

Bản án số: 03/2022/DS-PT
Ngày: 07/01/2022
Về tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Các Thẩm phán: Ông Lê Quang Tấn
Bà Nguyễn Diệu Hiền

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Ngọc Trâm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30 tháng 12 năm 2021 và ngày 07 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/2021/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 128/2021/QĐXX-PT ngày 05 tháng 11 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Hữu K, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp C, xã G, thành phố X, tỉnh Kiên Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy của nguyên đơn: Ông Nguyễn Chí N, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Khu phố M, phường D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang (có mặt).

Bị đơn: Bà Ngô Thị Kim T, sinh năm 1992;

Địa chỉ thường trú: ấp C, xã G, thành phố X, tỉnh Kiên Giang;

Địa chỉ khác: Ấp C, xã H, huyện A, tỉnh Kiên Giang.

Tạm trú: đường DH3, phường M, thị xã B, tỉnh B Dương (có mặt ngày 30/12/2021, vắng mặt ngày 07/01/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Hải Đ-

Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. NLQ1 (vắng mặt).

3.2. NLQ2 (vắng mặt).

3.3. Ông NLQ3 (vắng mặt)

3.4. NLQ4 (vợ ông K cùng địa chỉ) (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Ngô Thị Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Phạm Hữu K và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 06/4/2018, bà Ngô Thị Kim T ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Hữu K để chuyển nhượng 02 thửa đất (Trong đó, thửa thứ nhất có diện tích diện tích 1.978,3m² thuộc thửa số 72, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp C, xã D, huyện X, tỉnh Kiên Giang (nay là thành phố X, tỉnh Kiên Giang) do ông Cù Huy B đứng tên và thửa thứ hai có diện tích diện tích 1.000,4m² thuộc thửa số 73, tờ bản đồ số 55, tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang do bà Nguyễn Thị H đứng tên). Hai thửa đất này bán với giá 11.600.000.000 (Mười một tỷ sáu trăm triệu đồng). Khi ký hợp đồng đặt cọc bà T chỉ giao giấy ủy quyền bán đất của ông B cho ông K. Còn giấy ủy quyền bán đất của bà H bà T chưa giao cho ông K và cũng chưa giao hai giấy CNQSD đất của bà H và ông B cho ông K xem nên ông K không biết hai thửa đất có một phần nằm trong rừng quốc gia. Việc giao dịch hai bên có lập hợp đồng đặt cọc viết tay với nội dung: Đợt một đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) vào ngày 6/4/2018; đợt hai thanh toán 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) vào ngày 09/4/2018; đợt ba khi hai bên ra công chứng vào ngày 24/4/2018 thanh toán đủ. Như vậy, ông K đã đặt cọc cho bà T tổng cộng số tiền là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Ngày 24/4/2018, thì phát hiện đất của ông B và bà H nằm trong rừng Vườn Quốc gia, không được phép chuyển nhượng nên ông K yêu cầu bà T hoàn trả tiền đặt cọc thì bà T không đồng ý.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 06/4/2018 giữa ông Phạm Hữu K với bà Ngô Thị Kim T. Buộc bà Ngô Thị Kim T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H và ông Cù Huy B phải liên đới hoàn trả cho ông K số tiền cọc là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

Bị đơn bà Ngô Thị Kim T trình bày: Ông Cù Huy B có chuyển nhượng cho bà diện tích đất 1.978,3m², thửa số 72, tờ bản đồ số 55 tọa lạc tại ấp C, xã D,

thành phố X, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB147526 cấp ngày 10/12/2015 đứng tên Cù Huy B. Bà Nguyễn Thị H chuyển nhượng cho bà diện tích đất 1.000,4m², thửa số 73, tờ bản số 55 tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB147527 cấp ngày 10/12/2015 đứng tên Nguyễn Thị H, bà đã giao đủ tiền cho ông B, bà H và ông B, bà H đã giao đất cho bà sử dụng. Do đất nằm trong rừng quốc gia nên việc chuyển nhượng ký với hình thức ủy quyền. Ngày 06/4/2018, bà có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Hữu K hai thửa đất nêu trên có một phần nằm trong rừng quốc gia nên bà bán với giá 11.600.000.000 đồng (Mười một tỷ sáu trăm triệu đồng). Nếu đất không nằm trong rừng quốc gia thì bà bán với giá là 18.000.000.000 đồng (Mười tám tỷ đồng). Sau khi ký hợp đồng ông K đặt cọc cho bà ba lần tổng cộng là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng). Ngày 24/4/2018 là ngày ký hợp đồng tại phòng công chứng thì ông K vắng mặt bà điện thoại cho ông K thì ông K không đến và nói chấp nhận bỏ cọc nên bà đã chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất trên cho ông Liêu Đức C với hình thức ký ủy quyền bà đã giao đất cho ông Trung sử dụng. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc bà đã phô tô hai giấy CNQSD đất cho ông K xem và nói rõ đất có một phần nằm trong rừng quốc gia, chỉ ủy quyền chứ không chuyển nhượng được cho người ngoài xã thì ông K đồng ý và đặt cọc.

Nay ông K yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2018 giữa bà với ông K và buộc bà hoàn trả tiền đặt cọc cho ông K là bà không đồng ý. Vì ông K vi phạm hợp đồng thì phải mất cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Cù Huy B trình bày:

Năm 2018, ông có chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Kim T diện tích đất 1.978,3m² tại thửa số 72, tờ bản số 55 tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB147526 cấp ngày 10/12/2015. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập hợp đồng ủy quyền bán đất, bà T đã giao đủ tiền, ông giao đất cho bà T sử dụng nên ông không có yêu cầu gì.

Bà Nguyễn Thị H trình bày: Năm 2018, bà có chuyển nhượng cho bà Ngô Thị Kim T diện tích đất 1.000,4m² tại thửa số 73, tờ bản số 55 tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB147527 cấp ngày 10/12/2015. Việc chuyển nhượng hai bên chỉ lập hợp đồng ủy quyền bán đất, bà T đã giao đủ tiền, bà giao đất cho bà T sử dụng nên bà không có yêu cầu gì.

Ông Liêu Đức C trình bày: Ngày 13/5/2018, bà Ngô Thị Kim T có chuyển

nhượng cho ông hai thửa đất nêu trên với giá 7.500.000.000 đồng (Bảy tỷ năm trăm triệu đồng), ông đã trả cho bà T 7.000.000.000 đồng (Bảy tỷ đồng). Ngày 14/5/2018, bà T ra công chứng ký hợp đồng ủy quyền cho ông hai thửa đất trên, bà T giao đất và giấy CNQSD đất cho ông sử dụng. Nay ông không yêu cầu gì khác.

Bà Nguyễn Thị Bích T (vợ ông K) trình bày: Bà thống nhất theo ý kiến của ông K.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu K.
2. Buộc bà Ngô Thị Kim T phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền nhận đặt cọc 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng chẵn) cho ông Phạm Hữu K và bà Nguyễn Thị Bích T (vợ ông K).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và báo quyền kháng cáo.

*** Ngày 07/4/2021 bị đơn bà Ngô Thị Kim T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm:** lý do quá trình xét xử không khách quan, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Chí N có ý kiến đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà T xin thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T là Luật sư Trần Hải Đ cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều sai sót:

Về thủ tục tố tụng có nhiều vi phạm như sau: Trong hồ sơ không có quyết định phân công Hội thẩm nhân dân, Thư ký, Kiểm sát viên; thành phần Hội thẩm nhân dân tại Bản án thì ghi ông Phạm Thị K, còn tại biên bản nghị án thì ghi bà Phạm Thị K; Quyết định xét xử thì ghi kiểm sát viên Nguyễn Văn T nhưng tại Bản án thì ghi kiểm sát viên Đặng Mỹ P; Biên bản nghị án của Hội đồng xét xử (BL 152) không đúng trình tự biểu quyết, vi phạm Điều 264 Bộ luật Tố tụng dân

sự; Có biên bản xác minh thu thập chứng cứ, biên bản tổng đạt không ghi ngày, tháng, năm; Có biên bản lấy lời khai đương sự không đánh số bút lục, khi lấy lời khai bà T không có mặt của Thẩm phán, không có xác nhận của địa phương tại nơi cư trú của bà T, trong khi Công an phường xác nhận bà T không cư trú tại địa chỉ mà Tòa tiến hành lấy lời khai (BL 45); Biên bản tổng đạt cho bà T không ghi ngày, tháng, năm; ông Liêu Đức C có quốc tịch nước ngoài nhưng Tòa án huyện X thụ lý, giải quyết vụ án là chưa đúng thẩm quyền; giấy ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Hữu K ủy quyền cho anh Nguyễn Chí N có trước ngày thụ lý vụ án là không đúng; Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông Nguyễn Quốc Việt tham gia tố tụng là thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh bà T nhận 03 tỷ đồng, trong khi bà T cung cấp chứng cứ chỉ nhận số tiền 800.000.000 đồng nhưng Tòa lại căn cứ lời khai của bà T để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa chính xác.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố X để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Dại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng tại cấp sơ thẩm có những sai sót như chưa có quyết định phân công Hội thẩm nhân dân, Thư ký, quyết định thay đổi Kiểm sát viên, Biên bản nghị án của Hội đồng xét xử sơ thẩm chưa đúng trình tự, Biên bản xác minh không ghi ngày, tháng, năm; Biên bản ghi lời khai lập chưa đúng quy định do không ghi ngày, tháng, năm. Xét thấy, những vi phạm nêu trên của cấp sơ thẩm không làm ảnh hưởng đến nội dung nên không cần thiết hủy án sơ thẩm nhưng cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm đối với những sai sót nêu trên.

Đối với kháng cáo của bà T cho rằng ông K vi phạm hợp đồng nên phải mất cọc là không có căn cứ. Bởi lẽ, hợp đồng đặt cọc giữa ông K và bà T ký kết ngày 06/4/2018 để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc bà T chưa được bà H và ông B ủy quyền chuyển nhượng đất. Đến ngày 09/4/2018 thì ông B mới lập hợp đồng ủy quyền cho bà T, ngày 16/4/2018 bà H lập hợp đồng ủy quyền cho bà T nên bà T không thể thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai. Đối với ông K thì không có hộ khẩu thường trú và sinh sống trong khu vực rừng Quốc gia mà hai bên chuyển nhượng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T cho rằng thực tế bà chỉ nhận tiền cọc của ông K thông qua chuyển khoản 800.000.000 đồng, ngoài ra không còn chứng cứ nào khác chứng minh ông K đặt cọc 3.000.000.000 đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ lời khai của bà T thừa nhận đã nhận đủ 3.000.000.000 đồng của ông K là chưa đủ cơ sở. Xét thấy, lời trình bày của bà T là không phù hợp, vì tại giấy đặt cọc ngày 06/4/2018 bản gốc do ông K cung cấp (BL 12) thể hiện nội dung “đã nhận đủ 3.000.000.000 đồng tiền cọc ...” do chính bà T tự viết. Đồng thời, trong hồ sơ có nhiều lời khai như bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản phiên tòa sơ thẩm (BL 146, 147, 148...), bà T đều thừa nhận đã nhận đủ 3.000.000.000 đồng tiền cọc. Bà T cho rằng thời điểm đó do bà sinh con nên bị trầm cảm nên thừa nhận đã nhận 3.000.000.000 đồng nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình. Căn cứ điểm d khoản 1 Mục I của Nghị quyết số 01/2013/NQ-HĐTP ngày 16/4/2013 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc thì bà T và ông K cùng có lỗi thì không phạt cọc. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông K, buộc bà T có nghĩa vụ hoàn trả 3.000.000.000 đồng tiền cọc đã nhận cho ông K, bà T là có căn cứ. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm chưa tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc là chưa phù hợp nên cần rút kinh nghiệm.

Do đó, kháng cáo của bà T không có cơ sở để chấp nhận. Đề xuất áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07/4/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X; không chấp nhận kháng cáo của bà T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Cù Huy B, bà Nguyễn Thị H, ông Liêu Đức T, bà Nguyễn Thị Bích T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Do đó căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thống nhất xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2]. Về nội dung tranh chấp: Nguyên đơn ông Phạm Hữu K khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 06/4/2018 giữa ông với bà Ngô Thị Kim T. Buộc bà T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị H và ông Cù Huy B phải liên đới hoàn trả cho ông K số tiền cọc là 3.000.000.000 đồng. Bị đơn bà T không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông K, lý do ông K đã vi phạm hợp đồng nên ông K phải chịu mất cọc.

[3]. Xét kháng cáo của bà Ngô Thị Kim T yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm, do quá trình xét xử không khách quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất nội dung: vào ngày 06/4/2018 giữa ông K và bà T có lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất, diện tích đất chuyển nhượng hai thửa là 2.978m² thuộc thửa số 72 và thửa số 73, tờ bản đồ số 55 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 147526 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 147527, cả hai thửa đất đều tọa lạc tại ấp C, xã D, thành phố X, tỉnh Kiên Giang. Nguồn gốc hai thửa đất nêu trên là do bà T nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị H (thửa số 73) và ông Cù Huy B (thửa số 72) theo hình thức ủy quyền.

Theo hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận giá trị hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất nêu trên với giá 11.600.000.000 đồng. Phương thức thanh toán chia làm 3 đợt;

Đợt 1: Ngày 06/4/2018 bên B (Bên mua) giao cho bên A (Bên bán) số tiền 1.000.000.000 đồng gọi là tiền đặt cọc.

Đợt 2: Chậm nhất là đến ngày 09/4/2018 bên B (Bên mua) thanh toán tiếp gia cho bên A (Bên bán) số tiền 2.000.000.0000 đồng ngay sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng bên A và bên B cam kết trong khoảng thời gian này sẽ cùng nhau đến Phòng công chứng tại X ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng. Bên A giao giấy tờ đất và giao đất cho bên B.

Đợt 3: Bên B sẽ thanh toán dứt điểm số tiền còn lại 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng) vào ngày 24/4/2018.

Tổng cộng ông K đã đặt cọc cho bà T số tiền 3.000.000.000 đồng, việc này cũng được bà T thừa nhận.

Nguyên nhân phát sinh tranh chấp ông K cho rằng bà T không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nên ông không biết 02 thửa đất có một phần nằm trong đất Vườn quốc gia. Đến ngày 24/4/2018 khi hai bên ra công chứng thì phát hiện đất nằm trong rừng Vườn quốc gia, không được phép chuyển nhượng nên ông K yêu cầu bà T hoàn trả tiền đặt cọc thì bà T không đồng ý. Còn bà T cho rằng bà có giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông K, ông K cũng biết đất có một phần nằm trong Vườn quốc gia nên hai bên mới thỏa thuận giá chuyển nhượng là 11.600.000.000 đồng, nếu đất không nằm trong Vườn quốc gia thì giá chuyển nhượng là 18.000.000.000 đồng. Khi đến ngày ra công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng thì ông K không đến, bà T có gọi điện thì ông K nhờ người mang giấy tờ đến để làm hợp đồng chứ ông K không đến để trả tiền cho bà T. Do ông K vi phạm hợp đồng nên mất cọc.

[4]. Xét về lỗi do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng QSD đất: xét thấy, tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”*. Như vậy, việc bà T ký hợp đồng đặt cọc với ông K để đảm bảo việc chuyển nhượng QSD đất trong khi bà T chưa được đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất, do đó bà T chưa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013.

Xét về lỗi của nguyên đơn dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xét thấy: ông K cho rằng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T chưa đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông nên ông không biết đất nằm trong đất của Vườn quốc gia, không thể chuyển nhượng cho người không có hộ khẩu thường trú và sinh sống trong khu vực rừng Quốc Gia. Xét thấy, lời trình bày này của ông K là chưa đủ căn cứ thuyết phục, vì ông K là người nhận chuyển nhượng nên ông K có quyền yêu cầu bà T cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xem xét tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất để quyết định có tiếp tục chuyển nhượng hay không nhưng ông K không có yêu cầu này. Đồng thời tại khoản 2 Điều 192 Luật Đất đai năm 2013 quy định: *“Hộ gia đình, cá nhân được Nhà nước giao đất ở, đất sản xuất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất sản xuất nông nghiệp cho hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ đó”*. Như vậy ông K không có hộ khẩu thường trú và sinh sống trong khu vực rừng quốc gia mà hai bên đã chuyển nhượng nhưng ông K lại đồng ý chuyển nhượng QSD đất của bà T, như vậy ông K cũng có lỗi trong việc đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi, đồng thời do phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nhận cọc 3.000.000.000 đồng mà không yêu cầu phạt cọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm d mục I của nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc thì hai bên đều có lỗi nên không phạt cọc. Buộc bị đơn bà T trả cho nguyên đơn ông K và vợ là bà T số tiền đã nhận cọc 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2018 giữa ông K và bà T vô hiệu là có thiếu sót nên cần rút kinh nghiệm.

[5]. Xét lời khai nại của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm thủ tục tố tụng, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy tuy cấp sơ thẩm có vi phạm về thủ tục tố tụng nhưng những vi phạm nêu trên không làm ảnh hưởng và thay đổi nội dung vụ án nên cấp phúc thẩm không hủy bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm sửa chữa những sai sót nói trên.

Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T cho rằng giấy ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Hữu K ủy quyền cho ông Nguyễn Chí N có trước ngày thụ lý vụ án là không đúng. Nhưng Hội đồng xét xử xét thấy giấy ủy quyền của nguyên đơn ủy quyền cho ông N ngày 27/3/2019 có thể hiện

nhiều nội dung trong đó có nội dung: ủy quyền để nộp đơn khởi kiện nên giấy ủy quyền được lập trước ngày thụ lý vụ án là phù hợp với quy định nên việc khai nại của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T là không có căn cứ.

Tại phiên tòa bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T có yêu cầu đưa ông Nguyễn Quốc V là người hùn tiền vào để chuyển nhượng diện tích đất của ông B, bà H vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nhưng xét thấy ông V có mặt tại phiên tòa phúc thẩm, đồng thời ông V đã có ý kiến trình bày là ông không có liên quan gì trong vụ tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà T và ông K, ông cũng yêu cầu cấp phúc thẩm không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này. Ngoài ra tại bản tự khai của bà T (BL số 95) bà T có trình bày là bà và ông V không phải là vợ chồng nên ông V không có nghĩa vụ gì trong việc này. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T về việc đưa ông V vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Xét lời khai nại của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T cho rằng vụ án này không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện mà thuộc thẩm quyền của Tòa án cấp tỉnh với lý do là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Liêu Đức T có quốc tịch nước ngoài là không có căn cứ, bởi vì ông Liêu Đức T có hai quốc tịch đó là Quốc tịch USA và quốc tịch Việt Nam, trong thời gian thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông T đều có mặt tại Việt Nam nên Tòa án nhân dân huyện X (nay là thành phố X) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Về phần nội dung tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T trình bày: trong hợp đồng đặt cọc có ghi là tiền giao làm 3 lần:

+ Lần 1: ngày 06/4/2018 đặt cọc 1.000.000.000 đồng; Lần 2: ngày 09/4/2018 đặt cọc 2.000.000.000 đồng; Lần 3: ngày 24/4/2018 thanh toán đủ, nhưng thực tế trong hồ sơ thể hiện là bà T có nhận tiền cọc của ông K qua chuyển khoản với số tiền là 800.000.000 đồng, ngoài ra không có chứng cứ nào khác nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào lời khai của bà T là có nhận tiền cọc của ông K số tiền 3.000.000.000 đồng là chưa đủ cơ sở.

Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T và bà T tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng bà T chỉ nhận tiền đặt cọc của ông K số tiền 800.000.000 đồng là chưa chính xác. Bởi vì tại giấy đặt cọc ngày 06/4/2018 (bút lục số 12 có nội dung *Đã nhận cọc 3.000.000.000 đồng*)...do bà T tự viết) bản

gốc do phía ông K cung cấp, ngoài ra trong hồ sơ có nhiều lời khai như bản tự khai (BL số 46, 47), biên bản hòa giải (BL số 111), lời trình bày khác của bà T từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa sơ thẩm bà T đều thừa nhận là bà đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 03 tỷ đồng, cụ thể tại biên bản phiên tòa (BL số 146, 147, 148) bà T cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền cọc 03 tỷ đồng, ngoài ra, trong đơn kháng cáo của bà T cũng không trình bày kháng cáo nội dung này, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bà T lại cho rằng trước đây do bà sinh con bà bị trầm cảm nên bà thừa nhận là bà đã nhận tiền cọc của ông K đủ 03 tỷ đồng chứ thực tế bà chỉ nhận tiền đặt cọc của ông K số tiền 800.000.000 đồng nhưng bà T cũng không cung cấp được chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày khai nại của mình là có căn cứ. Ngoài ra, ông N là người đại diện theo ủy quyền của ông K cho rằng ngoài số tiền ông K chuyển khoản cho bà T 800.000.000 đồng, ông K còn trả tiền mặt trực tiếp cho bà T nên bà T mới đồng ý ghi đã nhận đủ 03 tỷ đồng vào giấy đặt cọc ngày 06/4/2018, do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận lời khai nại nói trên của bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.

Từ cơ sở nhận định trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Ngô Thị Kim T và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố X.

[6]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là: $[72.000.000 \text{ đồng} + (1.000.000.000 \text{đ} \times 2\%) = 20.000.000 \text{đ}] = 92.000.000 \text{ đồng}$. Ông K không phải chịu án phí, được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.300.000 đồng theo biên lai thu số 0002574 ngày 10/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh Kiên Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T phải nộp 300.000 đồng, khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu của cơ quan thi hành án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bị đơn bà Ngô Thị Kim T.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 09/2021/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Hữu K.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2018 giữa ông Phạm Hữu K và bà Phạm Thị Kim T vô hiệu.

3. Buộc bà Ngô Thị Kim T phải có nghĩa vụ hoàn trả tiền nhận đặt cọc 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng chẵn) cho ông Phạm Hữu K và bà Nguyễn Thị Bích T (vợ ông K).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên, thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Ngô Thị Kim T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 92.000.000 đồng (Chín mươi hai triệu đồng);

Nguyên đơn ông Phạm Hữu K không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông Phạm Hữu K tiền tạm ứng án phí đã nộp là 46.300.000 đồng (Bốn mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002574 ngày 10/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X (nay là thành phố X), tỉnh Kiên Giang.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Ngô Thị Kim T phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0000233 cùng ngày 23/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố X, tỉnh Kiên Giang.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố X;
- THA dân sự thành phố X;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Nhiên

