

Bản án số: 128/2024/DS-PT

Ngày 08 - 11- 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VINH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Mạnh và bà Nguyễn Thị Thu Hà

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thu Mai - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vinh Phúc.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vinh Phúc tham gia phiên toà: Bà Hoàng Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vinh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 74/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Tam Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 112/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1937 (chết ngày 31/01/2023);

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn L gồm:

+ Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1979 (có mặt);

+ Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Đều trú tại: Thôn T, xã Đ, huyện T, tỉnh Vinh Phúc.

+ Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1971; trú tại: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vinh Phúc (vắng mặt);

+ Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974; trú tại: Tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vinh Phúc (vắng mặt);

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Văn H1, sinh năm 1987; trú tại: Thôn T, xã Đ, huyện T, tỉnh Vinh Phúc;

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn H1: Anh Nguyễn Đức T, sinh năm 1990; trú tại: Khu E, thôn Đ, thị trấn Y, huyện Y, tỉnh Vinh Phúc (có mặt);

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1979;

- Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1977;

Đều trú tại: Thôn T, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1971; trú tại: Tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc;

- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1974; trú tại: Tổ dân phố H, thị trấn Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q và ông Nguyễn Văn B: Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1980; địa chỉ: Số D, đường N, phường Đ, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (có mặt);

- Bà Phùng Thị H3, sinh năm 1959 (có mặt);

- Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1983 (vắng mặt);

- Anh Nguyễn Văn D1, sinh năm 1985 (vắng mặt);

- Anh Nguyễn Văn G, sinh năm 1994 (vắng mặt);

- Bà Phạm Thị N, sinh năm 1967 (có mặt);

- Anh Nguyễn Văn H4, sinh năm 1990 (vắng mặt);

- Ông Nguyễn Văn H5, sinh năm 1961 (có mặt);

- Bà Lê Thị Xuân H6, sinh năm 1962 (có mặt);

- Chị Nguyễn Thị H7, sinh năm 1986 (vắng mặt);

- Anh Nguyễn Văn T1, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Đều trú tại: Thôn T, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc;

- Chị Nguyễn Thị H8, sinh năm 1990; trú tại: Thôn L, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc (vắng mặt);

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn H2 là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q và ông Nguyễn Văn B là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 08/9/2021 của ông Nguyễn Văn L và những lời khai tiếp theo của người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q, ông Nguyễn Văn B và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L1, bà H, bà Q, ông B là ông Nguyễn Văn H2 trình bày: Ông Nguyễn Văn L (chết ngày 31/01/2023), khi còn sống có đơn khởi kiện với nội dung: Ông và vợ là bà Nguyễn Thị N1 (chết năm 2013) tạo lập được khối tài sản chung là diện tích đất 4.229m², tại khu A, xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Gia đình ông đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ

00388.QSĐĐ/QĐ-UB ngày 25/9/1999 đối với diện tích 2.790m², thuộc thửa đất số 440, tờ bản đồ 28, phần còn lại của diện tích chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình ông đã sử dụng ổn định, lâu dài và không tranh chấp.

Năm 2019, anh Nguyễn Văn H1 là cháu ông đặt vấn đề mua lại diện tích đất nêu trên. Ông đồng ý bán cho anh H1 diện tích đất là 2.790m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp với giá là 520.000.000 đồng. Để thống nhất, anh H1 lập giấy biên nhận tiền đặt cọc đề ngày 10/6/2019, thể hiện ông nhận của anh H1 số tiền 400.000.000 đồng, sau khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên bìa đỏ thì giao nốt số tiền còn lại. Tuy nhiên, khi đó tuổi cao, mắt kém, ông nghĩ anh H1 trung thực ghi đúng số liệu hai bên thỏa thuận mua bán nên đã ký vào giấy đặt cọc và giao bìa đỏ cho anh H1, nhưng anh H1 lợi dụng điều này để sửa thành việc ông bán 4.229m² đất là không đúng với ý chí và nguyện vọng của ông. Tháng 7/2021 khi anh H1 dẫn người vào bán lại diện tích đất trên, qua người mua ông mới biết trong nội dung giấy biên nhận tiền đặt cọc, nội dung bán 4.229m² đất. Bên cạnh đó do hiểu biết pháp luật hạn chế nên ông không biết rằng đối với tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân thuộc sở hữu chung hợp nhất, là tài sản hợp pháp trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông, do đó ông không có quyền định đoạt đối với khối tài sản chung đó. Vì vậy, ông khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên giao dịch đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn L với anh Nguyễn Văn H1 là vô hiệu. Quá trình giải quyết vụ án, ông L chết; những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L là bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q và ông Nguyễn Văn B đều thống nhất đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L: Đề nghị Tòa án tuyên giao dịch đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn L với anh Nguyễn Văn H1 là vô hiệu, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bị đơn là anh Nguyễn Văn H1 và người đại diện theo ủy quyền của anh H1 là ông Nguyễn Đức T, trình bày: Ông Nguyễn Văn L (chết ngày 31/01/2023) và bà Nguyễn Thị N1 (chết năm 2013) sinh được 08 người con gồm: Ông Nguyễn Văn H9 (chết năm 2011), ông Nguyễn Văn H5, ông Nguyễn Văn H10 (chết năm 2014), ông Nguyễn Văn H11 (chết năm 2014), ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Q.

Ông Nguyễn Văn H9 có vợ là bà Phùng Thị H3 và 03 người con là: Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn D1, Nguyễn Văn T1. Ông Nguyễn Văn H10 có vợ là bà Lê Thị Xuân H6 và 03 người con là: Nguyễn Thị H7, Nguyễn Thị H8, Nguyễn Văn G. Ông Nguyễn Văn H11 có vợ là bà Phạm Thị N và 02 người con là: Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn H4.

Quá trình chung sống ông L và bà N1 cùng nhau tạo lập được khối tài sản chung là 4229 m² đất ở và đất vườn tại thửa đất số 440 tờ bản đồ số 28, địa chỉ: xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 20/5/2019 ông L kê khai các thành viên trong hộ gia đình và các thành viên được hưởng di sản thừa kế do bà N1 để lại trước khi chết mà không để lại di chúc để đề nghị Văn phòng C ra Văn bản thông báo số 128/TB-CC về

việc “*Phân chia di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị N1*”, để niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

Ngày 10/5/2019 tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Đ, bà H3 là vợ của ông H6 (chết năm 2011) đã có văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế của ông H6 được thừa kế của mẹ là bà N1 để lại.

Ngày 10/6/2019 tại văn phòng C: Chị D, anh D1, anh T1 (con ông H6), đã lập và ký văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế của ông H6 được thừa kế của mẹ là bà N1; Bà H6 (vợ ông H10) và chị H7, chị H8, anh G (con ông H10), đã lập và ký văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế của ông H10 được thừa kế của mẹ là bà N1; Ông H5, ông B, bà L1, bà H, bà Q (là con bà N1) đã lập và ký văn bản từ chối nhận tài sản thừa kế của mẹ là bà N1; ông L (chồng bà N1), bà N (vợ ông H11) và anh H1, anh H4 (con ông H11), đã lập và ký văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế để tặng cho tất cả kỹ phần được hưởng thừa kế theo quy định của pháp luật và phần của mình cho anh Nguyễn Văn H1.

Ngày 10/6/2019 tại trụ sở Ủy ban nhân dân xã Đ, chị H7, chị H8, anh G (con ông H10), anh D1, anh T1 (con ông H6), anh H4 (con ông H11) đã lập và ký văn bản cam kết từ chối nhận tài sản thừa kế của ông H6, ông H10, ông H11 được thừa kế của mẹ là bà N1 để tặng cho toàn bộ phần thừa kế cho anh Nguyễn Văn H1 tại thửa đất với tổng diện tích thực tế là 4229 m², có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ.

Cùng ngày 10/6/2019 ông L và anh H1 đã ký “Giấy biên nhận tiền đặt cọc” số tiền 400 triệu đồng để đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của gia đình ông L, với tổng diện tích thực tế các bên đã đo đạc là 4229m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P638432, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00388/QSDD/484/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 25/9/1999. Ông L có trách nhiệm thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sau khi hoàn tất thủ tục anh H1 phải thanh toán số tiền còn lại là 120 triệu đồng. Tại thời điểm lập và ký “Giấy biên nhận tiền đặt cọc” ông L hoàn toàn khỏe mạnh, minh mẫn, không bị ai ép buộc và ngoài ra còn có 03 người làm chứng là ông H5, bà H6, ông B là con trai và con dâu của ông L, những người làm chứng cũng đồng thời ký tên trên “Giấy biên nhận tiền đặt cọc”.

Ngày 14/6/2019, ông L cùng toàn bộ con trai, con dâu (là các đồng thừa kế của bà N1) đã xác lập “Giấy chuyển nhượng đất thổ cư và đất vườn” với anh H1, theo đó ông L và các con đồng ý chuyển nhượng cho anh H1 4229 m² đất, anh H1 phải thanh toán số tiền là 520 triệu đồng cho ông L. Như vậy thể hiện rõ ràng Anh H1 đã giao đầy đủ số tiền 520 triệu đồng cho ông L và ông L cũng nhận đủ số tiền trên với mục đích giữa hai bên là chuyển nhượng diện tích đất 4229 m².

Khi anh H1 đến sử dụng, cải tạo, thửa đất trên thì đã bị ông L và gia đình ông L ngăn cản. Ông L khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên giao dịch đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa ông L với anh H1 là vô hiệu, quá trình giải quyết vụ án, ông L chết, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông L đề nghị Tòa án

tuyên giao dịch đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa ông L với anh H1 là vô hiệu, là không có căn cứ vì tại thời điểm xác lập giao dịch ông L hoàn toàn khoẻ mạnh, minh mẫn, không bị ép buộc, giao dịch hoàn toàn tự nguyện, ngoài ra còn có 03 người làm chứng là ông H5 và ông B đều là con trai của ông L, bà H6 là con dâu của ông L cũng xác nhận ông L hoàn toàn minh mẫn và có năng lực hành vi dân sự tại thời điểm xác lập giao dịch với anh H1. Hơn nữa sau khi thực hiện việc đặt cọc, thì đến ngày 14/6/2019 ông L và anh H1 đã ký “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư và đất vườn” với tổng diện tích là 4229 m² cho anh H1, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Đ. Do vậy, bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư và đất vườn ngày 14/6/2019 giữa anh H1 và ông L với diện tích 4229 m² là có hiệu lực pháp luật và yêu cầu ông L phải tiếp tục thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H1 theo quy định của pháp luật. Ngày 26/6/2023 bị đơn đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu phản tố, không đề nghị Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là bà Phùng Thị H3, ông Nguyễn Văn H5, bà Lê Thị Xuân H6, bà Phạm Thị N và anh Nguyễn Văn H4: Thống nhất trình bày như quan điểm của bị đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Văn D1, anh Nguyễn Văn T1, chị Nguyễn Thị H7, chị Nguyễn Thị H8, anh Nguyễn Văn G, vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt: Tại các bản tự khai đều thể hiện quan điểm trình bày như nội dung trình bày của bị đơn, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự số 16/2024/DS-ST ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 116, 117, 119, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L về việc tuyên giao dịch đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn L và anh Nguyễn Văn H1 là vô hiệu.

Bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/6/2024, ông Nguyễn Văn H2 là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q kháng cáo đề nghị

Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương.

Ngày 22/6/2024, ông Nguyễn Văn H2 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán và Thư ký đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ khi khai mạc phiên tòa đến trước khi nghị án, đảm bảo vô tư, khách quan, đúng quy định pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q, quyết định giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ 2 nhưng người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q vẫn vắng mặt không có lý do. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người trên theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn H2 đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ không đúng với tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thu thập tài liệu không đầy đủ, nguyên đơn đã chết không có ủy quyền mới của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

[2.1]. Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn H2 có 02 đơn kháng cáo, một đơn kháng cáo với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L, một đơn kháng cáo với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 06/01/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H2 tham gia tố tụng tại Tòa án. Ngày 20/4/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên là ông Nguyễn Văn B, bà

Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H2 tham gia tố tụng tại Tòa án. Ngày 12/8/2022, cấp sơ thẩm đã đưa vụ án ra xét xử, đến ngày 31/01/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn L chết nên cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn. Khi nguyên đơn chết thì ủy quyền của nguyên đơn cho ông H2 cũng chấm dứt nhưng cấp sơ thẩm không hướng dẫn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn có ủy quyền cho ông Nguyễn Văn H2 không mà đã xác định ông H2 là người được ủy quyền của những người trên theo giấy ủy quyền ngày 20/4/2022 là thiếu sót. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 20/6/2024, ông H2 và ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q đều có mặt tại phiên tòa, vẫn được cấp sơ thẩm xác định là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn, vẫn được thể hiện đúng ý chí nguyện vọng của mình, nên quyền lợi của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng vẫn được đảm bảo. Đối với sai sót trên đề nghị cấp sơ thẩm nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Cấp sơ thẩm xác định ông Nguyễn Văn H2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L và chấp nhận đơn kháng cáo của ông H2. Tuy nhiên, tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, ông H2 xác định khi kháng cáo là kháng cáo với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, không nhận ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn. Nên để đảm bảo quyền lợi của đương sự, cấp phúc thẩm bổ sung ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn H2 là người đại diện theo ủy quyền của những người trên và xác định đơn kháng cáo của ông H2 với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên cũng không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Đơn kháng cáo của ông H2 với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q, đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Từ phân tích trên, đơn kháng cáo của ông H2 với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L không được chấp nhận xem xét.

[2.2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H2 cho rằng cấp sơ thẩm xác định thiếu người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Ông Nguyễn Văn L (chết năm 2023) và bà Nguyễn Thị N1 (chết năm 2013) sinh được 08 người con gồm: Ông Nguyễn Văn H9 (chết năm 2011), ông Nguyễn Văn H5, ông Nguyễn Văn H10 (chết năm 2014), ông Nguyễn Văn H11 (chết năm 2014), ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị Q.

Ông Nguyễn Văn H9 có vợ là bà Phùng Thị H3 và 03 người con là: Nguyễn Thị D, Nguyễn Văn D1, Nguyễn Văn T1. Ông Nguyễn Văn H10 có vợ là bà Lê Thị Xuân H6 và 03 người con là: Nguyễn Thị H7, Nguyễn Thị H8, Nguyễn Văn G. Ông Nguyễn Văn H11 có vợ là bà Phạm Thị N và 02 người con là: Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn H4.

Từ quan hệ huyết thống như trên, xác định người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L gồm: Ông H5, ông B, bà Q, bà L1, bà H, anh H1, chị D, anh D1, anh T1, chị H7, chị H8, anh G, anh H4. Tuy nhiên, anh H1 là bị đơn trong vụ án có quyền lợi đối lập với nguyên đơn; đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông H5, chị D, anh D1, anh T1, chị H7, anh G, anh H4 đều có quan điểm thống nhất với bị đơn nên cấp sơ thẩm không đưa anh H1, ông H5, chị D, anh D1, anh T1, chị H7, anh G, anh H4 tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L là đúng quy định.

[2.3]. Đối với đề nghị của bị đơn, anh Nguyễn Văn H1 yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư và đất vườn ngày 14/6/2019 giữa anh H1 và ông L với diện tích 4229 m² là có hiệu lực pháp luật và yêu cầu ông L phải tiếp tục thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H1 theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xác định yêu cầu trên là yêu cầu phản tố và thụ lý yêu cầu này của bị đơn. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã xác định lại yêu cầu của bị đơn chỉ là ý kiến của bị đơn đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không phải là yêu cầu phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn có đơn đề nghị rút toàn bộ yêu cầu trên, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Việc cấp sơ thẩm xác định lại như trên và khi anh H1 rút đơn rút toàn bộ yêu cầu trên, cấp sơ thẩm đã nhận định và xử lý tiền tạm ứng án phí trong bản án sơ thẩm là đúng quy định

[2.4]. Quan hệ pháp luật: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn L và anh Nguyễn Văn H1 vô hiệu. Vì vậy quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.5]. Về nội dung vụ án: Ngày 10/6/2019 ông Nguyễn Văn L và anh Nguyễn Văn H1 ký “Giấy biên nhận tiền đặt cọc”, với nội dung: Anh H1 đặt cọc 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng diện tích đất đo thực tế là 4229m² thửa số 440, tờ bản đồ số 28 với giá chuyển nhượng là 520.000.000 đồng. Giấy biên nhận tiền đặt cọc có chữ ký của ông L, anh H1 và những người làm chứng là con trai ông L là ông Nguyễn Văn H5, ông Nguyễn Văn B và con dâu ông L là bà Lê Thị Xuân H6. Nguyên đơn đề nghị tuyên giấy biên nhận đặt cọc ngày 10/6/2019 vô hiệu vì: Thực tế ông L chỉ nhận đặt cọc tiền để bán 2790m² đất nhưng trong giấy đặt cọc lại ghi là bán 4229m² đất là bị lừa dối; do hiểu biết pháp luật hạn chế nên ông không biết rằng đối với tài sản chung vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân thuộc sở hữu chung hợp nhất, là tài sản hợp pháp trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông, do đó ông không có quyền định đoạt đối với khối tài sản chung đó.

Tại thời điểm ký giấy đặt cọc thì ông L hoàn toàn minh mẫn, khi ký có nhiều người làm chứng trong đó có các con của ông L mà có người con đứng về phía ông L. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong thì đến ngày 14/6/2019 ông L và các con là Nguyễn Văn H5, Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Q, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị H, Phạm Thị N, Lê Thị H12, Phùng Thị H3 đã thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh H1. Diện tích đất chuyển nhượng là 4229m² theo đúng như diện tích đất trong hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết và tương ứng với diện tích đất đã được cấp sơ thẩm đo đạc thực tế là 4229,2m²; ngoài phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn có một phần đất do vợ chồng ông L và bà N1 khai hoang chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên việc thoả thuận đặt cọc giữa ông L và anh H1 chỉ là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chính vì vậy, trong hợp đồng đặt cọc bên nhận đặt cọc là ông L cam kết sẽ hoàn tất mọi thủ tục chuyển nhượng sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H1 chậm nhất ngày 15/8/2019. Nên nguyên đơn cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc bị lừa dối là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Hợp đồng đặt cọc chỉ là hợp đồng điều kiện để các bên tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc chỉ có một mình ông L tham gia ký hợp đồng đặt cọc mà không có những người thừa kế tài sản của bà N1 là vợ ông ký cũng không làm ảnh hưởng đến nội dung hợp đồng đặt cọc đã được ký giữa ông L và anh H1. Nên nguyên đơn cho rằng đã định đoạt cả phần tài sản của vợ nguyên đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Vì vậy, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn L và anh Nguyễn Văn H1 là hợp pháp và có hiệu lực thi hành với các bên là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Từ phân tích trên xác định ông L và anh H1 đã ký kết hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, có hiệu lực thi hành, các đương sự không đề nghị giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn L và anh Nguyễn Văn H1 đối với 4229m² đất, nên yêu cầu của ông Nguyễn Văn H2 là người đại diện theo ủy quyền của ông B, bà L1, bà H và bà Q đề nghị Hội đồng xét xử trung cầu giám định chữ ký của anh Nguyễn Văn H1 trong giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 10/6/2019 với chữ ký của anh H1 trong Tờ khai thuế sử dụng đất phi nông nghiệp và Đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất là không liên quan đến việc giải quyết vụ án này nên cấp sơ thẩm không chấp nhận đề nghị trên là có căn cứ cần được chấp nhận.

[3]. Từ phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Nguyên đơn được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Do không chấp nhận kháng cáo nên người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị L1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 16/2024/DS-ST ngày 20/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Dương.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 116, 117, 119, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông L về việc tuyên giao dịch đặt cọc ngày 10/6/2019 giữa ông Nguyễn Văn L và anh Nguyễn Văn H1 vô hiệu.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị L1 và bà Nguyễn Thị H được miễn nộp.

Trả lại cho anh Nguyễn Văn H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0002948 ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Dương.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị L1 và bà Nguyễn Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải nộp 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007083 ngày 19/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Dương. Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị L1 và bà Nguyễn Thị H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- TAND huyện Tam Dương;
- VKSND huyện Tam Dương;
- Chi cục THADS huyện Tam Dương;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa

