

Bản án số: 28/2025/DS- PT

Ngày: 11/02/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG**

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

Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa: Bà Triệu Thị Luyện.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang, ông Nguyễn Việt Hùng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Anh– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Bà Ngô Thị Vân Anh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 11/02/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 212/2024/TLPT-DS ngày 06/11/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2024/QĐ-PT ngày 11/11/2024, các Quyết định hoãn phiên tòa số 408 /2024/QĐ-PT ngày 22/11/2024, số 435/2024/QĐ-PT ngày 16/12/2024, số 470/2024/QĐ-PT ngày 26/12/2024, số 24/2025/QĐ-PT ngày 24/01/2025 giữa:

Nguyên đơn: Chị Trần Thị P, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ nơi ở: Số nhà A, ngõ A, đường T, phường T, thành phố Hải Phòng.

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1973 (đã chết ngày 26/02/2024)

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn N:

1.1. Bà Giáp Thị H, sinh năm 1975 (vắng mặt).

1.2. Chị Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

1.3. Bà Lâm Thị H1, sinh năm 1979 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn Trại Mới, xã Ngọc Châu, huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang

2. Ông Nguyễn Trọng N1, sinh năm 1958 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng N1: Ông Dương Minh K, sinh năm 1976, địa chỉ: Số H, đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (văn bản ủy quyền ngày 10/02/2025 - có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bà Hoàng Thị T: Ông Dương Minh K, sinh năm 1976, địa chỉ: Số H, đường N, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Giang (có mặt).

2. Anh Hoàng Văn P1, sinh năm 1975 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

3. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn N, xã C, xã H, tỉnh Hưng Yên *Người làm chứng: Chị Nguyễn Thị H2, sinh năm 1983*

Địa chỉ: thôn N, xã C, huyện T, tỉnh Bắc Giang (vắng mặt).

**Người kháng cáo: Bị đơn - ông Nguyễn Trọng N1, sinh năm 1958*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang và tài liệu có trong hồ sơ, vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn chị Trần Thị Phương trình B:

Ngày 03/5/2022, giữa chị và ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Trọng N1 ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung như sau: “*Bên bán (bên A) là ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Trọng N1, bên mua (bên B) Trần Thị P..., tài sản đặt cọc là thửa đất số 342, tờ bản đồ số 15; địa chỉ: thửa đất thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang, mặt tiền đường làng 15m, sâu 30m² (giáp đường làng và đường ngõ), diện tích 450,08m² kèm theo giấy chứng nhận QSH- QSD đất số 00267 210m² thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm, theo diện tích 1.999.6m² đất tại thửa số 266, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DG 479121, Thửa cũ 34², tờ bản đồ số 15, Giấy chứng nhận QSDĐ số N756101, vào sổ số 00267 do UBND huyện T cấp ngày 12/12/1998, tổng số tiền là 1.900.000.000đ (một tỷ chín trăm triệu đồng) bên B – chị đặt trước số tiền là: 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), nhận tiền qua số tài khoản: 2506205366685 ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn (A), tên chủ tài khoản là Nguyễn Trọng N1; thửa đất tên hộ Nguyễn Văn N, sau khi xong tên ông Nguyễn Trọng N1 thì ông N1 có trách nhiệm xang tên chị là Trần Thị P theo đúng quy định của pháp luật”. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, chị đã nhờ chị Nguyễn Thị L (là bạn chị) chuyển số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) từ tài khoản số 107888583666 - Ngân hàng V mang tên Nguyễn Thị L đến số tài khoản 2506205366685 tại Ngân hàng N3, chủ tài khoản: Nguyễn Trọng N1 (là số tài khoản được các bên chỉ định trong hợp đồng). Ngày 23/6/2022, ông N1 yêu cầu chị chuyển thêm số tiền cọc là 100.000.000 đồng, chị đồng ý. Do ở xa, chị nhờ anh Hoàng Văn P1 giao số tiền 100.000.000đồng cho ông N1 hộ chị. Tổng số tiền cọc ông N1 đã nhận của chị là 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng). Chị xác định mọi giao dịch liên*

quan đến hợp đồng đặt cọc đều do ông N1 là người đứng ra giao dịch, thỏa thuận và thực hiện.

Theo nội dung thỏa thuận trong giấy đặt cọc thì trong thời hạn 150 ngày (từ ngày 03/5/2022 đến ngày 03/10/2022) bên bán phải hoàn thiện các thủ tục để làm công chứng việc mua bán theo quy định của nhà nước, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên bán không bán tài sản thì phải bồi thường cho bên mua số tiền là 1.500.000.000đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Nếu bên mua không mua thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc.

Giao dịch hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2022, ông N và ông N1 thống nhất với nhau, ông N chủ sử dụng đất, sẽ làm thủ tục sang tên ông N1, ông N1 sang tên cho chị, về giá đất ông N1 đưa ra, phương thức đặt cọc, nhận tiền đặt cọc ông N1 đưa ra, chị đều làm việc với ông N1, sau đó ông N ký và ghi họ tên, địa điểm thực hiện hợp đồng là nhà cấp 4 cũ của ông Nguyễn Trọng N1.

Đến nay, đã quá thời hạn đặt cọc ông Nguyễn Trọng N1 chưa tiến hành thủ tục sang tên cho chị, nguyên nhân dẫn đến hai bên không thực hiện được hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2022 là do lỗi của Nguyễn Trọng N1 không thực hiện đúng như các điều khoản của hợp đồng đặt cọc. Việc ông N và ông N1 thỏa thuận như thế nào là việc hai ông, ông Nguyễn Trọng N1 thừa nhận đã nhận 400.000.000đồng tiền đặt cọc, không có việc ông N1 giao tiền cho ông N, nay ông N chết, ông Nguyễn Trọng N1 phải có nghĩa vụ trả 400.000.000đồng tiền đặt cọc cho chị. Chị không đồng ý nhận bằng đất theo ý kiến của ông N1 đưa ra, vì ông N1 nhận tiền của chị thì ông N1 trả bằng tiền cho chị. Chị xin rút toàn bộ yêu cầu bồi thường 1.500.000.000đồng.

Việc giao nhận tiền giữa chị và chị Nguyễn Thị L1, anh Hoàng Văn P1 chị không yêu cầu xem xét giải quyết. Chồng chị là Phùng Vũ T1 không liên quan trong vụ án và đã có đơn từ chối tham gia tố tụng. Bà T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông N không liên quan trong vụ án nên chị không có yêu cầu hay ý kiến gì đối với họ.

Bị đơn ông Nguyễn Trọng N1 trình bày:

Ông thừa nhận ngày 03/5/2022, ông và ông Nguyễn Văn N (là em ông) có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất như chị P trình bày. Chị P đặt trước số tiền là 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng), do N không có số tài khoản nên nhờ chuyển qua tài khoản của ông là 25062053666 tại Ngân hàng N3 (A), tên chủ tài khoản là Nguyễn Trọng N1. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì thừa đất hai bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng mang tên hộ ông Nguyễn Văn N, sau khi sang tên ông thì ông có trách nhiệm sang tên cho chị Trần Thị P theo đúng quy định của pháp luật. Số tiền 300.000.000đồng do chị P nhờ chị Nguyễn Thị L cho ông. Ngày 23/6/2022 do em N cần tiền nên có trao đổi với ông yêu cầu chị P đặt cọc thêm 100.000.000 đồng, sau đó ông đã nhận trực tiếp số tiền 100.000.000 đồng từ anh Hoàng Văn P1 (là người giao tiền hộ chị P). Tổng số tiền cọc ông nhận là 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng).

Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì trong thời hạn 150 ngày (Từ ngày 03/5/2022 đến ngày 03/10/2022) bên bán phải hoàn thiện các thủ tục để làm công chứng việc mua bán theo quy định của Nhà nước; quá thời hạn thỏa

thuận nếu bên bán không bán tài sản thì phải bồi thường cho bên mua số tiền là 1.500.000.000đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), nếu bên mua không mua thì sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc.

Sau khi nhận số tiền cọc của chị P, ông có giao lại cho em N, cụ thể:

-Ngày 06/5/2022, ông giao cho em N tiền với nội dung “Anh N1 giao cho chú: Nguyễn Văn N 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng), chú N đã nhận đủ, ký và ghi họ tên Nguyễn Văn N” nội dung viết và họ tên ông N là ông viết, riêng chữ ký là của em N.

- Ngày 25/06/2022, ông giao cho em N tiền với nội dung “Anh N1 giao cho chú N 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), chú N đã nhận đủ, ký và ghi họ tên Nguyễn Văn N”, trong đó nội dung viết và họ tên ông N là ông viết, riêng chữ ký là của em N.

Giao dịch hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2022, ông N và ông thống nhất với nhau, ông N chủ sử dụng đất sẽ làm thủ tục sang tên ông nhưng do gia đình ông N không thống nhất được nên đã chậm thực hiện chuyển nhượng cho ông để ông chuyển nhượng cho chị P, ông xác định đây là lỗi gia đình ông và bản thân ông. Ông đồng ý trả cho chị P 400.000.000đồng tiền đặt cọc bằng đất của ông N, nếu sau này chị P không có nhu cầu sử dụng, ông có điều kiện sẽ lấy lại đất của chị P (tại phiên tòa sơ thẩm ông N1 đồng ý trả chị P 400.000.000đồng tiền đặt cọc, do điều kiện hoàn cảnh khó khăn, ông đề nghị chị P cho ông thời gian đến tháng 02 năm 2025, ông thu xếp trả chị P).

Ông N chết ngày 26/02/2024, ông N có hai con là Nguyễn Thị Ngọc M, sinh 1998; Nguyễn Thanh T2, sinh 1993 (đã chết ngày 18/11/2018).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn N là chị Giáp Thị H trình bày:

Chị và ông Nguyễn Văn N đã ly hôn năm 2017, tuy nhiên chị và ông N chưa giải quyết về tài sản. Đến khi Tòa án báo chị mới biết việc ông N dùng tài sản chung của gia đình do ông Nguyễn Trọng N1 là anh trai đặt cọc lấy tiền, số tiền bao nhiêu mẹ con chị không biết, không liên quan, tài sản của gia đình chị chưa giải quyết nên khi báo chị tách đất chị không đồng ý nên không tiến hành thủ tục được. Chị không đồng ý đặt cọc đất của gia đình chị, việc đặt cọc và nhận tiền cọc chị không biết, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn N là chị Nguyễn Thị Ngọc M trình bày:

Chị là con của ông Nguyễn Văn N và mẹ Nguyễn Thị H3, chị nhất trí với ý kiến của mẹ chị.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn N là bà Lâm Thị H1 trình bày:

Chị và ông Nguyễn Văn N là vợ chồng có đăng ký kết hôn năm 2017, việc chồng chị và ông Nguyễn Trọng N2 anh trai đặt cọc như thế nào chị không biết, chị không được cầm tiền, chị không liên quan trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị L trình bày:

Chị nhất trí với ý kiến của chị Trần Thị P. Chị không yêu cầu Tòa án giải quyết việc chị P nhờ chị chuyển khoản cho ông Nguyễn Trọng N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Hoàng Văn P1 trình bày:

Anh nhất trí với ý kiến của chị Trần Thị P, chị P có nhờ anh giao cho ông Nguyễn Trọng N1 100.000.000đồng tiền đặt cọc đất, ông N1 trực tiếp nhận tiền và có làm biên bản giao nhận tiền, anh không yêu cầu Tòa án giải quyết việc chị P nhờ anh giao tiền cho ông Nguyễn Trọng N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hoàng Thị T trình bày: Bà không biết việc đặt cọc giữa Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Trọng N1 và chị Trần Thị P, bà không liên quan gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị H2 trình bày:

Chị có chứng kiến việc đặt và thoả thuận đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Trọng N1 và chị Trần Thị P, ông N1 đã nhận 300.000.000đồng tiền đặt cọc do chị L chuyển khoản sang tài khoản ông N1.

Với nội dung nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, Điều 118, Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị P:

Buộc ông Nguyễn Trọng N1 phải trả số tiền đặt cọc 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng) cho chị Trần Thị P.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn đề nghị thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với số tiền chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Về chi phí giám định: Buộc ông Nguyễn Trọng N1 phải trả cho chị Trần Thị P số tiền 3.240.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/8/2024, ông Nguyễn Trọng N1, bà Hoàng Thị T nộp đơn kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tại Biên bản làm việc ngày 10/01/2025 bà Hoàng Thị T trình bày ý kiến không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Giang nữa.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng N1 trình bày:

- Ông N1 thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm do có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: Xác định tư cách đương sự không thống nhất (khi thì xác định ông N1 là bị đơn, khi lại xác định ông N1 là người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông N); không thông báo kết quả phiên họp cho đương sự vắng mặt; nguyên đơn rút yêu cầu không buộc bà T (vợ ông N1) phải trả tiền cọc nhưng không được xem xét giải quyết; tài liệu có dấu hiệu giả mạo

(Đơn đề nghị xét xử vắng mặt của chị P-quyết định hoãn phiên tòa vào ngày 27/6/2024 nhưng Đơn đề nghị ghi ngày 10/6/2024 chị P trình bày đã nhận được Quyết định hoãn phiên tòa ngày 27/6/2024 BL124).

- Ông N1 thừa nhận có nhận số tiền cọc của chị P là 400.000.000đồng. Sau khi nhận số tiền này, ông N1 đã giao lại cho ông N và sau đó ông N lại giao lại cho ông N1 để chi phí chữa bệnh cho ông N. Các bên không thực hiện được thỏa thuận về thời hạn trong hợp đồng đặt cọc là do ông N không tách được đất. Ông N1 đồng ý trả tiền cọc cho chị P nhưng trả bằng thửa đất chị P đã đặt cọc để mua của ông N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng có mặt tại phiên tòa đã chấp hành hành đầy đủ nội quy phiên tòa, các trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án:

+ Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trọng N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân huyện T, tỉnh Bắc Giang.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trọng N1 được miễn phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật do là người cao tuổi.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trọng N1 làm trong thời hạn, theo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên là đơn kháng cáo hợp lệ. Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết đơn kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Ngày 26/8/2024, bà Hoàng Thị T nộp đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Bà T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 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. Trong hồ sơ vụ án có Đơn đề nghị miễn nộp tạm ứng án phí của bà T nhưng bà T không ký, hồ sơ vụ án không có giấy tờ thể hiện đã thông báo hợp lệ cho bà T đến làm thủ tục kháng cáo theo quy định là thiếu sót. Tuy nhiên, tại Biên bản làm việc ngày 10/01/2025 bà Hoàng Thị T trình bày ý kiến không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang nữa. Xét thấy các thiếu sót nêu trên không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà T, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Người kế thừa quyền nghĩa vụ của ông N; một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Trọng N1, bà Hoàng Thị T:

[3.1] Căn cứ lời khai các đương sự, tài liệu chứng cứ do đương sự giao nộp xác định: Ngày 03 tháng 5 năm 2022, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Trọng N1 và chị Trần Thị P ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất, tài sản đặt cọc là thửa đất số 342, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện T, tỉnh Bắc Giang.

[3.2] Theo trình bày của đương sự thì thửa đất số 342, tờ bản đồ số 15 là của hộ gia đình ông Nguyễn Văn N nên cá nhân ông N một mình thực hiện giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất là không đúng với quy định pháp luật về chủ thể của giao dịch dân sự được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[3.3] Mục đích các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2022 là để đảm bảo việc ông N làm thủ tục tách thửa đất số 342, tờ bản đồ số 15 mang tên chủ sử dụng là hộ ông Nguyễn Văn N sang tên cá nhân ông N để ông N sang tên cho ông N1 sau đó ông N1 chuyển nhượng cho chị P. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì trong thời hạn từ ngày 03/5/2022 đến ngày 03/10/2022 bên nhận cọc (ông N, ông N1) nhận đủ tiền cọc thì phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho chị P. Phía chị P đã đặt cọc đủ số tiền theo thỏa thuận nhưng hết thời hạn nêu trên, ông N, ông N1 không làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất cho chị P là vi phạm thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc. Theo trình bày của các đương sự thì nguyên nhân làm cho các bên không thực hiện được thủ tục công chứng, chuyển nhượng đất là do ông N không làm được thủ tục tách đất, sang tên ông N. Như vậy, mục đích của đặt cọc (để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) không đạt được nên Hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2022 vô hiệu do có đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.4] Do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên bên nhận tiền đặt cọc phải hoàn trả tiền cọc cho bên đặt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo trình bày của các đương sự và chứng cứ do đương sự giao nộp thì toàn bộ số tiền cọc 400.000.000 đồng ông N1 là người nhận. Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông N1 cho rằng sau khi nhận tiền cọc đã giao lại cho ông N, chứng cứ là giấy viết tay ngày 06/5/2022 và ngày 25/6/2022. Tại giấy viết tay ghi ngày 06/5/2022 ghi nội dung: “*Anh N1 giao cho chú: Nguyễn Văn N 300.000.000đồng (ba trăm triệu đồng), chú N đã nhận đủ. – ký tên Nguyễn Văn N*”. Tại giấy viết tay ghi ngày 25/6/2022 ghi nội dung: “*Anh N1 giao cho chú N 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng), chú N đã nhận đủ. – ký tên Nguyễn Văn N*”. Theo trình bày của ông N1 thì toàn bộ chữ viết trong giấy viết này do ông N1 viết còn ông N ký. Tại kết luận giám định số 562/KL-KTHS ngày 18/3/2024 của Phòng K1 Công an tỉnh B (BL 88) kết luận: “*Chữ ký, chữ viết trên các tài liệu cần giám định (ký hiệu A1,A2) so với chữ ký, chữ viết của Nguyễn Văn N trên các tài liệu mẫu (ký hiệu từ M1 đến M8) là không phải do cùng một người ký, viết ra*”. Ông N1 không có tài liệu, chứng cứ nào khác ngoài lời trình bày của ông N1 và hai giấy viết tay ông N1 đã giao nộp nêu trên. Do

vậy, không có căn cứ xác định ông N1 đã giao cho ông N số tiền cọc nhận của chị P là 400.000.000đồng.

[3.5] Do không có căn cứ xác định ông N1 đã giao số tiền cọc cho ông N nên không có căn cứ buộc những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông N phải trả chị P tiền cọc. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Trọng N1 trả 400.000.000đồng (bốn trăm triệu đồng) tiền đặt cọc cho chị Trần Thị P là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[3.6] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có một số vi phạm theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự (không thông báo kết quả phiên họp công khai chứng cứ cho đương sự vắng mặt; ghi tư cách tham gia tố tụng của ông Nguyễn Trọng N1 chưa mạch lạc, khoa học) nhưng không làm thay đổi bản chất vụ án. Do vậy, Hội đồng xét xử không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm như đề nghị của người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng N1. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3.7] Tại cấp phúc thẩm, ông N1, người đại diện theo ủy quyền của ông N1 không cung cấp tài liệu chứng cứ nào khác. Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trọng N1, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang.

[4] Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, giải quyết các quyết định khác của bản án sơ thẩm mà không có kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trọng N1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Tuy nhiên, do ông N1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Trọng N1, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 33/2024/DS-ST ngày 12/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Yên, tỉnh Bắc Giang.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 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: Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Trọng N1.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bắc Giang;
- Toà án nhân dân huyện Tân Yên;
- Chi cục THADS huyện Tân Yên;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án; VP

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THÂM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Triệu Thị Luyện