

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 153/2024/DS-PT

Ngày: 26-9-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Nguyễn Thị Bích Thảo

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Võ Thị Kim Anh – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 167/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 10/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 349/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 184/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1973; cư trú tại số A, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Cao T, sinh năm: 1972; cư trú tại số A, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 31/8/2023).

- **Bị đơn:** Vợ chồng ông Đoàn Văn S, sinh năm: 1976, bà Kiều Thị H, sinh năm: 1989; cư trú tại thôn P, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm: 1996; cư trú tại số G, tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 22/4/2024)

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

+ Ông Nguyễn Quốc D2, sinh năm: 1977; cư trú tại số A, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1997; cư trú tại số A, đường N, Phường B, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2023).

+ Văn phòng C; địa chỉ: tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn T1 – Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị D - Nguyên đơn.

(Bà D1, bà V có mặt tại phiên tòa; ông T có đơn xin xét xử vắng mặt; các đương sự còn lại vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Cao T trình bày: Ngày 12/11/2021, bà Nguyễn Thị D đã đặt cọc cho vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H số tiền 2.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất gồm: Diện tích 15.589m² thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 839912 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 22/3/2010 và diện tích đất khoảng 15.000m² thuộc thửa số 29 giáp ranh với thửa đất số 28 nói trên. Ngày 30/12/2021, bà D đặt cọc tiếp số tiền 5.356.000.000 đồng. Như vậy, tổng hai lần bà D đã đặt cọc cho vợ chồng ông S, bà H số tiền là 7.356.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 06 tháng. Đối với thửa đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong thời hạn 45 ngày vợ chồng ông S, bà H phải thực hiện thủ tục công chứng sang tên cho bà D theo quy định, mọi thủ tục giấy tờ làm sổ đỏ và sang tên do vợ chồng ông S, bà H chịu trách nhiệm. Hiện nay đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 839912, vợ chồng ông S, bà H chỉ công chứng ủy quyền toàn quyền cho chồng bà D là ông Nguyễn Quốc D2 (theo hợp đồng ủy quyền được lập ngày 30/12/2021 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T1, số công chứng 12131, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD) chưa thực hiện thủ tục sang tên cho bà D theo hợp đồng đặt cọc.

Đối với thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng ông S, bà H cũng không thể thực hiện việc cấp giấy theo thỏa thuận trong vòng 06

tháng cho bà D. Vợ chồng ông S, bà H đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nói trên, việc kéo dài thời gian của vợ chồng ông S, bà H làm cho quyền lợi của bà D bị xâm hại nghiêm trọng. Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 12/11/2021 giữa bà D với vợ chồng ông S, bà H; Hủy hợp đồng ủy quyền được lập ngày 30/12/2021 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T1, số công chứng 12131, quyển số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông D2 với vợ chồng ông S, bà H; Buộc vợ chồng ông S, bà H phải trả cho bà D số tiền 12.712.000.000 đồng (Trong đó số tiền 7.356.000.000 đồng là tiền đặt cọc và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 5.356.000.000 đồng đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 839912 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 22/3/2010. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- *Bị đơn bà Kiều Thị H trình bày:* Ý kiến trình bày của bà đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau: Theo thông báo số 163/TB-TLVA về việc thụ lý vụ án của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng ngày 04 tháng 10 năm 2023 thì yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 12/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị D với ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H.

Hủy hợp đồng ủy quyền được lập ngày 30/12/2021 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T1, số công chứng 12131, quyển số 10/2021 TP/CC/HĐGD giữa ông Nguyễn Quốc D2 với ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H.

Buộc ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền là 12.712.000.000 đồng, trong đó 7.356.000.000 đồng là tiền đặt cọc và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng và 5.356.000.000 đồng đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 839912 do UBND huyện L cấp tháng 3/2010.

Về nội dung nhận cọc như sau: Do có nhu cầu cần chuyển nhượng đất để đầu tư kinh doanh cá nhân bà có rao thông tin về thửa đất và có nhờ môi giới là ông Nguyễn Hải Đ làm môi giới.

Qua ông Đ thì bà được biết ông D2 có nhu cầu cần mua đất của bà. Các bên cũng có liên hệ qua Zalo của ông D2. Giá hai bên thống nhất chuyển nhượng là 350.000đồng/m². Diện tích thống nhất chuyển nhượng dự tính là 30.000m² (trong đó có bao gồm diện tích đất 15.589m², thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63 đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 839912 cấp tháng 03/2010, còn lại là diện tích đất khoảng gần 15.000m² chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (các bên xác định là thửa

29). Nguồn gốc của thửa đất số 28, 29 tờ bản đồ số 63 là do bà nhận chuyển nhượng từ bà Cam Thị H1. Tại thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng với bà H1 thì bà và ông S đã thống nhất cam kết tài sản trên là tài sản riêng của bà (mặc dù các bên vẫn là vợ chồng hợp pháp).

Ngày 12/11/2021 tại thôn P, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng thì ông D2 đi cùng vợ là bà D cùng ông Đ đến để đặt cọc cho bà. Số tiền đặt cọc cho cả hai thửa đất 28, 29 là 2.000.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất viết tay có chữ ký của bà D và vợ chồng ông bà. Số tiền nhận cọc thì do bà D chuyển khoản trực tiếp vào số tài khoản của bà. Mặc dù trong hợp đồng là 2.000.000.000 đồng nhưng bà được nhận chính xác số tiền là 1.900.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất trên thể hiện bên B (đại diện đặt cọc) là bà D nhưng thực tế việc mua bán trên là do ông D2 trực tiếp trao đổi còn chỉ có bà D ký là do bà D là người chuyển tiền cọc. Bên A (đại diện bên nhận cọc) thì có cả chữ ký của vợ chồng ông bà nhưng thực tế ông S không nhận khoản tiền này mà chỉ có bà là người nhận và sử dụng khoản tiền trên vì đây là tài sản riêng của bà.

Hai bên có thỏa thuận rõ sau 45 ngày ký hợp đồng thì hai bên sẽ tiến hành thủ tục công chứng đối với phần diện tích đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 839912 thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63 bên ông D2, bà D sẽ có trách nhiệm thanh toán số tiền tương ứng là: 5.356.000.000 đồng. Còn đối với phần diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thỏa thuận nếu có trích lục bên B sẽ tạm ứng đặt cọc tiếp cho đủ 50% số tiền tương ứng với phần diện tích theo trích lục theo giá 350.000đồng/m². Trong trường hợp có công văn của nhà nước về việc đất không thể cấp giấy chứng nhận thì ba bên sẽ tiến hành thống nhất lại (bà H1, bà và ông D2, bà D) để chốt giá theo giá đất không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 28/12/2021 ông D2 liên hệ với bà qua Z và mong muốn bên bà sẽ lập hợp đồng ủy quyền thay vì lập hợp đồng chuyển nhượng cho bên phía ông D2. Mục đích theo bà được biết là trong trường hợp có bên thứ ba mua đất thì ông D2 sẽ được toàn quyền bán nhận tiền tránh được thêm một lần thuế. Thủ tục giấy tờ hợp đồng đặt cọc ông D2 tự liên hệ với Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 để soạn sẵn. Đồng thời, bà cũng báo cho ông D2 được biết đây là tài sản riêng của bà, bà có chụp “Văn bản cam kết tài sản riêng” cho ông D2 xem và để ông D2 gửi cho Văn phòng công chứng. Ông D2 cũng thống nhất sẽ thanh toán đầy đủ giá trị của thửa đất 28 theo đúng thỏa thuận là 5.356.000.000 đồng nên bà đã đồng ý. Ngày 30/12/2021 thì vợ chồng ông bà cùng ông D2 đến Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 để lập hợp đồng ủy quyền, số công chứng 12131, quyển số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Do bà không hiểu trình tự, quy định về công chứng nên khi Văn phòng công chứng yêu cầu cả hai vợ chồng ông bà ký thì ông bà cũng ký.

Sau khi ký hợp đồng thì bà D có chuyển tiền thanh toán giá trị thửa đất theo thỏa thuận cho bà (chuyển 5 lần) tương ứng với số tiền là 5.356.000.000 đồng, còn lại số tiền 1.900.000.000 đồng trước đó nhận cọc ngày 12/11/2021 thì chuyển qua tiền cọc của lô đất số 29 đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì được ông D2 đồng ý.

Như vậy, việc chuyển nhượng của thửa đất 28, tờ bản đồ số 63 cũng đã thực hiện xong, bà cũng đã tiến hành giao đất xong cho ông D2, bà D. Bên vợ chồng ông D2, bà D cũng đã cho người xuống đóng cọc, quản lý sử dụng từ ngày ký hợp đồng cho đến nay.

Về thửa đất số 29 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thì bà đã nhờ bà H1 đi làm thủ tục đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật vì bà H1 là người khai phá ban đầu, bà H1 trực tiếp đi thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ nhanh chóng và thuận lợi hơn. Vấn đề này bà cũng thống nhất trao đổi với ông D2, bà D ngay từ khi nhận cọc. Quá trình thực hiện hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà cũng thông báo tiến trình cho ông D2. Bà có chụp phiếu hẹn đo đạc của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L và hợp đồng đo đạc. Trong khi chờ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai về đo đạc thì phía ông D2 cũng cho người vào đo, xác định tọa độ, ông D2 có chụp trích lục cho bà xem. Ông D2 cũng kiểm tra đất của bà không nằm trong quy hoạch đất lâm nghiệp. Tuy nhiên, đến tháng 6/2022 thì các bên phát hiện ra mặc dù là đất nông nghiệp nhưng hiện nay bị tạm ngưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vướng quyết định số 887/QĐ-UB ngày 08/4/1988 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Vì thế ngày 03/7/2022 bà và ông D2 có lập văn bản trao đổi ý kiến với nhau để giải quyết vấn đề trên. Bà cũng đồng ý trả lại số tiền đã nhận cọc 2.000.000.000 đồng (mặc dù thực tế 1.900.000.000 đồng) hoặc trả lại số tiền 1.500.000.000 đồng cho ông D2 còn lại số tiền 500.000.000 đồng thì sẽ hủy giấy tờ đặt cọc trước đó để lập lại giấy tờ nhận cọc khác. Nhưng phía ông D2 không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc để làm lại, ông D2 yêu cầu đề nghị giữ nguyên theo giấy tờ đã thỏa thuận là nhận cọc 2.000.000.000 đồng còn thực tế phải đưa lại cho ông số tiền 1.500.000.000 đồng. Do bà thấy như vậy là không đúng pháp luật và không đúng sự thật nên bà không đồng ý. Nên vào ngày 03/7/2022 hai bên không đi được đến thống nhất.

Sau đó một khoảng thời gian thì ông D2 có liên hệ qua Zalo yêu cầu bà thanh toán lãi 2%/ngày đối với số tiền đã nhận cọc, tuy nhiên bà không đồng ý vì lỗi không thực hiện được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phải do bà.

Vì vậy, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D, yêu cầu trên là vô lý không có căn cứ trong khi thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63 hai bên cũng đã thực hiện đúng cam kết, thỏa thuận, không tranh chấp.

Đồng thời bà có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với vợ chồng ông D2, bà D đối với diện tích đất 15.589m² thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 63, bộ bản đồ địa chính xã L, huyện L. Đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 839912. Hai bên sẽ tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp Tòa án hủy giao dịch giữa bà với vợ chồng ông D2, bà D thì bà không đồng ý trả lại số tiền chuyển nhượng đã nhận đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63. Bà đề nghị không tiến hành định giá tài sản. Về thửa đất số 29 bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- *Bị đơn ông Đoàn Văn S trình bày:* Ông và bà H chung sống với nhau khoảng từ năm 2004. Quá trình chung sống ông bà cũng tạo lập được các tài sản là bất động sản chung cũng có các bất động sản ông bà đều xác nhận đó là tài sản riêng của mỗi bên. Trong đó có phần diện tích đất 15.589m², thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63 đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 839912 cấp tháng 03/2010 đây là tài sản riêng của bà H. Năm 2021 thì bà H thông qua môi giới là ông Đ để thực hiện giao dịch mua bán liên quan đến phần diện tích đất nêu trên. Lúc đó ông cũng được biết ông D2 có nhu cầu cần mua đất của bà H. Giá hai bên thống nhất chuyển nhượng là 350.000đồng/m². Diện tích thống nhất chuyển nhượng dự tính là 30.000m² (trong đó có bao gồm diện tích đất 15.589m², thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63 đất đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 839912 cấp tháng 03/2010 cho bà H1 sau đó sang tên cho H vào năm 2021, còn lại là diện tích đất khoảng gần 15.000m² chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (các bên xác định là thửa 29) nguồn gốc là do bà H mua bán từ bà H1, không liên quan gì đến ông.

Ngày 12/11/2021 ông D2 đi cùng bà D, ông Đ đến để đặt cọc cho bà H. Số tiền đặt cọc cho cả hai thửa đất 28, 29 là 2.000.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất viết tay có chữ ký của bà D và vợ chồng ông bà. Số tiền nhận cọc thì do bà D chuyển khoản trực tiếp vào số tài khoản của bà H. Mặc dù trong hợp đồng là 2.000.000.000 đồng nhưng theo ông được biết bà H mới nhận chính xác số tiền là 1.900.000.000 đồng. Mọi giao dịch thương lượng thỏa thuận đều do ông D2 trực tiếp thỏa thuận với bà H (ông không liên quan) vì phía đặt cọc biết ông là chồng của bà H nên yêu cầu ông ký vào hợp đồng nhưng thực tế ông không sử dụng khoản tiền này vì đây là tài sản riêng của bà H.

Ngày 30/12/2021 vợ chồng ông bà cùng ông D2 đến Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 để lập hợp đồng ủy quyền, số công chứng 12131, quyển số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD. Do ông không hiểu trình tự, quy định về công chứng nên khi Văn phòng công chứng yêu cầu cả hai vợ chồng ông bà ký thì ông bà cũng

ký. Sau khi ký hợp đồng thì bà D có chuyển tiền thanh toán giá trị thửa đất theo thỏa thuận cho bà H tương ứng với số tiền là 5.356.000.000 đồng. Số tiền này bà H cũng là người nhận qua tài khoản và sử dụng tiền vào mục đích cá nhân, không liên quan gì đến ông. Sau đó thì vợ chồng ông D2, bà D cũng đã cho người xuống đóng cọc, quản lý sử dụng từ ngày ký hợp đồng cho đến nay.

Hiện nay ông được biết bà D đang khởi kiện bà H về tranh chấp đối với các giao dịch thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất trên thì ông không liên quan, ông chỉ trình bày những phần nội dung mà ông biết. Tuy nhiên, ông thấy rằng việc mua bán giữa bà H và bà D cũng đã thực hiện xong, việc bà D đi khởi kiện ông không thỏa đáng. Trên đây là toàn bộ ý kiến yêu cầu của ông, đề nghị Tòa án xem xét. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Quốc D2, bà Nguyễn Thị V trình bày:* Ngày 12/11/2021, bà D (vợ của ông D2) đặt cọc cho vợ chồng ông S, bà H số tiền 2.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất gồm: Diện tích đất 15.589m² thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63 tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 839912 do UBND huyện L cấp 22/3/2010 và diện tích đất khoảng 15.000m² thuộc thửa đất số 29 (chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) giữa bà D và vợ chồng ông S, bà H tự thỏa thuận mua bán, đặt cọc với nhau, ông D2 không liên quan đến việc nhận chuyển nhượng này vì số tiền mua đất là tài sản riêng của bà D. Ngày 30/12/2021, vợ chồng ông S, bà H liên lạc với ông D2 để thực hiện thủ tục ủy quyền toàn quyền cho ông D2 đối với thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 839912 do UBND huyện L cấp tháng 03/2010. Hợp đồng ủy quyền được lập ngày 30/12/2021 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T1, số công chứng 12131, quyển số 10/2021 TP/CC- SCC/HĐGD. Theo hợp đồng ủy quyền ông D được toàn quyền thực hiện các quyền của người sử dụng đất nhưng phải giao lại tài sản đã nhận trong khi thực hiện ủy quyền cho vợ chồng ông S, bà H. Ông D2 nhận thấy tài sản nói trên đã được bà D đặt cọc nhưng vợ chồng ông S, bà H tiếp tục ủy quyền cho ông D2 để thực hiện các quyền của người sử dụng đất không đúng nên ông D2 vẫn để hợp đồng ủy quyền từ năm 2021 đến nay mà không thực hiện bất kỳ công việc nào theo hợp đồng ủy quyền.

Hiện nay, bà D có đơn khởi kiện tranh chấp về hợp đồng đặt cọc trong đó có thửa đất 28, tờ bản đồ số 63, tọa lạc tại thôn H, xã L, huyện L mà ông D2 đã nhận ủy quyền thì ông D2 đề nghị Tòa án xem xét hủy hợp đồng ủy quyền được lập ngày 30/12/2021 tại Văn phòng công chứng Ngô Văn T1, số công chứng 12131, quyển số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông D2 và vợ chồng ông S, bà H. Ngoài ra bà không trình bày và yêu cầu gì thêm.

- Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 ông Ngô Văn T1 trình bày:

Ngày 18/12/2023 Văn phòng công chứng nhận được thông báo số 1068/CV-TA ngày 15/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà. Yêu cầu Văn phòng công chứng nêu ý kiến về việc: Công chứng hợp đồng ủy quyền giữa bên ủy quyền là ông Đoàn Văn S, sinh năm: 1976, bà Kiều Thị H, sinh năm: 1989, địa chỉ tại: Xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và nhận ủy quyền là ông Nguyễn Quốc D2, sinh năm 1977, địa chỉ tại: 5.02 Lô G, Chung cư M, Phường C, quận B, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng ủy quyền số 12131, quyền số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD được chứng nhận ngày 30/12/2021.

Nay ông tường trình toàn bộ quá trình công chứng hợp đồng trên như sau: Ngày 30/12/2021 ông Đoàn Văn S, sinh năm: 1976, bà Kiều Thị H, sinh năm 1989, địa chỉ tại: xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và ông Nguyễn Quốc D2, sinh năm 1977, địa chỉ tại: 5.02 Lô G, chung cư M, Phường C, quận B, thành phố Hồ Chí Minh đến Văn phòng công chứng Ngô Văn T1 yêu cầu công chứng hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất.

Giấy tờ hai bên mang theo và xuất trình gồm: chứng minh nhân dân, căn cước công dân, sổ hộ khẩu, giấy chứng nhận kết hôn và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 839912 do UBND huyện L cấp tháng 3 năm 2010 thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Sau khi kiểm tra các giấy tờ có liên quan đến công chứng hợp đồng ủy quyền ông thấy đầy đủ, hợp lệ và có các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 và Điều 41, 42 Luật công chứng 2014.

Ngoài ra ông đã kiểm tra các điều kiện khác như sau: các bên giao kết có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên ông đã giao cho chuyên viên văn phòng soạn thảo hợp đồng cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 839912 do UBND huyện L cấp tháng 3 năm 2010; thuộc thửa đất số 28, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng là bà Kiều Thị H nhận chuyển nhượng từ bà Cam Thị H1 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cấp nhập ngày 21/10/2021.

Khi chuyên viên đã soạn thảo hợp đồng xong, ông đã cho 2 bên gồm bên ủy quyền là ông Đoàn Văn S, sinh năm: 1976, bà Kiều Thị H, sinh năm: 1989, địa chỉ tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng và bên nhận ủy quyền là ông Nguyễn Quốc D2, sinh năm 1977, địa chỉ tại 5 Lô G, chung cư M, Phường C, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đọc lại toàn bộ nội dung dự thảo hợp đồng ủy quyền.

Sau khi đã đọc và đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng, các bên không có thêm ý kiến gì khác nên đã đồng ý ký và điểm chỉ vào hợp đồng ủy quyền. Ông đã đối chiếu chứng minh nhân dân, căn cước công dân bản chính và vân tay của các bên đầy đủ; chữ ký và dấu điểm chỉ đúng là chữ ký và dấu điểm chỉ của các bên trong hợp đồng. Sau đó Văn phòng công chứng đã chứng nhận vào hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất trên và phát hành hợp đồng theo đúng quy trình của luật công chứng.

Nay bà Nguyễn Thị D yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 12131, quyền số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng công chứng nhận ngày 30/12/2021 nói trên văn phòng có ý kiến như sau: Căn cứ kết quả xác minh của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà xử lý theo quy định của pháp luật. Vậy ông làm bản tường trình này gửi Tòa án để có cơ sở xử lý vụ án trên theo đúng trình tự của pháp luật. Ông cam đoan bản tường trình của ông là hoàn toàn đúng sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Ngoài ra ông không trình bày và yêu cầu gì thêm.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 64/2024/DS-ST ngày 10/7/2024, Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H.

Hủy một phần hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất viết tay lập ngày 12/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị D với vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H đối với diện tích đất khoảng 15.000m² thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 63, bộ bản đồ địa chính xã L, huyện L. (Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền đặt cọc là 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng).

Hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H với ông Nguyễn Quốc D2 đối với diện tích đất 15.589m² thuộc thửa số 28, tờ bản đồ số 63, bộ bản đồ địa chính xã L, huyện L đã được công chứng tại Văn phòng C ngày 30/12/2021 số công chứng 12131, quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền đặt cọc là 5.356.000.000 đồng (Năm tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền phạt cọc là 5.356.000.000 đồng (Năm tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Kiều Thị H đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về việc “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy đặt cọc mua bán nhà đất viết tay lập ngày 12/11/2021 đối với diện tích đất 14.349m² thuộc một phần thửa số 28, tờ bản đồ số 63, bộ bản đồ địa chính xã L, huyện L giữa bà Nguyễn Thị D với vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H (Có trích lục họa đồ lô đất kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Quốc D2 phải trả cho vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 839912 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp tháng 03/2010 đứng tên bà Cam Thị H1, đã được điều chỉnh trang tư cho bà Kiều Thị H, theo hồ sơ số 2110070131.CN001.

Bà Nguyễn Thị D với vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 15/7/2024 nguyên đơn bà Nguyễn Thị D có đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

Đại diện nguyên đơn ông T có đơn xin xét xử vắng mặt.

Đại diện bị đơn không đồng ý với kháng cáo của bà D đề nghị giải quyết như án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị D; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị D thì thấy rằng:

Theo hồ sơ thể hiện, vào ngày 12/11/2021 bà D thoả thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông S, bà H diện tích 15.589m², thửa 28 (đã được cấp GCN) và diện tích khoảng 15.000m², thửa 29 (chưa được cấp GCN). Bà D đã đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng hẹn sau 45 ngày sẽ ra công chứng sang tên đối với thửa 28 và thanh toán số tiền thửa 28 là 5.356.000.000 đồng; đối với thửa 29 sau khi có trích lục hoá đồ sẽ thanh toán 50% số tiền đất. Nguyên đơn bà D cho rằng đến ngày hẹn công chứng sang tên các bên không lập hợp đồng chuyển nhượng như đã thoả thuận mà bị đơn lập hợp đồng uỷ quyền cho ông D2 (chồng bà D) được toàn quyền sử dụng, định đoạt đối với thửa 28 là vi phạm thoả thuận đặt cọc ban đầu, việc uỷ quyền cho ông D2 là không đúng vì ông D2 không liên quan gì đến việc đặt cọc và chuyển nhượng của bà; phía bị đơn thì cho rằng mặc dù hợp đồng đặt cọc đứng tên bà D nhưng thực chất việc thoả thuận chuyển nhượng và đặt cọc đều cho ông D2, bà D chỉ thực hiện việc chuyển tiền. Đến thời hạn sang tên thửa 28 ông D2 liên hệ và đề nghị bị đơn lập hợp đồng uỷ quyền đối với thửa 28 thay vì lập hợp đồng chuyển nhượng để ông D2, bà D tìm được khách thì sẽ bán và sẽ tránh được 1 lần tiền thuế. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2021 thì các bên đã thoả thuận: “Phương thức và tiến độ thanh toán: Đặt cọc 2.000.000.000 đồng (Hai tỉ đồng chẵn).

Trong vòng 45 ngày khi hai bên đi công chứng sang tên sổ BA839912 thì bên B thanh toán tiếp 350.000đồng/m² x 15.589m² - 100.000.000 đồng = 5.365.150.000 đồng.

Sau khi có trích lục thửa 29 (khoảng 15.000m²) thì bên B tạm ứng tiếp đủ 50% số tiền thửa đất này với giá 350.000đồng/m², diện tích theo trích lục (đã cọc 2.000.000.000 đồng).

Nếu thửa đất chưa sổ (thửa 29) không thể làm sổ đỏ (có công văn trả lời của cơ quan nhà nước) thì hai bên sẽ cùng thương lượng với chủ khai hoang đầu tiên (bà Cam Thị H1) để tính giá theo đất không sổ. Bên B mua bằng giá của cuộc thương lượng này”

- Đối với thửa đất 28: Quá trình giải quyết nguyên đơn cho rằng việc chuyển nhượng không liên quan đến ông D nên việc bị đơn lập hợp đồng uỷ quyền cho ông D2 toàn quyền định đoạt thửa 28 nhưng không được sự đồng ý của bà là vi phạm thoả thuận đặt cọc ban đầu, đồng thời bị đơn cũng không cung cấp được

chứng cứ về việc các bên có thoả thuận chuyển từ hợp đồng chuyển nhượng thành hợp đồng uỷ quyền. Xét thấy, theo nội dung đặt cọc nêu trên thì đến ngày các bên ra công chứng sang tên phía nguyên đơn sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng thửa 28 là 5.365.000.000 đồng cho bị đơn và khi có trích lục hoá đồ thửa 29 thì sẽ thanh toán 50% số tiền chuyển nhượng của thửa 29; tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung “Hôm nay ngày 30/12/2021 H nhận đủ số tiền 5.365.000.000đ” và cũng trong ngày 30/12/2021 thì vợ chồng ông S, bà H ký hợp đồng uỷ quyền cho ông D2.

Như vậy, mặc dù ngày 30/12/2021 các bên không tiến hành thủ tục sang tên nhưng bà D vẫn chuyển trả tiền đất cho bị đơn với số tiền như đã thoả thuận, điều này phù hợp với lời khai của bà H cho rằng do nguyên đơn yêu cầu ký kết hợp đồng uỷ quyền để khi nguyên đơn tìm được khách thì sẽ bán và tránh được một lần tiền thuế. Đồng thời, phía bị đơn cũng cung cấp các nội dung tin nhắn (zalo) trong đó thể hiện việc trao đổi mua bán thửa đất đều do ông D2 thoả thuận và trao đổi nên việc bà D cho rằng ông D2 không biết và không liên quan đến việc chuyển nhượng là không phù hợp. Hơn nữa, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bị đơn bà H cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 28 cho ông D2, bà D và bàn giao đất theo như nội dung ghi tại hợp đồng đặt cọc (bên mua tiếp nhận, canh tác và quản lý khu đất và tài sản trên đất kể từ ngày đặt cọc 12/11/2021). Như vậy, có căn cứ để xác định tuy các bên chưa tiến hành thủ tục sang tên theo quy định nhưng các bên đã ký hợp đồng uỷ quyền, phía bà D đã giao đủ tiền chuyển nhượng và bà H đã bàn giao đất nên việc chuyển nhượng thửa 28 các bên đã thực hiện xong. Do vậy, việc bà D kháng cáo yêu cầu yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đối với diện tích đất 15.589m² thuộc thửa số 28, là không có cơ sở.

Theo kết quả đo đạc thì thửa đất số 28 hiện nay có diện tích là 14.349m². Xét thấy, tại điều 4 của hợp đồng đặt cọc có quy định nội dung: “Nếu diện tích đất bàn giao bị thiếu thì số tiền giao dịch sẽ giảm theo tỷ lệ thuận tương ứng (với giá không đổi). Như vậy, do diện tích của thửa 28 hiện nay ít hơn so với diện tích theo giấy chứng nhận nên theo thoả thuận thì giá tiền chuyển nhượng là 350.000đồng/m² có giá trị là 5.022.150.000 đồng (14.349m² x 350.000đồng/m² = 5.022.150.000 đồng). Lẽ ra, phải buộc ông S, bà H có trách nhiệm trả số tiền chênh lệch là 333.850.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự không có ý kiến và không yêu cầu gì nên cấp sơ thẩm xác định nếu các bên có phát sinh tranh chấp sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu là phù hợp. Do vậy, nay nguyên đơn kháng cáo cho rằng diện tích sử dụng hiện nay ít hơn diện tích ghi trên giấy chứng nhận, đồng thời chưa làm rõ đối với phần đất nằm ngoài giấy chứng nhận là vi phạm là không có cơ sở chấp nhận.

- Đối với thửa đất 29: Diện tích đất khoảng 15.000m² thuộc thửa số 29 có nguồn gốc là của bà Cam Thị H1 (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất). Sau đó bà H1 chuyển nhượng cho bà H và ngày 12/11/2021 bà H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lại cho bà D. Theo kết quả xác minh của Tòa án thì vị trí thửa đất số 29 hiện vẫn thuộc quy hoạch đất lâm nghiệp theo QĐ số 887/QĐ-UB ngày 08/4/1988 của UBND tỉnh L nên không thuộc diện được xem xét để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất khoảng 15.000m² thuộc thửa đất số 29 thì diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng đặt cọc đối với phần đất này giữa vợ chồng ông S, bà H với bà D là vô hiệu tại thời điểm ký kết theo quy định tại Điều 117, Điều 123 BLDS 2015. Vì thế, việc bà D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đất xác lập ngày 12/11/2021 đối với diện tích đất khoảng 15.000m² thuộc thửa số 29 là có cơ sở chấp nhận. Do hợp đồng đặt cọc đối với thửa 29 vô hiệu nên các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc đối với thửa số 29 thì các bên đều biết phần diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký kết hợp đồng nên lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là do cả hai bên.

Do ban đầu bà D đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng (thực tế là 1.900.000.000 đồng) là để đặt cọc cho thửa 28 và thửa 29. Tuy nhiên, ngày 30/12/2021 bà D đã chuyển khoản cho bà H số tiền 5.356.000.000 đồng để trả cho thửa 28 nên số tiền cọc 2.000.000.000 đồng ban đầu được chuyển sang để đặt cọc cho thửa 29. Đồng thời, tại hợp đồng đặt cọc cũng thoả thuận nội dung đối với thửa 29: *“Sau khi có trích lục thửa 29 (khoảng 15.000m²) thì bên B tạm ứng tiếp đủ 50% số tiền thửa đất này với giá 350.000đồng/m², diện tích theo trích lục (đã cọc 2.000.000.000 đồng)”*. Như vậy, có căn cứ xác định số tiền cọc 2.000.000.000 đồng ban đầu đã được chuyển sang để đặt cọc cho thửa 29. Đồng thời, theo hợp đồng đặt cọc thể hiện số tiền cọc thửa 29 là 2.000.000.000 đồng nhưng theo sao kê tài khoản do bà D cung cấp thì ngày 12/11/2021 bà D chỉ chuyển khoản cho bà H số tiền là 1.900.000.000 đồng nên xác định số tiền đặt cọc thửa 29 là 1.900.000.000 đồng. Do vậy, cấp sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc và buộc vợ chồng ông S, bà H phải trả lại cho bà D số tiền đặt cọc là có căn cứ.

Đồng thời, nguyên đơn kháng cáo cho rằng hiện nay các thửa đất phía bị đơn không xác định được, chưa nhận bàn giao đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, theo nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện: *“bên mua tiếp nhận, canh tác và quản lý khu đất và tài sản trên đất kể từ ngày đặt cọc 12/11/2021”*. Mặt khác, theo lời khai của ông Nguyễn Hải Đ là người làm chứng trên hợp đồng đặt cọc cũng xác định ông là người môi giới, đầu tháng 11 năm 2021 ông là người trực tiếp dẫn vợ chồng ông D2, bà D đi xem thửa đất 28 và 29, sau khi xem thì ông bà đồng ý mua thửa đất trên nên tiến hành trao đổi việc chuyển nhượng với ông S, bà H. Do vậy,

nguyên đơn là người mua đất, đã trả đủ tiền chuyển nhượng nhưng cho rằng không xác định được vị trí chuyển nhượng và chưa nhận đất là không đúng.

Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo bà Nguyễn Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí cho việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ là 6.458.000 đồng (Sáu triệu bốn trăm năm mươi tám ngàn đồng) số tiền này nguyên đơn, bị đơn đã tạm nộp và đã được quyết toán xong. Xét thấy việc xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ là cần thiết cho việc giải quyết vụ án nên cần buộc nguyên đơn, bị đơn cùng phải chịu số tiền này là hoàn toàn phù hợp. Vì vậy, cần buộc nguyên đơn phải thanh toán lại cho bị đơn số tiền là 1.229.000 đồng.

[4] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bà D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 nguyên đơn bà Nguyễn Thị D, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H.

Hủy một phần hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất viết tay lập ngày 12/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị D với vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H đối với diện tích đất khoảng 15.000m² thuộc thửa số 29, tờ bản đồ số 63, bộ bản đồ địa chính xã L, huyện L (Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền đặt cọc là 1.900.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm triệu đồng).

Hủy hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H với ông Nguyễn Quốc D2 đối với diện tích đất 15.589m² thuộc thửa số 28, tờ bản đồ

số 63, bộ bản đồ địa chính xã L, huyện L đã được công chứng tại Văn phòng C ngày 30/12/2021 số công chứng 12131, quyển số 10/2021 TP/CC - SCC/HĐGD.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền đặt cọc là 5.356.000.000 đồng (Năm tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị D về việc yêu cầu vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị D số tiền phạt cọc là 5.356.000.000 đồng (Năm tỷ ba trăm năm mươi sáu triệu đồng).

4. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Kiều Thị H đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị D về việc “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy đặt cọc mua bán nhà đất viết tay lập ngày 12/11/2021 đối với diện tích đất 14.349m² thuộc một phần thửa số 28, tờ bản đồ số 63, bộ bản đồ địa chính xã L, huyện L giữa bà Nguyễn Thị D với vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H (Có trích lục họa đồ lô đất kèm theo).

Buộc ông Nguyễn Quốc D2 phải trả cho vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 839912 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp tháng 03/2010 đứng tên bà Cam Thị H1 đã được điều chỉnh trang tư cho bà Kiều Thị H, theo hồ sơ số 2110070131.CN001.

Bà Nguyễn Thị D với vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị D phải trả lại cho vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H số tiền chi phí tố tụng là 1.229.000 đồng (Một triệu, hai trăm hai mươi chín ngàn đồng).

6. Về án phí: Buộc bà Nguyễn Thị D phải chịu 119.112.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 60.956.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0000083 ngày 02/10/2023 và 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004877

ngày 22/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Bà D còn phải nộp 58.156.000 đồng.

Buộc vợ chồng ông Đoàn Văn S, bà Kiều Thị H phải chịu 69.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004652 ngày 23/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Vợ chồng ông S, bà H phải nộp thêm 69.300.000 đồng.

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 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 các 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01)
- Đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Vũ Thị Nguyệt