TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 27/2021/DS-PT
Ngày18/6/2021
"*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thúy Hằng

Các Thẩm phán: ông Ngô Văn Thắng và bà Phạm Thị Hương Giang

Thư ký phiên tòa: bàLê Thị Thu Hiền - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hòa–Kiểm sát viên.

Ngày18 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2021/TLPT-DS ngày 17/3/2021 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-ST ngày 11/01/2021của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2021/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 3 năm 2021 và các Quyết định hoãn phiên tòa số: 09/2021/QĐPT-DS ngày 28/4/2021; số: 32/2021/QĐPT-DS ngày 21/5/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh **Nguyễn Công D** ; địa chỉ: số 322 Lê Lai, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng, vắng mặt.

Người đại diện : anh **Hoàng Đức A**; địa chỉ : phòng 511 chung cư 671, Hoàng Hoa Thám, phường V, quận B, thành phố Hà Nội và anh **Phạm Thành Đ**; địa chỉ: khu 6, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 27/3/2019 (anh Hoàng Đức A có mặt, anh Phạm Thành Đ vắng mặt không có lý do).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn : ông **Khuất Hữu Vũ T** và ông **Phạm Duy Đ1**, đều là Luật sư - Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn P (ông T có mặt, ông Đ1 vắng mặt không có lý do).

2. Bị đơn:

- Chị **Nguyễn Thị H**; địa chỉ: thôn 5, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng (nơi ĐKHK cũ: tổ 5, khu 4, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh), vắng mặt.

- Anh **Vũ Văn B**; địa chỉ: thôn 5, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng, vắng

mặt.

Người đại diện : anh **Lê Đức B 1**; địa chỉ: số 7C17/313 đường Đà Nẵng, phường C, quận N, thành phố Hải Phòng; địa chỉ liên hệ: Văn phòng Luật sư 19.8, số 133, phố T, phường C, quận N, phố Hải Phòng, có mặt.

3.Người kháng cáo: bị đơn anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn anh Nguyễ n Công D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn , là anh Hoàng Đức A, đều trình bày: Ngày 09/5/2017, vợ chồng anh chị Vũ Văn B - Nguyễn Thị H (viết tắt là anh chị B- H) và anh D có ký kết Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là Văn bản thỏa thuận) về việc đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất , quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 40, tờ bản đồ 46; địa chỉ: tổ 5, khu 4, phường Giếng Đáy , thành phố H ạ Long, tỉnh Quảng Ninh ; diện tích 250,73m^2; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 088991 do Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh cấp ngày 06/6/2013 mang tên bà Nguyễn Thị H 1, bà H1 đã làm hợp đồng tặng cho chị Nguyễn Thị H . Giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, anh D đã đặt cọc cho anh chị B – H số tiền 2.000.000.000 đồng.Văn bản thỏa thuận được công chứng tại Văn phòng Công chứng Q. Tại Văn bản thỏa thuận, anh chị B – H và anh D còn thỏa thuận các nội dung như sau:

"Sau 1 năm kể từ ngày Văn bản thỏa thuận có hiệu lực (tức là sau ngày 9 tháng 5 năm 2018):

+ Nếu anh B và chị H không có nhu cầu bán đồng thời anh D không có nhu cầu mua lại quyền sử dụng đất nêu trên thì anh B và chị H phải trả lại cho anh D số tiền đặt cọc và khoản lãi theo lãi suất Ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm thanh toán.

+ Nếu anh B và chị H không đủ điều kiện trả cho anh D số tiền đặt cọc thì anh D sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn) và anh B và chị H có trách nhiệm thực hiện các thủ tục còn lại khác để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho anh D theo quy định của pháp luật".

Từ ngày 09 tháng 5 năm 2018, anh D đã nhiều lần liên hệ với anh chị B - H yêu cầu thực hiện các điều khoản trong Văn bản thỏa thuận nhưng anh chị B – H không thực hiện yêu cầu của anh D. Anh D khởi kiệnyêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh chị B – H trả toàn bộ 2.000.000.000 đồng tiền gốc và 550.000.000 đồng tiền lãi (tính mức 10% / năm theo lãi suất Ngân hàng tạm tính đến ngày 09/02/2020); tại bản tự khai ngày 11/5/2020, anh D yêu cầu anh chị B – H trả toàn bộ số tiền 2.000.000.000 đồng tiền gốc và 600.000.000 đồng tiền lãi (tính mức 10%/ năm theo lãi suất Ngân hàng tạm tính đến ngày 09/5/2020).Trong quá trình giải quyết, anh Diễn có quan điểm vẫn muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Văn bản thỏa thuận và sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng cho anh chị B – H. Ngày 06/10/2020, anh D thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu

cầu anh chị B - H phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền nhận cọc là 2.000.000.000 đồng và một khoản tiền phạt cọc tương đương số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng. Nếu Tòa án không chấp nhận yêu cầu trên, anh D yêu cầu Tòa án buộc anh chị B – H phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền nhận cọc là 2.000.000.000 đồngvà một khoản tiền lãi tương đương với mức lãi suất 10%/năm, số tiền lãi tạm tính đến hết ngày 10/6/2020 là 480.480.000 đồng theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự do các bên không thỏa thuận rõ ràng và có tranh chấp về lãi .Tại phiên tòa, anh D có quan điểm: do khi khởi kiện, anh D nhận thức số tiền chịu lãi là số tiền phạt cọc, sau này anh D nhận thức được tiền lãi phải thanh toán không phải là tiền phạt cọc nên anh D yêu cầuTòa án giải quyết buộc anh chị B-H phải liên đới thanh toán tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng, không yêu cầu anh chị B – H phải trả tiền lãi như trong đơn khởi kiện ban đầu.

*Trong quá trình tố tụng bị đơn chị Nguyễn Thị H trình bày : Ngày 09/5/2017, chị H cùng chồng là anh Vũ Văn B, có vay của anh Nguyễn Công Diễn số tiền 2.000.000.000 đồng và làm Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh D để làm tin và anh D có cầm của vợ chồng chị 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 40, tờ bản đồ 46, địa chỉ tại tổ 5, khu 4, phường Giếng Đáy, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long , tỉnh Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 088991 ngày 06/6/2013 mang tên chị Nguyễn Thị H. Các bên có thỏa thuận trong vòng 15 tháng sẽ thanh toán lại cho anh Diễn toàn bộ số tiền gốc và lãi theo lãi suất của Ngân hàng, nhưng chị H không có tài liệu gì để chứng minh về việc này. Do làm ăn kinh tế khó khăn nên vợ chồng chịchưa trả được cho anh D số tiền trên. Chị H có quan điểm: vợ chồng chị có trách nhiệm trả toàn bộ số tiền gốc và lãi như đã thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận trên trong vòng hai năm (từ ngày 01/8/2020 đến ngày 01/8/2022) cho anh D.Tại các phiên hòa giải ngày 31/8/2020 và ngày 15/9/2020, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Lê Đức B1 có quan điểm: về quá trình vay nợ của anh chị B – H với anh D công nhận có lập Văn bản thỏa thuận ký kết ngày 09/5/2017. Tuy nhiên về số tiền đặt cọc, anh D chỉ bàn giao cho anh chị B – H số tiền 1.500.000.000 đồng. Vì vậy, anh chị B – H chỉ công nhận số tiền nợ là 1.500.000.000 đồng, còn lại 500.000.000 đồng không chấp nhận là tiền đặt cọc và đề nghị Tòa án triệu tập Công ty cổ phần Vận tải và dầu khí Diên Hồng (viết tắt là Công ty Diên Hồng) để xác minh làm rõ số tiền 500.000.000 đồng;giám định tuổi mực , ô xy hóa giấy đối với phiếu thu đề ngày 10/5/2017 của Công ty Diên Hồng; xem xét phần tính lãi theo đúng quy định của pháp luật; xem xét lại bản chất của nội dung Văn bản thỏa thuận ngày 09/5/2017 và trình tự thủ tục lập và ký Văn bản thỏa thuận ký kết ngày 09/5/2017 tại Văn phòng công chứng Quảng Ninh,vì việc ký kếtVăn bản thỏa thuận này là không tự nguyện

* Kết quả thu thập tài liệu, chứng cứ theo yêu cầu của bị đơn anh chị B – H:

- Về yêu cầu trưng cầu giám định tuổi mực, ô xy hóa giấy: Tòa án đã ra thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng gửi cho bị đơn anh chị B – H, quá thời hạn 10 ngày, bị đơn anh chị B – H không nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng. Vì vậy, Tòa án không giải quyết yêu cầu giám định của bị đơn anh chị B – H.

- Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông Vũ Bá H là giám đốc Công ty Diên Hồng và chị Vũ Thị Kim O là thủ quỹ Công ty Diên Hồng, đều là những người có mặt, ký tên trong phiếu thu ngày 10/5/2017, đều xác nhận : số tiền 500.000.000 đồng thu tại phiếu thu ngày 10/5/2017 là số tiền tạm ứng do anh Vũ Văn B giám đốc Công ty TNHH Tân Dương An nộp vào Công ty Diên Hồng để trục vớt tàu Diên Hồng 09 mà Công ty TNHH Tân Dương An thuê của Công ty Diên Hồng. Ngày 10/5/2017, anh Nguyễn C ông D, chị Nguyễn Thị H và anh Vũ Văn B đều đến Công ty Diên Hồng để làm việc, anh D là người trực tiếp đưa tiền và việc anh D nộp số tiền này có sự thống nhất của tất cả các bên.

- Toà án đã tiến hành xác minh tại Văn phòng công chứng Q và được cung cấp thông tin như sau: Văn phòng công chứng Q có lưu đầy đủ hồ sơ liên quan đến Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Vũ Văn B, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Công D, lời chứng của công chứng viên Vũ Hà N thực hiện vào ngày 10/5/2017, số công chứng 2612.2017/HĐGD, quyển số 01. Hồ sơ gồm có: phiếu yêu cầu công chứng do anh Nguyễn Công D ký, bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất , giấy tờ tùy thân của anh B , chị H và anh D . Văn phòng công ch ứng Quảng Ninh xác nhận ngày 10/5/2017 có thực hiện yêu cầu công chứng đối với Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B, chị H và anh D.

- Công ty Diên Hồng có văn bản xác nhận về việc : ngày 10/5/2017, đã thu số tiền 500.000.000 đồng do anh Nguyễn Công D nộp với nội dung như ông Vũ Bá H và chị Vũ Thị Kim O đã trình bày ở trên và xác nhận phiếu thu này do Công ty Diên Hồng ban hành, phù hợp với quy định của pháp luật.

* Trong quá trình tố tụng người làm chứng anh Phạm Anh H trình bày: Tôi là người chứng kiến việc anh D và anh chị B – H viết giấy biên nhận tiền với số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày 09/5/2017, giấy biên nhận tiền này do tự tay anh Vũ Văn B tự nguyện viết, các bên đều tự nguyện ký kết với nhau.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2021/DS-STngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39; điểm g Khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân s ự. Điều 117; Điều 118; Điều 119; Điều 328; Điều 357 Bộ luật dân sự . Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Công D. Buộc anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H phải trả cho anh Nguyễn Công D số tiền đặt cọc là 2.000.000.0000đồng và số tiền phạt cọc tương đương là 2.000.000.000đồng. Tổng số tiền phải thanh toán là 4.000.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định nghĩa vụ chậm trả, về án phí, về quyền kháng cáo và quyền thi hành án theo luật định.

Ngày 03/02/2021, bị đơn anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long xét xử

vụ án là không đúng thẩm quyền; quyết định của bản án chưa đúng pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Công D, là anh Hoàng Đức A có quan điểm giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Công D.

-Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H, là anh Lê Đức B1 có quan điểm giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H, là anh Lê Đức B1 trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo: Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long thụ lý, giải quyết vụ án là không đúng thẩm quyền vì bị đơn anh chị B- H đều có nơi đăng ký hộ khẩu và chỗ ở hiện nay tại thôn 5, xã T, huyện T , thành phố Hải Phòng; áp dụng Điều 5 và Điều 79 Nghị định số: 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014, là không có căn cứ. Bị đơn yêu cầu xem xét lại tính hợp pháp của Văn bản thỏa thuận nhưng Tòa án không đưa Văn phòng công chứng Quảng Ninh vào tham gia tố tụng, là xác định thiếu người tham gia tố tụng. Đơn khởi kiện của anh D yêu cầu anh chị B -H trả tiền đặt cọc và lãi là 2.500.000.000 đồng; tháng 8/2020, đã mở phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ chốt yêu cầu khởi kiện; đến tháng 10/2020, anh D thay đổi yêu cầu khởi kiện mà Tòa án không thực hiện việc thụ lý bổ sung, tiếp cận công khai theo quy định của pháp luật. Phiếu thu 500.000.000 đồng là của anh D, không chấp nhận là tiền đặt cọc. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển vụ án đến Tòa án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn Công D, là ông Khuất HữuVũ T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Công D, là anh Hoàng Đức A, cùng có quan điểm đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Các đương sự, Kiểm sát viên không xuất trình bổ sung tài liệu, chứng cứ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

-Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

-Về nội dung:Phân tích các tình tiết của vụ án và đưa ra căn cứ cho thấy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đã thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bị đơn anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản

1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H, trong hạn luật định và đúng trình tự thủ tục mà Bộ luật tố tụng dân sự quy định nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

Đối với người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Công D, là anh Phạm Thành Đ; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn Công D, là ông Phạm Duy Đ, đều đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Công D, là anh Hoàng Đức A có quan điểm không nhờ ông Phạm Duy Đ là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh Nguyễn Công D nữa. Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Công D, là anh Phạm Thành Đ.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H, với lý doTòa án nhân dân thành phố Hạ Long xét xử vụ án là không đúng thẩm quyền; quyết định của bản án chưa đúng pháp luật, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Căn cứ đơn khởi kiện và các tài liệu, chứng cứ anh Nguyễn Công D nộp theo đơn khởi kiện, thấy khi ký Văn bản thỏa thuận, chị H cung cấp tài liệu chứng minh nơi đăng ký hộ khẩu là tại thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Trong thời gian thực hiện Văn bản thỏa thuận, chị H thay đổi nơi cư trú (địa chỉ) đến thôn 5, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng nhưng không thông báo cho anh D, theo hướng dẫn tại: điểm a Khoản 2 Điều 6 Nghị quyết số: 04/2017/NQ-HĐTP ngày 05/5/2017 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định tại Khoản 1 và Khoản 3 Điều 192 Bộ luật tố tụng dân sự và mục 8 Công văn số: 152/TANDTC-PC ngày 19/7/2017 của Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này được coi là đương sự giấu địa chỉ và Tòa án vẫn thụ lý và giải quyết theo thủ tục chung. Trường hợp chị H thay đổi nơi cư trú (địa chỉ) đến địa phương khác, Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện việc tống đạt các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của pháp luật mà không thay đổi thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Hơn nữa, tại Văn bản thỏa thuận ngày 09/5/2017 giữa: anh chị B – H và anh D có nội dung: Nếu anh B và chị H không đủ điều kiện trả cho anh D số tiền đặt cọc thì anh D sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng và anh B - chị H có trách nhiệm thực hiện các thủ tục còn lại khác để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho anh D theo quy định của pháp luật.Trường hợp các đương sự thực hiện nội dung này thì Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh là nơi để các đương sự thực hiện thủ tục đăng ký sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất.Căn cứ quy

định tại điểm b Khoản 2 Điều 277 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a, c Khoản 1 Điều 39; điểm g, h Khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[2.2] Về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Công D. Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào Văn bản thỏa thuận được Văn phòng công chứng Q chứng nhận giao dịch. Tại thời điểm công chứng, anh chị B-H và anh D đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tỉnh táo, minh mẫn, tự nguyện giao kết, nội dung giao kết không trái pháp luật. Nội dung giao kết cụ thể là: anh D đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh chị B-H.

Xét Văn bản thỏa thuận giữa anh chị B – H và anh D, thấy nội dung thỏa thuận chính là: anh D thực hiện việc đặt cọc 2.000.000.000 đồng cho anh chị B – H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 250,73m^2 đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ 46, địa chỉ tại tổ 5, khu 4, phường Giếng Đáy , thành phố Hạ Long , tỉnh Quảng Ninh đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hạ Long , tỉnh Quảng Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 088991 ngày 06/6/2013 mang tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị H 1, bà H 1 đã tặng cho chị Nguyễn Thị H với giá 3.000.000.000 đồng của anh chị B – H. Ngoài ra, anh chị B – H và anh D còn thỏa thuận một số nội dung:

"Sau 1 năm kể từ ngày Văn bản thỏa thuận có hiệu lực (tức là sau ngày 9 tháng 5 năm 2018):

+ Nếu anh B và chị H không có nhu cầu bán đồng thời anh D không có nhu cầu mua lại quyền sử dụng đất nêu trên thì anh B và chị H phải trả lại cho anh D số tiền đặt cọc và khoản lãi theo lãi suất Ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm thanh toán.

+ Nếu anh B và chị H không đủ điều kiện trả cho anh D số tiền đặt cọc thì anh D sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn) và anh B và chị H có trách nhiệm thực hiện các thủ tục còn lại khác để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho anh D theo quy định của pháp luật".

Về việc thực hiện Văn bản thỏa thuận: anh D đã đặt cọc cho anh chị Bạn – H số tiền 2.000.000.000 đồng. Hình thức giao tiền: Chuyển trả nợ cho Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tô Hiệu Hải Phòng số tiền 781.000.000 đồng; chuyển vào tài khoản của anh chị B-H tại Ngân hàng thương mại cổ phần Công thương Việt Nam – Chi nhánh Tô Hiệu Hải Phòng số tiền 719.000.000 đồng; ngày 10/5/2017, anh D, chị H và anh B cùng đến Công ty Diên Hồng để làm việc . Anh D là người trực tiếp nộp số tiền 500.000.000 đồng vào Công ty Diên Hồng để tạm ứng tiền trục vớt tàu Diê n Hồng 09 mà Công ty TNHH Tân Dương An (do anh B làm giám đốc) thuê Công ty Diên Hồng trục vớt tàu, việc giao tiền này có sự thống nhất của tất cả các bên và cùng nhau lập phiếu thu ngày 10/5/2017, Công ty Diên Hồng đã có văn bản xác nhận về việc này như nêu trên. Việc anh D đã giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng cho anh chị B-H thể hiện tại ủy nhiệm chi ngày 10/5/2017 (bút lục 04); phiếu thu ngày 10/5/2017 của Công ty Diên Hồng (bút lục 06 và 13A); thông tin giao dịch kèm theo giấy báo có, ngày

thực hiện 08/5/2017 (bút lục 07 và 13) và được ghi nhận tại giấy biên nhận tiền ngày 09/5/2017 giữa anh Nguyễn Công D, chị Nguyễn Thị H và anh Vũ Văn B, có người làm chứng là anh Phạm Anh H (bút lục 03).

Đã hết thời hạn 01 năm kể từ ngày Văn bản thỏa thuận có hiệu lực theo thỏa thuận của anh chị B – H và anh D:

- Anh chị B – H và anh D, không thực hiện theo nội dung thỏa thuận: "*Nếu anh B và chị H không có nhu cầu bán đồng thời anh D không có nhu cầu mua lại quyền sử dụng đất nêu trên thì anh B và chị H phải trả lại cho anh D số tiền đặt cọc và khoản lãi theo lãi suất Ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm thanh toán"*, do chị B – H không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh D; anh D vẫn có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Đối với nội dung thỏa thuận: "*Nếu anh B và chị H không đủ điều kiện trả cho anh D số tiền đặt cọc thì anh D sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn) và anh B và chị H có trách nhiệm thực hiện các thủ tục còn lại khác để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho anh D theo quy định của pháp luật"*, cũng không thực hiện được do anh chị B – H không thực hiện.

Anh chị B – H cho rằng có vay của anh D số tiền 2.000.000.000 đồng nhưng anh D chỉ bàn giao cho anh chị B- H 1.500.000.000 đồng, việc làm Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Diễn và đưa anh Diễn cầm 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 088991 ngày 06/6/2013,là để làm tin. Hai bên thỏa thuận trong vòng 15 tháng, anh chị B – H sẽ thanh toán lại cho anh D toàn bộ số tiền gốc và lãi theo lãi suất của Ngân hàng, chứ không phải là hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh chị B - H không có tài liệu gì để chứng minh về việc này. Căn cứ quy định tại Điều 463 Bộ luật Dân sự 2015, thấy nội dung Văn bản thỏa thuận ngày 09/5/2017, không thể hiện việc hai bên giao kết hợp đồng vay tài sản, do đó anh chị B – H cho rằng văn bản này bị vô hiệu do giả tạo vì bản chất là hợp đồng vay tài sản, là không có căn cứ chấp nhận.

Như vậy, do anh chị B – H đã không thực hiện theo đúng một trong các nội dung đã thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận như nêu trên. Anh Diễn khởi kiện yêu cầu anh chị Bạn – H trả toàn bộ số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng là có căn cứ theo Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu của anh D về việc buộc anh chị B- H trả tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng, xét thấy: tại đơn khởi kiện ngày 10/02/2020, anh D khởi kiện đòi 2.000.000.000 đồng, là tiền đặt cọc và lãi suất tương ứng là 600.000.000đồng. Trong quá trình giải quyếtvụ án: ngày 06/10/2020, anh D thay đổi yêu cầu khởi kiện đòi tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng và phạt cọc 2.000.000.000đồng, với lý do: ban đầu khi khởi kiện nhận thức cho rằng tiền lãi chính là tiền phạt cọc. Tại Văn bản thỏa thuận giữa anh chị B – H có nội dung thỏa thuận: "*Nếu anh B và chị H không có nhu cầu bán đồng thời anh D không có nhu cầu mua lại quyền sử dụng đất nêu trên thì anh B và chị H phải trả lại cho anh D số tiền đặt cọc và khoản lãi theo lãi suất Ngân hàng nhà nước quy định tại thời điểm thanh toán"*. Với nội dung này: anh chị B – H không có nhu cầu bán, còn anh D vẫn có nhu cầu nhận chuyển

nhượng quyền sử dụng đất nên nội dung này không có hiệu lực; đối với nội dung thỏa thuận: "*Nếu anh B và chị H không đủ điều kiện trả cho anh D số tiền đặt cọc thì anh D sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn) và anh B và chị H có trách nhiệm thực hiện các thủ tục còn lại khác để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho anh D theo quy định của pháp luật"*. Anh chị B- H không đủ điều kiện trả cho anh D số tiền đặt cọc nhưng không đồng ý thực hiện các thủ tục còn lại khác để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho anh D theo quy định của pháp luật nên anh D không thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng cho anh chị B – H, nên nội dung này cũng không có hiệu lực. Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu đòi tiền phạt cọc của anh D là có căn cứ để chấp nhận, bởi lẽ tại Văn bản thỏa thuận ngày 09/5/2017 giữa anh chị B – H với anh D không có thỏa thuận về việc phạt cọc. Do đó, nếu bên nhận cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác (các thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận ngày 09/5/2017 giữa anh chị B – H và anh D không phải là thỏa thuận khác về việc đặt cọc)và xét thấy yêu cầu phạt cọc của anh D không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu và được Tòa án giải quyết theo hướng dẫn tại mục 7 phần IV Công văn số: 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao. Hơn nữa, sau khi anh D thay đổi yêu cầu khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã sao chụp tài liệu này vào ngày 27/11/2020, là đảm bảo quyền tiếp cận chứng chứng của bị đơn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Đối với yêu cầu đưa Văn phòng công chứng Quảng Ninh tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh chị B-H: Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu Văn phòng công chứng Quảng Ninh cung cấp tài liệu, thông tin và đánh giá Văn bản thỏa thuận là hợp pháp, bị đơn không đưa ra được chứng cứ bị ép buộc và văn bản thỏa thuận là giả tạo che giấu việc vay tiền vì tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn có quan điểm muốn thực hiện điều khoản trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn nên xác định Văn phòng công chứng Q không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án theo quy định tại Khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự; đối với quan điểm của bị đơn là chưa có đủ căn cứ xác định về việc bị đơn đã nhận đủ số tiền 2.000.000.000 đồng. Căn cứ vào các tài liệu: ủy nhiệm chi ngày 10/5/2017 (bút lục 04); phiếu thu ngày 10/5/2017 của Công ty Diên Hồng (bút lục 06 và 13A); thông tin giao dịch kèm theo giấy báo có, ngày thực hiện 08/5/2017 (bút lục 07 và 13) và được ghi nhận tại giấy biên nhận tiền ngày 09/5/2017 giữa anh Nguyễn Công D và chị Nguyễn Thị H - anh Vũ Văn B , có người làm chứng là anh Phạm Anh H (bút lục 03), đã đủ căn cứ xác định anh D đã chuyển đủ số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng cho anh chị B – H. Căn cứ tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp; căn cứ quy định Điều 385 Bộ luật dân sự năm 2015, xác định văn bản thỏa thuận ngày 09/5/2017 là Hợp đồng đặt cọc mục đích để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp.

Từ những phân tích trên, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Công D là có căn cứ, do đó không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh chị B – H. Giữ nguyên án sơ thẩm.

[3]Về án phí:

[3.1] Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Công D. Căn cứ Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26Nghị 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. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn anh chị B – H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

[3.1] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn anh chị B – H, không được chấp nhận. Căn cứ quy định tại Khoản 1 Điều 148; Khoản 1 Điều 29Nghị 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. Buộc người kháng cáo anh chị B – H, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 02/2021/DS - ST ngày 11/01/2021của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a, c Khoản 1 Điều 39; điểm g, h Khoản 1 Điều 40;Khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 148; Điều 244 và Khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 117; Điều 118; Điều 119; điểm b Khoản 2 Điều 277; Điều 328; Điều 357 và Điều 385 Bộ luật dân sự năm 2015.Khoản 2 Điều 26; Khoản 1 Điều 29Nghị 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.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện củaanh Nguyễn Công D.

[2] Buộc anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H phải liên đới trả cho anh Nguyễn Công D số tiền đặt cọc là 2.000.000.0000đ (*Hai tỷ đồng*) và số tiền phạt cọc tương đương là 2.000.000.000đ (*Hai tỷ đồng*). Tổng số tiền phải trả là 4.000.000.000đ (*Bốn tỷ đồng*).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật; người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà những người phải thi hành án không trả đủ số tiền phải thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên đương sự nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

[3] Về án phí: AnhVũ Văn B và chị Nguyễn Thị H phải liên đới chịu 112.000.000 đồng *(Một trăm mười hai triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm và mỗi người phải chịu 300.000 đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào 300.000 đồng*(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003302 ngày 08/3/2021của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long , tỉnh Quảng Ninh . AnhVũ Văn B và chị Nguyễn Thị H còn phải liên đới chịu 112.300.000 đồng*(Một trăm mười hai triệu, ba trăm nghìn đồng)* án phí.

Trả lại cho anh Nguyễn Công D 41.500.000 đồng *(Bốn mươi mốt triệu , năm trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002577 ngày 05/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thà nh phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

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

"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 thoả 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, 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".

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND thành phố Hạ Long;
- Chi cục THADS thành phố Hạ Long;
- LưuHSVA; VP.

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

Nguyễn Thúy Hằng

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thúy Hằng