

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 32/2025/DS-PT
Ngày: 27-02-2025
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”.

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: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Dư Thành Trung

Bà Huỳnh Nguyễn Thanh Trúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Đạt Nguyễn – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 02 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 159/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 về tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 353/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 179/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Chị Ngô Thị Huyền T, sinh năm: 1990; cư trú tại tổ dân phố Đ, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Chị Nguyễn Mộng Thanh V, sinh năm: 2000; cư trú tại tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền số 07, quyền số 01/2023 SCT/CK, ĐC do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 19/5/2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trà Thị Thu T1, sinh năm: 1995; địa chỉ liên hệ: P.602A, tầng 6, số B đường M, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Luật sư của Công ty L4 - Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Ngô Anh V1, sinh năm: 1956; cư trú tại tổ dân phố T, (nay là T), thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

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

1. Bà Ngô Thị Kim A, sinh năm: 1991; cư trú tại tổ dân phố T, (nay là T), thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị vắng mặt.

2. Bà Ngô Thị Bích H, sinh năm: 1993; cư trú tại tổ dân phố T, (nay là T), thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị vắng mặt.

3. Chị Ngô Thị N, sinh năm: 1993; cư trú tại tổ dân phố T, (nay là T), thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị vắng mặt.

4. Ông Đặng Văn L, sinh năm: 1974; cư trú tại số A, tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị vắng mặt.

5. Bà Trần Thị T2, sinh năm: 1972; cư trú tại số A, tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

6. Bà Đào Thị L1, sinh năm: 1978; cư trú tại tổ dân phố Q, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; vắng mặt.

7. Ông Phạm Ngọc T3, sinh năm: 1987; cư trú tại số A, tổ dân phố Đ, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng; có đơn đề nghị vắng mặt.

- *Người kháng cáo*: Chị Ngô Thị Huyền T – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 31/5/2023 của chị Ngô Thị Huyền T, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại giai đoạn sơ thẩm của chị Nguyễn Mộng Thanh V, người đại diện theo ủy quyền của chị T, thì: Chị Ngô Thị Huyền T và ông Ngô Anh V1 có thỏa thuận chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất thuộc các thửa số 117, 118, 121, tờ bản đồ số 15, tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CA 800975 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 08/11/2016 cho ông Ngô Anh V1; giá chuyển nhượng là 2.400.000.000đ. Ngày 28/8/2020 chị T và ông V1 đã ký hợp đồng đặt cọc để ghi nhận những thỏa thuận trên và chị T đã thanh toán ông V1 số tiền đặt cọc là 2.000.000.000đ, có sự làm chứng của ông Bùi Văn T4. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã ký, hai bên thống nhất thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng cọc. Tuy nhiên, hết thời hạn nêu trên, ông V1 vẫn không thực hiện việc công chứng hợp đồng để sang tên nhà và quyền sử dụng đất cho chị T. Chị T đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu ông V1 thực hiện thỏa thuận và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T tại Ủy ban nhân dân hoặc Văn phòng công chứng nhưng ông

V1 vẫn không thực hiện. Do vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nên sau đó chị T đã chủ động liên hệ với ông V1 nhằm hỏi về việc đi công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên để làm thủ tục sang tên cho chị nhưng ông V1 cố tình né tránh, không có phản hồi.

Ngày 18/4/2023 chị T đã gửi thông báo bằng văn bản về việc đề nghị ông V1 sắp xếp việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị nhưng ông V1 không có thiện chí giải quyết. Vì vậy, chị T khởi kiện yêu cầu duy trì hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2020 giữa chị T và ông V1. Buộc ông V1 phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với $\frac{1}{2}$ diện tích đất thuộc các thửa 117, 118, 121 tờ bản đồ 15 thị trấn N, huyện L; nay là 2.075m² thuộc thửa 319 tờ bản đồ 15, chị sẽ thanh toán cho ông V1 400.000.000đ còn lại. Đến ngày 07/9/2023 chị T thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2020 giữa bên đặt cọc là chị T và bên nhận đặt cọc là ông V1; yêu cầu ông V1 phải trả lại cho chị số tiền đặt cọc là 2.000.000.000đ và tiền phạt cọc là 2.000.000.000đ, tổng cộng là 4.000.000.000đ.

Đối với yêu cầu của ông V1 về việc đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 800975 thì hiện nay chị T đang giữ bản gốc của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Chị T đồng ý trả lại cho ông V1 với điều kiện ông V1 phải trả số tiền nói trên cho chị. Ngoài ra chị T không còn yêu cầu gì khác.

- Theo lời trình bày của ông Ngô Anh V1 thì: Ông có vợ là bà Lê Thị N1, vợ chồng ông có 03 người con chung là Ngô Thị Kim A, Ngô Thị Bích H, Ngô Thị N. Quá trình chung sống vợ chồng ông được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 4.146m² gồm 2.139m² thuộc thửa 117, 1.050m² thuộc thửa 118, 957m² thuộc thửa 121 tờ bản đồ 15 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, số sổ CA 800975. Tháng 02/2020 (âm lịch) bà N1 chết; trước khi chết thì bà N1 có làm di chúc thể hiện diện tích nói trên là tài sản chung của ông V1 và bà N1 nên phần của bà N1 là $\frac{1}{2}$ diện tích đất trên, bà N1 có nguyện vọng cho 03 người con phần đất thuộc quyền sử dụng của bà. Vì vậy, sau khi bà N1 chết thì ông có liên hệ để làm thủ tục tách thửa đất cho ba người con. Do ông có quen biết bà Đào Thị L1 nên đã được bà L1 giới thiệu với ông Đặng Văn L để có thể làm được thủ tục tách thửa, khi gặp thì ông L hứa làm được và giữ bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên của ông nhưng mãi sau đó ông L không làm được.

Sau đó ông có nguyện vọng chuyển nhượng một phần thửa đất trên để có tiền cho con và lo cuộc sống. Ngày 28/8/2020 chị Ngô Thị Huyền T liên hệ để mua 02 sào với giá 2.400.000.000đ, ông có nhờ ông L làm hợp đồng đặt cọc, tới ngày 28/8/2020 ông L nói với ông là ông L, chị T, bà T2 đang ở trong nhà ông Lê Bá H1 nên gọi ông vào nhà ông H1 ký hợp đồng, ông không biết ông H1 là ai mà ông L chỉ dẫn thì ông mới biết đi vào nhà ông H1. Tại nhà ông H1, ông L

đưa một giấy viết tay đặt cọc cho ông ký, khi ký xong thì chị T không có tiền giao nên việc chuyển nhượng không thành. Hợp đồng đặt cọc đánh máy mà chị T nộp cho Tòa án thì không phải chữ ký của ông. Ông khẳng định ông không nhận số tiền 2.000.000.000đ nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời ông yêu cầu chị T phải trả lại cho ông bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA800975 nói trên. Ngoài ra ông không còn yêu cầu gì khác.

- Quá trình giải quyết vụ án; Tòa án đã tiến hành triệu tập họp lệ chị Ngô Thị Kim A nhưng chị Kim A vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án.

Ngày 12/6/2024 Tòa án nhận được đơn xin xét xử vắng mặt của chị Kim A. Đối với việc tranh chấp giữa chị T và ông V1 thì chị không tham gia nên không được biết, chị không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

- Chị Ngô Thị Bích H đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do và không có văn bản trình bày ý kiến gửi đến Tòa án.

- Theo lời trình bày của chị Ngô Thị N thì: Chị là con gái của ông V1, bà N1. Quá trình chung sống cha, mẹ chị có tạo lập được tài sản là diện tích đất 2.139m² thuộc thửa 117, 1.050m² thuộc thửa 118, 957m² thuộc thửa 121 tờ bản đồ 15 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước khi chết mẹ chị có để lại di chúc cho ba chị em chị được hưởng 1/2 di sản của bà để lại. Sau khi bà N1 chết thì gia đình chị chưa phân chia di sản thừa kế mà toàn bộ lô đất trên vẫn do ông V1 quản lý, sử dụng, ngoài ra không còn ai khác sinh sống và sử dụng lô đất trên. Việc ông Văn L2 hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ba chị em chị đều không ai biết và cũng không có ai đến tranh chấp đất với chị em chị. Nay chị Ngô Thị Huyền T khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông V1 thì chị khẳng định không biết việc chuyển nhượng nên chị em chị không liên quan đến việc tranh chấp, việc tranh chấp giữa ông V1 với chị T thì ông Văn tự giải quyết; chị không có yêu cầu gì trong vụ án này và có làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt chị.

- Theo lời trình bày của ông Đặng Văn L thì: Do có quen biết với bà Đào Thị L1, ông Ngô Anh V1 nên ông biết sự việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa chị T và ông V1 cụ thể, bà Đào Thị L1 đứng tên trên hai thửa đất tại thị trấn Đ; do bà L1 có vay tiền của bà T2 (không biết họ tên) nên đã lập hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất này cho bà T2 để đảm bảo cho việc vay tiền.

Ông V1 có vợ là bà N1 (đã chết) được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 4.146m² gồm 2.139m² thuộc thửa 117, 1.050m² thuộc thửa 118, 957m² thuộc thửa 121 tờ bản đồ 15 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng, số sổ CA 800975. Trước khi chết thì vợ

của ông V1 có để lại di chúc cho ba người con của ông V1, bà N1 được hưởng ½ tài sản trên. Sau khi bà N1 chết thì hai bên chưa chia di sản thừa kế theo quy định. Sau đó, ông V1 chung sống với bà L1 nên ông V1 đồng ý đứng ra nhận trả khoản nợ mà bà L1 nợ của bà T2, cụ thể chính xác nợ bao nhiêu thì ông không biết mà chỉ nghe các bên nói chuyện là bà L1 nợ bà T2. Vì vậy, ông V1 đồng ý lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng ½ thửa 117, 118, 121 cho bà T2 nhưng bà T2 thống nhất để ông V1 lập hợp đồng đặt cọc với chị T. Sau khi thống nhất thì bà T2, chị T có nhờ ông soạn thảo hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2020 giữa chị T và ông V1, việc đưa tiền như thế nào ông không biết. Sau khi ông soạn thảo xong hợp đồng này thì ông V1 và chị T ra quán cà phê ký hợp đồng, bà T2 và chị T có đưa thêm cho ông V1 bao nhiêu tiền thì ông cũng không biết.

Sau đó, bà T2 lập hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất ở Đình Văn lại cho bà L1 và ông V1 cùng đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi ông V1 và bà L1 cùng đứng tên trên 02 thửa đất ở Đình Văn thì ông V1, bà L1 có vay tiền của ông T3 (con nhà Hòa C) nên ông T3 yêu cầu lập hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho ông T3 để làm tin, sau đó một mình bà L1 trả nợ cho ông T3 nên ông T3 lập hợp đồng chuyển nhượng lại 02 thửa đất trên cho bà L1 đứng tên. Từ đó, giữa ông V1 và bà L1 phát sinh mâu thuẫn.

Trước khi lập hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2020 thì ông V1 đã liên hệ để tách thửa cho ba người con của ông V1 nhưng do không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa nên không làm được. Ông V1 có nhờ ông liên hệ đo đạc, tách thửa lại cho đủ đất cho ba người con thì bà L1 có đưa bản phôi tờ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Ông đã liên hệ đo đạc xong nhưng khi ký giấy tờ thì ông V1 và bà L1 mâu thuẫn nên ông V1 không ký, không làm được thủ tục tách thửa. Ông không cầm bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V1, hiện nay ai giữ thì ông cũng không biết, ông cũng không nhận tiền của ông V1 và không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa các bên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì các bên mâu thuẫn nên không có việc giao nhận đất trên thực tế. Nay chị T khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Anh V1 thì không liên quan đến ông. Vì vậy, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông.

- Theo lời trình bày của bà Trần Thị T2 thì: Bà quen biết với bà Đào Thị Liên T5 khoảng 10 năm nay nên bà có cho bà L1 vay tiền nhiều lần, bà cũng có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L1. Vào tháng 8/2020 bà L1 gọi điện thoại cho bà hỏi có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thì nhận chuyển nhượng lô đất của ông V1. Bà tìm hiểu và biết lô đất đẹp. Do bà và chị T là chị em chơi với nhau lâu năm nên bà giới thiệu cho chị Ngô Thị Huyền T nhận chuyển nhượng lô đất này. Sau đó, chị T và bà đến nhà ông V1 gặp ông V1 và bà L1; do thấy đất có vị trí đẹp, đúng nhu cầu của chị T nên hai bên thỏa thuận ông V1 chuyển nhượng cho chị T ½ thửa 117, 118, 121 với

giá là 2.400.000.000đ, thỏa thuận là mua theo sào chứ không phải là mua theo mét ngang, mét vuông.

Đến tối ngày 28/8/2020 khi bà đang ở nhà ông Lê Bá H1 ở thôn T, xã Đ, huyện L (là người quen của bà) thì ông V1 gọi hỏi bà về việc lập hợp đồng đặt cọc thì bà trao đổi với chị T sau khi thống nhất thì ông V1, bà L1, chị T, ông Đặng Văn L cùng vào nhà ông H1 để lập hợp đồng đặt cọc, ông L vào nhà ông H1 là do ông V1 nhờ chứ bà không gọi ông L vào. Tại nhà ông H1 thì ông L là người trực tiếp viết hợp đồng đặt cọc giúp cho ông V1, chị T; sau đó chị T, ông V1 cùng ký vào hợp đồng này. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì chị T giao cho ông V1 2.000.000.000đ tiền mặt trước sự chứng kiến của bà, ông Bùi Văn T4, bà Đào Thị L1, ông Đặng Văn L. Bà không để ý là ông Lê Bá H1 có mặt chứng kiến hay không. Ông V1 đưa bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị T. Sau khi nhận tiền thì ông V1, bà L1, chị T đi về còn ông L ở lại nhà ông H1 nhậu. Vài tháng thì bà T2 nghe ông V1 không tách thửa được nên giữa chị T và ông V1 phát sinh tranh chấp.

Sau sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; giữa bà và bà L1 có nhận chuyển nhượng chung với nhau một lô đất tại thị trấn Đ nhưng bà không nhớ số lô, số thửa. Do bạn bè với nhau nên bà có cho bà L1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà L1 tiện đi thế chấp vay vốn Ngân hàng, sau đó bà L1 không vay được do vướng nợ xấu. Thời điểm này do bà L1 có nợ tiền bà nên bà L1 đồng ý chuyển lô đất ở Đình Văn sang cho bà đứng tên. Sau đó, bà không nhớ lý do tại sao nhưng đã chuyển cho ông V1, bà L1 cùng đứng tên lô đất này ở Đình Văn. Hiện nay lô đất này đã đứng tên bà L1, lý do tại sao ông V1 không đứng tên nữa thì bà không rõ. Bà khẳng định không có việc ông V1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cản trừ trả nợ cho bà. Trong thực tế bà chỉ giới thiệu cho chị T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay chị T và ông V1 phát sinh tranh chấp hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2020 thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Bà Đào Thị L1 thường xuyên vắng mặt tại địa phương nên Tòa án không làm việc, lấy lời khai được.

- Ông Phạm Ngọc T3 cho biết ông không có họ hàng với các đương sự trong vụ án nêu trên. Ông và bà Đào Thị L1 là hàng xóm với nhau, còn ông V1 thì ông không biết. Ông không rõ ông V1 và bà L1 có mối quan hệ như thế nào, chỉ biết ông V1, bà L1 cùng đứng chung trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vào ngày 01/12/2021 bà L1 và ông V1 có đến nhà ông hỏi vay số tiền khoảng 700.000.000đ đến 800.000.000đ, lãi suất thỏa thuận, thời hạn vay khoảng 03 -> 04 tháng (do lâu ngày ông không nhớ). Khi vay thì hai bên không viết giấy vay với nhau mà chỉ thỏa thuận thông qua một hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất để làm biện pháp bảo đảm khoản vay, khi nào ông V1, bà L1 trả lại tiền thì ông sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho hai người này. Theo đó, ông V1, bà L1 có chuyển nhượng cho ông diện tích đất thuộc các thửa 1164, 1165, tờ bản đồ số 20, thị trấn Đ, huyện L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2021; số công chứng 10982 tại Văn phòng C3, ông đã nộp hồ sơ và đã đính chính sang tên ông tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi lập xong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì ông có đưa cho bà L1 số tiền vay nêu trên, ông Văn C1 ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông.

Đến ngày 01/3/2022 bà L1 đã trả cho ông toàn bộ số tiền vay, khi đó không có mặt ông V1, lý do gì bà L1 đứng ra trả tiền cho ông mà không có ông V1 cùng trả thì ông không rõ. Do ông không biết ông V1 là ai, ông cũng không có số điện thoại ông V1 nên khi bà L1 trả tiền vay cho ông thì ông và bà L1 ra Văn phòng C3 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất nêu trên lại cho bà L1, do bận việc nên bà L1 có nhờ ông đi nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L để đính chính sang tên lại cho bà L1. Như vậy, giao dịch vay tiền và biện pháp đảm bảo khoản vay giữa ông và ông V1, bà L1 đã chấm dứt. Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn thì ông không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 66/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024; Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Huyền T đối với ông Ngô Anh V1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2020 giữa bên đặt cọc là chị Ngô Thị Huyền T (bên A) và bên nhận đặt cọc là ông Ngô Anh V1, bà Lê Thị N1 (bên B) đối với việc chuyển nhượng $\frac{1}{2}$ diện tích đất 4.146m² gồm 2.139m² thuộc thửa 117, 1.050m² thuộc thửa 118, 957m² thuộc thửa 121, tờ bản đồ 15 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Huyền T đối với ông Ngô Anh V1 về việc yêu cầu ông Ngô Anh V1 phải thanh toán số tiền 4.000.000.000đ gồm số tiền đặt cọc là 2.000.000.000đ và số tiền phạt cọc là 2.000.000.000đ.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Anh V1 về việc kiện đòi lại tài sản đối với chị Ngô Thị Huyền T.

Buộc chị Ngô Thị Huyền T phải trả lại cho ông Ngô A Văn bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 800975 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 08/11/2016 cho

ông Ngô Anh V1, bà Lê Thị N1 đối với diện tích đất 4.146m² gồm 2.139m² thuộc thửa 117, 1.050m² thuộc thửa 118, 957m² thuộc thửa 121 tờ bản đồ 15 thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

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

Ngày 19/7/2024 chị Ngô Thị Huyền T có đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa,

Chị Nguyễn Mộng Thanh V, người đại diện theo ủy quyền của chị Ngô Thị Huyền T, vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Ông Ngô Anh V1 không đồng ý với kháng cáo của bị đơn; đề nghị giải quyết như Bản 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 năm 2015. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của chị Ngô Thị Huyền T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] 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 chị Ngô Thị Huyền T; thủ tục kháng cáo được thực hiện theo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của chị Ngô Thị Huyền T thì thấy rằng:

[2.1] Theo hồ sơ vụ án thể hiện: Vào ngày 28/8/2020 giữa ông Ngô Anh V1 và chị T ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung ông V1 chuyển nhượng cho chị T ½ diện tích thuộc các thửa 117, ½ diện tích thửa 118 và ½ diện tích thửa 12; tất cả thuộc tờ bản đồ 15, tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 2.400.000.000đ. Tuy nhiên sau đó hợp đồng đặt cọc không tiếp tục thực hiện được do ông V1 không thiện chí nên các bên phát sinh tranh chấp.

Ông V1 thừa nhận có việc ký hợp đồng đặt cọc nói trên với chị T. Tuy nhiên, ông cho rằng ông không ký vào hợp đồng đặt cọc đánh máy ghi ngày 28/8/2020 mà chị T đã giao nộp cho Tòa án mà chỉ ký vào một hợp đồng viết tay và chị T là người giữ hợp đồng này. Việc không thực hiện được hợp đồng là

do chị T không thực hiện việc giao tiền đặt cọc như hợp đồng đã ký nên nay không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Xét thấy, theo Kết luận giám định số 56/KL-KTHS (TA) ngày 2/01/2024 của Phòng K Công an tỉnh L thì: “*Chữ ký, chữ viết ghi họ tên Ngô Anh V1 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký chữ viết ghi họ tên Ngô Anh V1 trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3, M4 là do cùng một người ký và viết ra. Dấu vân tay bên phải chữ ký ghi họ tên Ngô Anh Văn I trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với dấu vân tay của Ngô Anh Văn I trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M5 là dấu vân tay của cùng một người in ra*”. Đồng thời, tại Kết luận giám định số 7718/1/KL-KTHS ngày 10/01/2025 Phân viện kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh – V2 cũng xác định dấu vân tay dưới mục “Bên B” ghi họ tên Ngô Anh V1 trên mẫu cần giám định (ký hiệu A) với dấu vân tay ngón trỏ phải các mẫu so sánh (ký hiệu M1, M2) là dấu vân tay của cùng một người.

Như vậy, có căn cứ để xác định việc chị T và ông V1 xác lập hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/8/2020 là có xảy ra trên thực tế. Tuy nhiên sau khi lập hợp đồng đặt cọc thì do một số nguyên nhân nên hai bên không thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã ký. Hơn nữa, diện tích đất mà hai bên thỏa thuận đặt cọc được cấp quyền sử dụng cho cả ông V1, bà N1. Sau khi bà N1 chết thì chưa làm thủ tục mở thừa kế theo quy định nhưng khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc lại chỉ có ông V1 và chị T; thiếu sự tham gia đầy đủ của những người thuộc hàng thừa kế của bà N2 là không đảm bảo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, cả chị T và ông V1 đều thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc nói trên nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/8/2020 giữa chị T và ông V1 là có căn cứ.

[2.3] Đối với việc giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng đặt cọc thì thấy rằng: Chị T cho rằng đã giao số tiền đặt cọc là 2.000.000.000đ cho ông V1 vào tối ngày 28/8/2020 tại nhà ông Lê Bá H1 và không viết giấy tờ giao nhận tiền nhưng việc giao nhận tiền có sự chứng kiến của ông L, bà T2, ông T3, bà L1; còn ông V1 xác định bà T chưa giao số tiền nói trên nên ông không đồng ý trả lại theo yêu cầu của nguyên đơn.

Xét thấy, tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc nói trên có ghi “*Bên A đã đưa trước cho bên B số tiền là 2.000.000.000đồng*” nhưng đến phần cuối của hợp đồng dưới phần ký tên của các bên lại có phần xác nhận của người làm chứng với nội dung “*Tôi là Bùi Văn T4 là người làm chứng xác nhận vào lúc 18h ngày 28/8/2020 ông Ngô Anh V1 có nhận của bà Ngô Thị Huyền T số tiền 2.000.000.000đ để mua mảnh đất trên, bà Ngô Thị Huyền T giao cho ông Ngô Anh Văn B tiền mặt tại nhà Lê Bá H1 tại thôn T, xã Đ*”. Chị T cũng khẳng định

đã giao tiền cho ông V1 vào tối ngày 28/8/2020. Như vậy việc lời trình bày của chị T có sự mâu thuẫn với nội dung giao tiền trong hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, ông V1 cũng không ký nhận đã nhận tiền dưới dòng làm chứng mà ông T4 đã ghi.

Ngoài ra cũng tại Điều 2 của hợp đồng nói trên cũng thể hiện nội dung “Việc giao nhận số tiền này, do hai bên tự do thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật” cũng đã mâu thuẫn với nội dung “Bên A đã đưa trước cho bên B số tiền là 2.000.000.000đồng”.

Mặt khác, ngoài hợp đồng đặt cọc nói trên thì giữa các bên cũng không lập giấy tờ giao nhận tiền gì. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị T6 cũng trình bày “...Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì bà T giao cho ông V1 2.000.000.000đ tiền mặt trước sự chứng kiến của bà Trần Thị T2, ông Bùi Văn T4, bà Đào Thị L1, ông Đặng Văn L”, tuy nhiên bà T2 lại cho rằng “Tại nhà ông H1 thì ông L là người trực tiếp viết hợp đồng đặt cọc giúp cho ông V1, bà T”. Điều này cũng mâu thuẫn với lời trình bày của chị T cùng các tài liệu chứng cứ mà chị T đã giao nộp cho Tòa án.

Bên cạnh đó, chị T, bà T2 đều cho rằng khi giao tiền đặt cọc cho ông V1 thì có sự chứng kiến của ông L, ông T4, ông T3 và bà L1. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, ông L xác định “không chứng kiến việc giao nhận tiền bạc giữa các bên”; ông T3 trình bày ông V1, bà L1 liên quan đến giao dịch vay tiền và biện pháp đảm bảo khoản vay giữa ông và ông V1, bà L1 và giao dịch giữa hai bên đã chấm dứt, ông không biết và không liên quan đến việc đặt cọc giữa ông V1 và chị T.

Đối với phần ký xác nhận của người làm chứng là ông T4, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn cũng xác định ông T4 là người quen của chị T, hợp đồng đặt cọc chỉ có 01 bản do chị T giữ, ông V1 xác định không biết ông T4 là ai và khi ký hợp đồng đặt cọc cũng không có ông T4 tham gia làm chứng. Hơn nữa, ông T4 chỉ ký xác nhận ở trang cuối cùng mà không ký ở các trang trước; ngoài ra cũng không có cơ sở để xác định được thời điểm ông T4 ký xác nhận là có cùng thời điểm các bên giao kết hợp đồng đặt cọc hay không nên việc xác nhận này cũng không mang tính khách quan.

Quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn phúc thẩm; ông Đặng Văn L3 có đơn trình bày thay đổi lời khai so với lời khai tại giai đoạn sơ thẩm; xét thấy những lời trình bày này có mâu thuẫn nhau; không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ; không đảm bảo yếu tố khách quan nên không có cơ sở chấp nhận.

Do đó, không có căn cứ để xác định nguyên đơn có giao số tiền 2.000.000.000đ đặt cọc cho bị đơn nên việc chị T yêu cầu ông V1 trả lại số tiền cọc là 2.000.000.000đ và phạt cọc là 2.000.000.000đ là không có cơ sở xem xét.

[3] Từ những phân tích trên, chị T có đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được các chứng cứ nào mới so với các tài liệu, chứng cứ đã được cấp sơ thẩm thu thập để làm thay đổi bản chất vụ án nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; cần giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm, ông V1 có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay và đã nộp 5.000.000đ chi phí tố tụng; tại phiên tòa sơ thẩm ông Văn tự N3 chịu nên cần ghi nhận.

Tại giai đoạn phúc thẩm, ông V1 có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay chi phí hết 13.000.000đ (đã được Tòa án quyết toán xong); do kết quả của việc giám định chữ ký, chữ viết, dấu vân tay đã xác định là của ông V1; nội dung này cũng không làm thay đổi bản chất vụ án nên cần buộc ông V1 phải chịu toàn bộ chi phí này là có căn cứ.

[5] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên chị Ngô Thị Huyền T phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm đồng thời phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 166 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 26, 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.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Ngô Thị Huyền T, giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Huyền T đối với ông Ngô Anh V1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/8/2020 giữa bên đặt cọc là chị Ngô Thị Huyền T (bên A) và bên nhận đặt cọc là ông Ngô Anh V1, bà Lê Thị N1 (bên B) đối với việc chuyển nhượng ½ diện tích đất 4.146m² gồm 2.139m² thuộc thửa 117, 1.050m² thuộc thửa 118, 957m² thuộc thửa 121, tờ bản đồ 15 tại tổ dân phố T, thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Ngô Thị Huyền T đối với

ông Ngô Anh V1 về việc yêu cầu ông V1 phải thanh toán số tiền 4.000.000.000đ (bốn tỷ đồng); trong đó tiền đặt cọc là 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) và tiền phạt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Ngô Anh V1 về việc “Kiện đòi tài sản” đối với chị Ngô Thị Huyền T.

Buộc chị Ngô Thị Huyền T phải trả lại cho ông Ngô A Văn bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 800975 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 08/11/2016 cho ông Ngô Anh V1, bà Lê Thị N1 đối với diện tích đất 4.146m² gồm 2.139m² thuộc thửa 117, 1.050m² thuộc thửa 118, 957m² thuộc thửa 121 tờ bản đồ 15 thị trấn N, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Ngô Anh V1 phải chịu 18.000.000đ chi phí giám định (đã tạm nộp và được Tòa án quyết toán xong).

5. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Chị Ngô Thị Huyền T phải chịu 112.300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 56.300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013635 ngày 22/6/2023 và số 0000043 ngày 19/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Chị T còn phải nộp 56.000.000đ án phí còn thiếu.

+ Ông Ngô Anh V1 phải chịu 300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004888 ngày 29/7/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng. Ông V1 đã nộp đủ án phí Dân sự sơ thẩm.

- Án phí phúc thẩm: Chị Ngô Thị Huyền T phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0004875 ngày 19/7/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Lâm Hà. Chị T đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

6. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 Ttr, Ktr & THA (01);
- TAND huyện Lâm Hà (01);
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà (01);
- Các đương sự (09);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch