TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH HƯNG YÊN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2023/DS-PT
Ngày 30/6/2023
"Về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH HƯNG YÊN

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Phạm Trung Thực.

Các thẩm phán: Ông Hoàng Hữu Tăng.

Bà Vũ Thị Nga.

Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Bá Thuận - Thư ký viên chính Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên: Bà Nguyễn Thị Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Hưng Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2023/TLPT-DS ngày 10/02/2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 08/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

* **Nguyên đơn**: Anh Đỗ Văn H, sinh năm 1984.

HKTT: Thôn C, xã L, huyện V, tỉnh H.

*** Bị đơn:** Ông Lê Văn Kh, sinh năm 1953.

HKTT: Thôn M, xã T, huyện V, tỉnh H.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Kh: Ông Hoàng Văn T – Công ty TNHH Hoàng Ngọc H – Đoàn luật sư thành phố HN.

Địa chỉ: 246, chợ Đường C, Đình D, Văn L, HY.

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

+ Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1957; Địa chỉ: Thôn M, xã T, huyện V, tỉnh H.

+ Công ty Cổ phần nhà đất Văn Lâm; Địa chỉ: Nhà số 2 Khu dân cư mới số 1 thị trấn Như Quỳnh, huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên. Người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Văn H – chức vụ: Giám đốc.

+ Chị Đỗ Thị D, sinh năm 1984; Địa chỉ: Thôn C xã L, huyện V, tỉnh H.

*** Người kháng cáo**: Bị đơn ông Lê Văn Kh.

(Có mặt anh H, chị D, ông Kh, ông T; vắng mặt bà S)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện của anh Đỗ Văn H đề ngày 02 tháng 7 năm 2022 cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa thể hiện:

Vào tháng 01 năm 2022, qua giới thiệu của anh Nguyễn Văn H, anh H được biết là ông Lê Văn Kh có nhu cầu chuyển nhượng khoảng 500 m^2 đất ở của ông tại thôn M, xã T, huyện V, tỉnh H. Sau khi thương lượng anh H và ông Kh đã thống nhất các nội dung: Ông Kh sẽ chuyển nhượng cho anh H khoảng 497 m^2 thuộc một phần diện tích đất ở của ông Kh ở thôn M, xã T, huyện V, giá chuyển nhượng 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng)/m^2 ; Diện tích đất 497 m^2 ông Kh sẽ tách thành sáu thửa hai bên đã thống nhất có sơ đồ; Thống nhất anh H sẽ trả 71 m^2 đất làm ngõ đi cho ông Kh trị giá 1.420.000.000đ. Hai bên thỏa thuận đến ngày 26/02/2022 thì ông Kh phải làm thủ tục tách xong các thửa đất, hoàn thiện được cấp giấy chứng nhận 06 thửa đất.

Để đảm bảo cho việc thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất, hai bên đã thực hiện ký hợp đồng đặt cọc, các lần cụ thể như sau:

Lần thứ nhất ngày 26/01/2022, anh H đặt cọc cho ông Kh số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Hợp đồng ghi nhận hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng đất đồng thời đã thống nhất là trong thời hạn 35 ngày, kể từ ngày đặt cọc ông Kh phải làm thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho anh H; thỏa thuận khi hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng, anh H sẽ có nghĩa vụ chuyển trả toàn bộ số tiền còn lại cho ông Kh. Số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) anh H đã giao đủ cho ông Kh.

Lần thứ hai ngày 21 tháng 02 năm 2022 , anh H và ông Lê Văn Kh đã thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng anh H đã chuyển khoản đặt cọc cho ông Kh thêm 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng). Anh H chuyển khoản vào tài khoản cá nhân của ông Lê Văn Kh được mở tại Ngân hàng TMCP Á Châu, phòng giao dịch Chi nhánh Văn Lâm.

Lần thứ ba ngày 28 tháng 3 năm 2022, ông Kh tiếp tục đề nghị anh H phải đưa thêm tiền thì ông Kh mới tách sổ và tách phần diện tích đất làm đường. Anh H chuyển tiếp cho ông Kh số tiền 01 tỷ đồng vào tài khoản cá nhân của ông Kh được mở tại Ngân hàng ACB. Tổng số tiền anh H đã giao cho ông Kh là 1,8 tỷ đồng.

Sau khi đã nhận của anh H 1,8 tỷ đồng ông Kh vẫn không thực hiện hợp đồng đã thỏa thuận mà còn đề nghị anh phải viết đơn tự nguyện hiến đất làm đường vào ngày 02 tháng 4 năm 2022.

Anh H và ông Kh tiếp tục thỏa thuận lại là chậm nhất đến ngày 02 tháng 5 năm 2022, ông Kh phải được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã tách và hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng có công chứng chứng thực sang tên của anh H, bàn giao đủ diện tích đất cho anh H, diện tích đường hai bên thống nhất hiến để làm ngõ đi chung và không có tranh chấp.

Kể từ ngày 28 tháng 4 năm 2022 cho đến ngày 29/6/2022, ông Kh không có mặt ở nhà và tắt máy điện thoại không liên lạc với anh H. Sau ngày 02 tháng 5

năm 2022, anh H nhiều lần đến tìm ông Kh để đề nghị thực hiện hợp đồng nhưng ông Kh không có ở nhà, gọi điện thì tắt máy không liên lạc được. Khi gặp được bà S (vợ ông Kh) ở cổng nhà thì bà S hỏi người ở đâu, anh H có nói với bà S về việc thỏa thuận giữa anh và ông Kh, việc ông Kh cầm tiền của anh nhưng bà S không tiếp mà khóa cổng bỏ vào trong nhà. Anh H đã tìm nhiều cách như thông qua con trai, con gái, con dâu, con rể của ông Kh để nhờ bảo ông Kh về giải quyết việc thỏa thuận giữa hai bên nhưng đều không có tin tức gì.

Anh H xác định, ông Kh sau khi cầm số tiền 1,8 tỷ đồng của anh thì cắt liên lạc, cố tình trốn tránh không thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất trong khi ông Kh đã hoàn thiện thủ tục tách thửa và được cấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Kh đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên. Do vậy, anh đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Lê Văn Kh phải hoàn trả cho anh số tiền 1,8 tỷ đồng; yêu cầu bồi thường do ông Kh số tiền do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đề nghị không cho ông Kh được thế chấp, chuyển nhượng hoặc tặng cho các thửa đất mà anh đã đặt cọc; Yêu cầu ông Kh phải trả tiền lãi đối với tiền 1,8 tỷ đồng theo mức lãi suất Ngân hàng kể từ ngày nhận tiền cho đến khi Tòa án xét xử.

Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ, niêm yết các văn bản tố tụng nhưng bị đơn là ông Kh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị S đều vắng mặt không có lý do nên không có lời khai của ông Kh và bà S đối với yêu cầu khởi kiện của anh H. Ông Kh không đến Tòa nhưng có mời ông Hoàng Văn Tuynh là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp. Ông T cho biết ông không liên lạc được với ông Kh mà chỉ thi thoảng ông Kh là người chủ động liên lạc với ông. Do ông không phải là người được ông Kh ủy quyền nên ông Kh vắng mặt thì ông cũng không thể trình bày quan điểm thay cho ông Kh.

Căn cứ yêu cầu của anh H và sau khi thực hiện biện pháp bảo đảm. Ngày 22/7/2022, Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài khoản của ông Lê Văn Kh được mở tại Ngân hàng TMCP Á Châu.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Anh Đỗ Văn H có ý kiến như sau:

- Anh đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Rút yêu cầu bồi thường thiệt hại; rút yêu cầu khởi kiện buộc ông Kh phải trả tiền lãi và rút yêu cầu không cho ông Kh được thế chấp, chuyển nhượng hoặc tặng cho các thửa đất mà ông Kh đã nhận tiền đặt cọc của anh H.

- Anh giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc ông Kh phải trả cho vợ chồng anh toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận là 1.8 tỷ đồng.

- Đề nghị Tòa án xem xét cho anh được giảm số tiền thực hiện nghĩa vụ bảo đảm để giảm thiệt hại cho anh.

Ý kiến của ông Hoàng Văn Tuynh là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Kh: Ông Kh vắng mặt tại phiên tòa nhưng ông Kh có trao đổi với ông T quan điểm của ông Kh là: Xác nhận ông Kh có nhận số tiền 1,8 tỷ đồng của

anh H và số tiền này hiện vẫn đang gửi tại Ngân hàng thương mại cổ phần ACB. Ông Kh nhất trí sẽ trả lại cho anh H 01 tỷ đồng tiền đặt cọc mua đất làm đường, còn số tiền đặt cọc để chuyển nhượng đất là 800.000.000đ thì ông Kh vẫn nhất trí là sẽ chuyển nhượng đất cho anh H diện tích đất tương ứng với số tiền này.

Tại bản án số 26/2022/DS-ST ngày 29/11/2022, Tòa án nhân dân huyện Văn Lâm quyết định:

1. Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228; khoản 4 Điều 147 Bộ Tố tụng dân sự. Điều 117; Điều 292; Điều 293; Điều 294; Điều 295 và Điều 328 Bộ luật dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các yêu cầu: yêu bồi thường thiệt hại; yêu cầu phải trả tiền lãi; yêu cầu không cho thế chấp, chuyển nhượng hoặc tặng cho các thửa đất mà ông Kh đã nhận tiền đặt của của anh H.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn Huy, buộc ông Lê Văn Kh phải trả cho anh Lê Văn Huy số tiền 1,8 tỷ đồng.

Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 22 tháng 7 năm 2022 của của Tòa án nhân dân huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên.

Chấp nhận đề nghị của anh Đỗ Văn H, giảm một phần nghĩa vụ thực hiện biện pháp bảo đảm. Đề nghị Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Hưng Yên trả cho anh H số tiền đã gửi 1,7 tỷ đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng), giữ lại số tiền gửi 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) theo phiếu ủy nhiệm chi ngày 22/7/2022 của Ngân hàng để thực hiện biện pháp bảo đảm.

Số tiền 100.000.000đ anh H thực hiện nghĩa vụ bảo đảm sẽ được trả lại khi bản án có hiệu lực pháp luật, hoặc Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời được thay thế, hủy bỏ.

Khi án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành mà bên phải thi án không thi hành số tiền phải thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra bản án còn quyết định về quyền kháng cáo, án phí của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Lê Văn Kh có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Nguyên đơn đòi lại tiền đặt cọc nhưng Tòa án nhân dân huyện Văn Lâm xử không thỏa đáng và đề nghị Tòa phúc thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Luật sư Hoàng Văn Tuynh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Kh đề nghị xem xét khoản tiền 1.800.000.000đ theo hướng: Ông Kh sẽ trả lại 1 tỉ đồng là số tiền đặt cọc lần thứ 3; Đối với số tiền cọc lần 1 và 2 là 800.000.000đ thì buộc anh H phải chịu 400 triệu đồng do lỗi của anh H còn ông Kh chỉ phải trả cho anh H 400 triệu đồng. Ông Kh đồng ý quan điểm của ông T và bổ sung: Về số tiền đặt cọc 1 tỷ đồng lần 3 sẽ trả cho anh H nhưng với điều kiện anh H phải rút yêu cầu hiến đất làm đường đối với chính quyền.

Anh Đỗ Văn H, chị Đỗ Thị D đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hưng Yên phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng tư cách của những người tham gia tố tụng. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị tạm dừng phiên tòa để xác minh thêm về việc ai là người đi làm thủ tục tách đất để làm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sao Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất đã tách tại chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Văn Lâm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Lê Văn Kh được làm trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; ông Kh đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên kháng cáo của ông là hợp pháp và được xem xét.

[2]. Về nội dung:

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn anh Đỗ Văn H và các tài liệu, chứng cứ Tòa án đã thu thập có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

2.1. Anh Đỗ Văn H và ông Lê Văn Kh có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2022, hai bên thỏa thuận: Ông Kh đồng ý nhận đặt cọc để bán cho anh H diện tích 400 m^2 thuộc thửa đất số 361, tờ bản đồ số 14 thôn Mộc Ty, xã Trưng Trắc; giá chuyển nhượng 20.000.000đ/m^2, đặt cọc bằng tiền mặt số tiền 100.000.000đ; nếu không mua thì mất cọc. Số tiền còn lại phải trả sẽ tính theo diện tích thực tế khi tách sổ. Nếu bán sẽ trả lại 100.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 35 ngày, kể từ ngày 26/01/2022 đến 02/3/2022. Ông Kh có trách nhiệm tách sổ và sang nhượng cho anh H. Hai bên còn thỏa thuận Ông Kh hiến ra 01 m, anh H hiến ra 1.5 m cùng làm đường đi chung.

Đến ngày 21/02/2022 anh H và ông Kh tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc có nội dung: Ông Kh đồng ý nhận đặt cọc của anh H số tiền 800.000.000đ để đảm bảo chuyển nhượng một phần diện tích đất khoảng 497.7 m^2 với chiều rộng mặt tiền là

07 m tại thửa số 361, tờ bản đồ số 14. Thời hạn đặt cọc khi nào ông Kh làm xong đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất do Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên ký (chậm nhất là 1 tháng) thì hai bên sẽ tới tổ chức công chứng để lập hợp đồng công chứng chuyển nhượng. Giá trị chuyển nhượng đất là 20.000.000đ/m^2; Phương thức thanh toán: Bên A (tức anh H) chuyển tiền thanh toán đặt cọc cho bên B (tức ông Kh) tại Ngân hàng TMCP Á Châu, Phòng giao dịch Chi nhánh Văn Lâm; Khi hợp đồng công chứng chuyển nhượng xong anh H trả nốt tiền và chỉ bớt lại 200.000.000đ khi nào nhận sổ đỏ thì trả hết. Hợp đồng đặt cọc được chứng thực tại Văn phòng Công chứng Phố Hiến.

Hợp đồng ứng trước tiền hiến đất làm đường ngày 28/3/2022 thể hiện nội dung: Anh H đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng 497,7 m^2 đất của ông Kh tại thửa số 361 tờ bản đồ số 14. Anh H sẽ thanh toán tiếp cho ông Kh số tiền mua một phần đất làm đường là 01 tỷ đồng, số tiền này được gửi vào Ngân hàng ACB Chi nhánh Văn Lâm làm tin, sau khi làm thủ tục chuyển nhượng sẽ trừ vào tổng tiền mua. Sau khi anh H thanh toán 01 tỷ đồng thì còn nợ 420.000.000đ.

Giấy tự nguyện hiến tặng đất làm đường lập ngày 02/4/2022 có nội dung thể hiện: Ông Kh đang làm thủ tục tách thửa đất và có làm văn bản hiến tặng cho Nhà nước 113.6 m^2 đất để làm ngõ đi. Ông Kh có trách nhiệm tách thửa đất của ông thành 08 thửa nhỏ trong đó ông Kh giữ lại một thửa diện tích 341.2 m^2 và hiến tặng làm đường 42.62 m^2. Anh H sẽ nhận chuyển nhượng diện tích đất còn lại 493 m^2 gồm sáu thửa đất có diện tích lần lượt là 111.1 m^2 ; 60 m^2 ; 60.2 m^2 ; 64.5 m^2 ; 65.8 m^2 ; 60.5 m^2 và một phần đất hiến cùng ông Kh để làm đường đi là 71m^2. Ông Lê Văn Kh có trách nhiệm tách thửa, hiến đất và chuyển nhượng nốt 422m^2 đất ở sang cho anh Đỗ Văn H trong thời gian 30 ngày kể từ ngày 02/4/2022 đảm bảo đủ diện tích đất, đường, không tranh chấp.

Theo đúng thỏa thuận, anh H đã ứng trước số tiền đất làm đường là 01 tỷ đồng cho ông Kh.

2.2. Căn cứ lời khai của anh H, chị D, phù hợp với kết quả xác minh tại Phòng Giao dịch Văn Lâm thuộc Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hưng Yên, phù hợp với quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác định anh H, chị D đã giao cho ông Kh tổng số tiền 1.8 tỷ đồng bao gồm tiền đặt cọc để chuyển nhượng đất, tiền ứng trước để trả tiền đất làm ngõ đi chung. Toàn bộ số tiền này hiện vẫn trong tài khoản của ông Lê Văn Kh tại Ngân hàng TMCP Á Châu.

2.3. Xét thấy, ông Lê Văn Kh là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 361, tờ bản đồ số 14, diện tích 876.9 m^2 tại thôn M, xã T, huyện V, tỉnh H. Thửa đất đã được UBND huyện Văn Lâm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 022887 ngày 18/10/2021 đứng tên cá nhân ông Kh. Vì vậy ông Kh có toàn quyền chuyển nhượng thửa đất trên theo quy định của pháp luật. Đối với hai Bản hợp đồng đặt cọc ngày 26/01/2022 và ngày 21/02/2022 giữa ông Kh và anh H đảm bảo

quy định tại Điều 117, Điều 328 Bộ luật dân sự nên các bên đều có quyền và nghĩa vụ thực hiện các nội dụng đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Về phía người đặt cọc là anh Đỗ Văn H đã thực hiện đúng nội dung thỏa thuận bao gồm: Đặt cọc đủ số tiền theo thỏa thuận. Số tiền anh H giao cho ông Kh 1,8 tỷ đồng bao gồm cả tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền ứng trước trả tiền đất để làm đường. Khoản ứng trước để trả tiền đất làm đường là sự thỏa thuận tự nguyện giữa các bên và không trái pháp luật. Việc hai bên thỏa thuận được hiểu là để ràng buộc trách nhiệm, nghĩa vụ của anh H và ông Kh. Trong trường hợp ông Kh tách thửa và thực hiện đúng thỏa thuận chuyển nhượng đất cho anh H thì khi đó anh H có nghĩa vụ thực hiện đúng cam kết phải trả cho ông Kh số tiền mua đất để làm đường chung là 71 m^2 tương đương số tiền 1.420.000.000đ. Nhưng trong trường hợp việc chuyển nhượng đất giữa hai bên không thực hiện được thì thỏa thuận ứng trước tiền đất để làm đường sẽ không có giá trị cũng như không phát sinh hiệu lực pháp lý đối với các bên.

Căn cứ hồ sơ do chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện Văn Lâm cung cấp thể hiện: Ông Kh đã được tách thửa và có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 08 thửa đất từ ngày 19/5/2022. Tuy nhiên, tính đến thời điểm anh H khởi kiện tại Tòa án là ngày 04/7/2022. Ông Kh không hợp tác thực hiện thỏa thuận là ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh H, không liên lạc với anh H, không có mặt tại địa phương. Quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông Kh có nhờ luật sư Hoàng Văn Tuynh là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình nhưng bản thân ông Kh không chấp hành giấy triệu tập của Tòa án. Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của của bị đơn có quan điểm, bị đơn nhất trí trả lại số tiền 01 tỷ đồng tiền ứng trước tiền đất làm ngõ đi, số tiền còn lại nhất trí chuyển nhượng diện tích đất tương ứng. Nguyên đơn không đồng ý do thỏa thuận giữa hai bên là để mua 06 thửa đất mà không phải mua số đất tương ứng số tiền 800.000.000đ. Như vậy có đủ cơ sở xác định ông Kh đã vi phạm nội dung thỏa thuận tại các hợp đồng đặt cọc cũng như thỏa thuận trong "Giấy tự nguyện hiến tặng đất làm đường". Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự, cấp sơ thẩm buộc ông Lê Văn Kh phải trả lại cho anh Đỗ Văn H tổng số tiền đã đặt cọc1,8 tỷ đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với quan điểm tại phiên tòa phúc thẩm của ông Kh và luật sư là ông Kh sẽ trả lại 1 tỉ đồng là số tiền đặt cọc lần thứ 3 với điều kiện anh H phải rút được yêu cầu hiến đất làm đường đối với chính quyền; Đối với số tiền cọc lần 1 và 2 là 800.000.000đ thì buộc anh H phải chịu 400 triệu còn ông Kh chỉ phải trả cho anh H 400 triệu đồng. Theo phân tích trên thì lỗi làm cho việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn thuộc về ông Kh và thỏa thuận hiến đất làm đường gắn với việc phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng như thỏa thuận. Song do ông Kh trốn tránh cố tình không ký kết hợp đồng nên không có căn cứ chấp nhận quan điểm của luật sư và của ông Kh.

Đối với biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong tỏa tài khoản của ông Lê Văn Kh tại Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hưng Yên – Phòng giao dịch Văn Lâm" : Nhận thấy, số tiền đặt cọc của anh H ngoài 100 triệu giao trực tiếp cho ông Kh ngày 21/1/2022. Lượng tiền đặt cọc 1,7 tỉ đồng còn lại đều được chị D vợ anh H chuyển cho ông Kh thông qua dịch vụ intenet banking vào tài khoản của ông Kh mở tại Ngân hàng TMCP Á Châu chi nhánh Hưng Yên. Tổng tiền cọc ông Kh đã nhận là 1,8 tỉ đồng. Vì vậy, việc Tòa án nhân dân huyện Văn Lâm chấp nhận yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của anh H, phong tỏa tài khoản của ông Kh với số tiền 1,8 tỉ đồng bằng với nghĩa vụ phải trả tại Quyết định số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 22 tháng 7 năm 2022 là có căn cứ.

Đối với yêu cầu của anh H đề nghị được rút một phần tiền đã nộp để thực hiện nghĩa vụ bảo đảm: Xét thấy số tiền ông Kh nhận của anh H hiện trong tài khoản phong tỏa có số tiền là 1,8 tỷ đồng. Toàn bộ số tiền này vẫn còn trong tài khoản của ông Kh và có phát sinh tiền lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Kh không hợp tác để giải quyết vụ án, không đưa ra căn cứ về thiệt hại khi Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Nên cấp sơ thẩm đã chấp nhận đề nghị của anh Đỗ Văn H, giảm một phần nghĩa vụ thực hiện biện pháp bảo đảm. Đề nghị Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Hưng Yên trả cho anh H số tiền đã gửi 1.700.000.000đ, giữ lại số tiền gửi 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) theo phiếu ủy nhiệm chi ngày 22/7/2022 của Ngân hàng để thực hiện biện pháp bảo đảm là phù hợp.

2.4. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông Kh phải bồi thường thiệt hại, trả tiền lãi và không cho ông Lê Văn Kh được thế chấp, chuyển nhượng hoặc tặng cho các thửa đất mà ông Kh đã nhận tiền đặt cọc của anh H. Việc rút yêu cầu của anh H là tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ không xem xét các yêu cầu này là có cơ sở.

Vì vậy, bản án sơ thẩm của TAND huyện Văn Lâm đã giải quyết đúng quy định của pháp luật. Kháng cáo của ông Kh và quan điểm của ông cùng luật sư tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên cấp sơ thẩm lưu ý trong việc xoát xét bản án vì có sự nhầm lẫn tên họ của anh Đỗ Văn H trong quyết định của bản án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị tạm ngừng phiên tòa để thu thập thêm tài liệu chứng cứ là không được chấp nhận.

[3]. Về án phí: Ông Kh kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm với tổng số tiền là 66.000.000đ + 300.000đ = 66.300.000đ. Do ông Kh là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí hợp lệ nên miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Kh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 2 Điều 308; Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228; khoản 4 Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 117; Điều 292; Điều 293; Điều 294; Điều 295 và Điều 328 Bộ luật dân sự.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn Kh. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện Văn Lâm như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Yêu cầu ông Lê Văn Kh bồi thường thiệt hại, phải trả tiền lãi; yêu cầu không cho ông Kh thế chấp, chuyển nhượng hoặc tặng cho các thửa đất mà ông Kh đã nhận tiền đặt của của anh Đỗ Văn H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đỗ Văn H, buộc ông Lê Văn Kh phải trả cho anh Đỗ Văn H số tiền 1.800.000.000 đồng.

3. Về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời "Phong tỏa tài khoản của ông Lê Văn Kh tại Ngân hàng TMCP Á Châu – Chi nhánh Hưng Yên – Phòng giao dịch Văn Lâm" tại Quyết định số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 22 tháng 7 năm 2022 của của Tòa án nhân dân huyện Văn Lâm, tỉnh Hưng Yên để đảm bảo việc thi hành án.

4. Trả lại cho anh Đỗ Văn H toàn bộ số tiền ký quỹ khi thực hiện biện pháp khẩn cấp tạm thời còn lại 100.000.000đ tại tài khoản số 46610000037836, đứng tên chủ tài khoản là Tòa án nhân dân huyện Văn Lâm, mở tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và phát triển Việt Nam – Chi nhánh Bắc Hưng Yên.

Khi án có hiệu lực pháp luật, người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành mà bên phải thi án không thi hành số tiền phải thi hành án thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự.

5. Về án phí:

Anh Đỗ Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại anh Đỗ Văn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 19.800.000đ (mười chín triệu, tám trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011731 ngày 05/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Văn Lâm.

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Kh.

Hoàn trả ông Lê Văn Kh 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tạm ứng tại biên lai thu số 11895 ngày 09/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Văn Lâm.

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 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:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Hưng Yên;
- TAND huyện Văn Lâm;
- Chi cục THADS huyện Văn Lâm;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP, Tòa Dân sự.

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

Phạm Trung Thực

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Vũ Thị Nga **Hoàng Hữu Tăng**

THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Phạm Trung Thực