đồ số 27+ thửa1. Hai bên cũng thống nhất giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.080.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc đến ngày 30/5/2022 sẽ ra phòng công chứng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Khi giao tiền cọc, ông Nguyễn Hữu N nói ông Phạm Hồng P cung cấp số tài khoản ngân hàng để ông N nhờ người chuyển tiền cọc vào tài khoản của ông P. Sau đó, ông Phạm Hồng P đã nhận đủ số tiền 400.000.000 đồng đặt cọc của ông Nguyễn Hữu N. Cùng ngày 31/3/2022, ông Nguyễn Hữu N có nhờ ông Phạm Hồng P viết thêm 01 hợp đồng đặt cọc với số tiền là 2.600.000.000 đồng để ông N bán đất cho dễ, ông Phạm Hồng P đã viết giấy này và có yêu cầu ông Nguyễn Hữu N viết xác nhận vào mặt sau bản hợp đồng là "tờ này không có giá trị pháp luật" và ký xác nhận Nguyễn Hữu N. Cả hai Hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 đều có chữ ký xác nhận của ông Nguyễn Hữu N, ông Phạm Hồng P và tôi là người làm chứng.

Hết thời hạn đặt cọc, bên mua là ông Nguyễn Hữu N không lo được tiền nên đã liên hệ với tôi cùng đến nhà ông Phạm Hồng P vào ngày 7/6/2022 để làm giấy huỷ hợp đồng đặt cọc. Ông Nguyễn Hữu N đồng ý mất số tiền 400.000.000 đồng đã đặt cọc trước đó và ông N có viết xác nhận vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc. Tôi cũng là người chứng kiến và ký tên xác nhận ngay dưới nội dung hủy bỏ Hợp đồng mà ông Nguyễn Hữu N đã viết. Như vậy, tôi xác định chứng kiến việc ông Nguyễn Hữu N và ông Phạm Hồng P trực tiếp thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Hợp đồng đặt cọc giữa ông N và ông P cũng đã được hai bên thống nhất hủy bỏ, thanh lý từ ngày 07/6/2022. Ông Nguyễn Hữu N là người đặt cọc mua đất cho ông N chứ không liên quan đến bất cứ ai khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 127, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Nhật T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc đề ngày 31/3/2022 giữa bên đặt cọc Nguyễn Hữu N với bên nhận cọc ông Phạm Hồng P, bà Võ Thị Thùy A với giá tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2.600.000.000 đồng vô hiệu.

Giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A phải trả cho ông Trần Nhật T số tiền 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)*.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án và chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28 tháng 5 năm 2024, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm Hồng P, bà Võ Thị Thùy A kháng cáo bản án sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022, với giá tiền chuyển nhượng đất ghi trong hợp đồng là 2.600.000.000 đồng. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 với giá tiền chuyển nhượng đất ghi trong hợp đồng là 2.080.000.000 đồng là có hiệu lực. Trong ngày 30/5/2022 ông Nguyễn Hữu N không đưa đủ tiền thì mất số tiền cọc 400.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về tố tụng, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 192; Điều 218; Khoản 4 Điều 308; Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 205/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc"

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn quy định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Nội dung:

Ngày 31/3/2022, ông Nguyễn Hữu N có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Phạm Hồng P, bà Võ Thị Thùy A để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 260 và lô 1 thửa 1 tờ bản đồ số 27+ thửa 1, địa chỉ thửa đất thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 13.900 m^2, với giá thoả thuận chuyển nhượng là 2.080.000.000 đồng. Cùng trong ngày 31/3/2022, giữa ông Nguyễn Hữu N ông Phạm Hồng P có ký kết 01 hợp đồng đặt cọc thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 260 và lô 1 thửa 1 tờ bản đồ số 27 + thửa 1, địa chỉ thửa đất thôn T, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk,

diện tích 13.900 m^2, với giá thoả thuận chuyển nhượng là 2.600.000.000 đồng. Hợp đồng này ký kết nhằm mục đích để ông N bán đất cho người khác nên ông P và ông N cùng thống nhất ghi phía sau hợp đồng là hợp đồng này không có giá trị pháp lý và hợp đồng này bà A không ký. Số tiền cọc hai bên thỏa thuận đưa trước là 400.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông Phạm Hồng P. Người trực tiếp chuyển khoản vào tài khoản ông P số tiền 100.000.000 đồng là ông Trần Nhật T, số tiền 300.000.000 đồng là ông Nguyễn Lưu P1 chuyển trực tiếp vào tài khoản của ông Phạm Hồng P. Ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A đều thừa nhận chỉ cho ông N số tài khoản để chuyển tiền và số tiền 400.000.000 đồng đã nhận chỉ biết là tiền của ông N chuyển tiền đặt cọc. Còn việc ông T nhờ ông N đi đặt cọc mua đất đó là thỏa thuận riêng của ông T và ông N không liên quan gì đến ông P, bà A.

Nguyên đơn, ông Trần Nhật T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc đất đề ngày 31/3/2022 giữa bên đặt cọc Nguyễn Hữu N với bên nhận cọc ông Phạm Hồng P. Buộc ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A phải trả cho ông Trần Nhật T số tiền là 400.000.000đồng. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Tuy nhiên, chủ thể ký kết, giao dịch hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 là ông Phạm Hồng P, bà Võ Thị Thùy A và ông Nguyễn Hữu N. Về quyền khởi kiện, ông N hoặc ông Phạm Hồng P, bà Võ Thị Thùy A có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc, ông Trần Nhật T không có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tư cách tham gia tố tụng của ông N, ông P, bà A là (nguyên đơn, bị đơn); ông T và ông Nguyễn Lưu P1 tham gia tố tụng với tư cách là (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan). Ông T chỉ khởi kiện ông N, kiện đòi tài sản khi có đủ căn cứ. Như vậy, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật, tư cách người tham gia tố tụng là không đúng. Bởi vì; ông N thừa nhận là có mua đất dùm ông T nhưng đó là thỏa thuận riêng giữa ông T và ông N không liên quan đến ông P1, bà A. Việc ký kết, giao dịch hợp đồng đặt cọc chỉ có ông N và vợ chồng ông P1. Chính ông Phạm Hồng P, bà Võ Thị Thùy A cũng khẳng định vợ chồng ông, bà chỉ biết ông N và số tiền 400.000.000 đồng chuyển vào tài khoản chỉ biết là tiền của ông N chuyển tiền cọc. Đồng thời ông Phạm Hồng P khai, sau khi ký hợp đồng đặt cọc đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông N không mua, đồng ý mất cọc và có xin lại ông P số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc. Ông P đã cho lại ông N 100.000.000 đồng và hẹn sẽ cho lại tiếp 100.000.000 đồng sau khi bán được đất.

Một giao dịch đặt cọc có 2 hợp đồng đặt cọc được ký kết vào cùng ngày 31/3/2022; Một hợp đồng đặt cọc với giá tiền chuyển nhượng đất ghi trong hợp đồng là 2.600.000.000 đồng (Hợp đồng này các bên xác nhận không có giá trị pháp lý). Một hợp đồng đặt cọc với giá tiền chuyển nhượng đất ghi trong hợp đồng là 2.080.000.000 đồng (Hợp đồng này các bên xác nhận hủy hợp đồng đặt cọc, do đến hạn thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện). Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc cấp sơ thẩm phải xem xét đồng thời cả hai hợp đồng đặt cọc. Vì cả hai hợp đồng đặt cọc đều phát

sinh từ một giao dịch. Việc cấp sơ thẩm xem xét một hợp đồng đặt cọc là giải quyết chưa triệt để.

Cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông T, buộc ông Phạm Hồng P, bà Võ Thị Thùy A phải trả cho ông T số tiền 400.000.000 đồng là vô hình chung giúp cho bên có lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc mà không bị mất cọc. Ngoài ra, trong quá trình giải quyết, ông P, ông N đều thừa nhận ông N có nhận lại số tiền cọc 100.000.000 đồng từ ông P nhưng cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là thiếu sót.

Từ những phân tích và nhận định trên, cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ xét xử vụ án dân sự phúc thẩm là phù hợp.

Do cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật, quyền khởi kiện, tư cách người tham gia tố tụng. Nên đương sự trong vụ án có quyền khởi kiện lại vụ án khác về quan hệ pháp luật, về tư cách tham gia tố tụng như đã hướng dẫn ở trên.

[4]. Về án phí.

- Về án phí dân sự sơ thẩm**:** Do vụ án bị đình chỉ theo điểm a khoản 1 Điều 192; Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự nên nguyên đơn ông Trần Nhật T được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại Điều 218 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho Phạm Hồng P và bà Võ Thị Thùy A tiền tạm ứng án phí đã nộp tại cơ quan thi hành án dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 192; Điều 218; Khoản 4 Điều 308; Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Hồng P, bà Võ Thị Thùy A.

Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 08/2024/DS-ST ngày 24/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk và đình chỉ giải quyết vụ án dân sự thụ lý số 205/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk về tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc"

Các đương sự trong vụ án có quyền khởi kiện lại vụ án khác về quan hệ pháp luật, về tư cách tham gia tố tụng như đã hướng dẫn ở trên.

[2]. Về án phí.

[2.1] Án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Trần Nhật T 10.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: AA/2021/0015224 ngày 10/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2]. Án phí dân sự phúc thẩm.

-Trả lại cho ông ông Phạm Hồng P, bà Võ Thị Thùy A 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số: AA/2023/0008393 ngày 18/6/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- *TAND cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện Krông Ana;*
- *Chi cục THADS huyện K;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị My My

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

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

Văn Công Dần **Nguyễn Ngọc Sâm**

Nguyễn Thị My My

Nơi nhận:
- *TAND cấp cao tại Đà Nẵng;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND huyện Ea Kar;*
- *Chi cục THADS huyện Ea Kar;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu hồ sơ.*

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

Nguyễn Thị My My