TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG** Bản án số: 10/2021/DS-PT Ngày 26-01-2021 V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

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 Trần Thị Trâm Anh

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Minh Trang

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- Thư ký phiên tòa: Bà Quan Thanh Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa: Ông Phan Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 139/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2020 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 12 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Phú Quốc (nay là Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc), tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 215/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Trịnh T, sinh năm 1971 (có mặt)

2. Bà Phạm Hải V, sinh năm 1971 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 17, ngõ 71, Nguyễn Thị Đ, tổ 9, phường T, quận C, Hà Nội.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

+ Luật sư Trần Mỹ L và Luật sư Bùi Quang N – thuộc Công ty luật hợp danh N và C - Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ: Số 8 đường N, phường N, Quận 1, TP Hồ Chí Minh. (luật sư L vắng mặt, luật sư N có mặt).

+ Luật sư Nguyễn Thị Kim T và Luật sư Phạm Văn H thuộc Văn phòng luật sư N - Đoàn luật sư TP Hà Nội. Địa chỉ: 5/149 đường G, quận Đ, Thành phố Hà Nội. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1959 (có mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số 23 đường H, phường L, quận H, Hà Nội

Nơi cư trú hiện nay: 86 Phố T, quận Đ, Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Số 7, Chùa Bộc, phường Q, quận Đ, Hà Nội.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Phạm Anh V- Văn phòng luật sư P thuộc đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ: 32 đường T, khu phố 4, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

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

1. Ông Âu Mạnh H1, sinh năm 1954 (có mặt)

Nơi cư trú: 86 Phố T, quận Đ, Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Số 7, Chùa Bộc, phường Q, quận Đ, Hà Nội.

2. Văn phòng Công chứng P. Đại diện: Ông Nguyễn Văn L – Trưởng Văn phòng. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 183 đường 30/4, khu phố 1, thị trấn D, Phú Quốc, Kiên Giang

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị H; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Âu Mạnh H1.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nguyên đơn ông Trịnh T và bà Phạm Hải V trình bày: Ngày 18/5/2017 vợ chồng ông Trịnh T, bà Phạm Hải V lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị H 02 thửa đất (thửa 233 và 267) tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng chung của cả 02 thửa đất nêu trên là 74 (bảy mươi bốn) tỷ đồng. Bà H thanh toán tiền cọc lần thứ nhất vào ngày 12/5/2017 cho ông T, bà V số tiền 2 tỷ đồng; lần thứ hai vào ngày 18/5/2017 với số tiền 30 tỷ đồng. Ngay sau khi đặt cọc lần thứ hai thì vợ chồng ông T tạo điều kiện cho bà Nguyễn Thị H làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng và đăng ký sang tên thửa 233. Số tiền còn lại 42 tỷ đồng phải thanh toán chậm nhất là vào ngày 20/6/2017.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng cũng ghi rõ nếu bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại (42 tỷ đồng) sẽ phải chịu phạt 03 (ba) tỷ

đồng. Đồng thời bên bà H phải hoàn tất thủ tục để chuyển lại quyền sử dụng đất thửa 233 cho vợ chồng ông T bằng đúng giá chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký tại phòng công chứng. Bên bà H chịu toàn bộ phí trước bạ và các loại thuế liên quan. Hợp đồng này chấm dứt hiệu lực và vợ chồng ông T có toàn quyền sử dụng đối với thửa 233 và thửa 267.

Ngay sau khi nhận tiền đặt cọc lần 2 vào ngày 18/5/2017 thì cùng ngày vợ chồng ông T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 233 cho bà H tại Văn phòng Công chứng P.

Đến thời hạn thanh toán số tiền 42 tỷ đồng vào ngày 20/6/2017 thì bà H không thanh toán lý do tài chính của bà H khó khăn nên vợ chồng ông T và bà H đã thỏa thuận và ký phụ lục 01 để gia hạn hợp đồng đến ngày 04/7/2017.

Tới hạn ngày 04/7/2017 bà H cũng không thực hiện theo cam kết phụ lục 01 của hợp đồng nên vợ chồng ông T với bà H lại tiếp tục thỏa thuận và ký phụ lục 02 của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên thỏa thuận lại giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 70 (bảy mươi) tỷ đồng (giảm 04 tỷ), số tiền phải thanh toán là 38 tỷ đồng và được gia hạn đến này 03/10/2017 tuy nhiên đến hạn bà H vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Do bà H vi phạm Điều 4.4 của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1805/2017/HĐĐC và phụ lục 1, 2 của hợp đồng nên vợ chồng ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1805/2017/HĐĐC và các phụ lục 1,2 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4813 quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 233 tại tờ bản đồ số 126 đất tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang được Văn phòng Công chứng P ký ngày 18/5/2017. Giao diện tích 1.071,8$m^{2,}$ tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang cho vợ chồng ông T. Buộc bà H trả số tiền 03 tỷ đồng do vi phạm nghĩa vụ thanh toán được thỏa thuận tại Khoản 4 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2017; yêu cầu Tòa án hủy chỉnh lý biến động thửa đất 233 đang đứng tên bà H sang lại cho ông bà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H trình bày: Ngày 18/5/2017 bà H đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 233 và thửa 267 tại tờ bản đồ số 126 đất tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang với giá 74 tỷ đồng, bà H đã giao đủ 32 tỷ đồng tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2017 và vợ chồng ông T đã chuyển nhượng dứt điểm cho bà H thửa 233 thuộc tờ bản đồ số 126 diện tích 1.071,8m^2 đất tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang theo hợp đồng số 4813 quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2017 tại Văn phòng Công chứng P và được chỉnh lý biến động sang tên bà H ngày 10/7/2017, như vậy hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn tất và bà H không đồng ý việc khởi kiện của vợ chồng ông T là

hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và không đồng ý thực hiện thủ tục sang tên thửa đất 233 cho vợ chồng ông T.

Đối với số tiền phải thanh toán 42 tỷ đồng do bà H có khó khăn về tài chính nên đã được vợ chồng ông T gia hạn tại phụ lục 1 và phụ lục 2 của hợp đồng và giảm còn 38 tỷ đồng. Bà H đồng ý gia hạn và thống nhất theo các nội dung của các phụ lục hợp đồng.

Ngày 05/02/2018 bà Nguyễn Thị H có đơn phản tố yêu cầu vợ chồng ông T có trách nhiệm ký kết và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao thửa đất 267 tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Bà H có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông T 38 tỷ đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H rút một phần đơn yêu cầu phản tố về việc không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng thửa đất 267. Bà chỉ yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 233, đối với số tiền bà H giao cho vợ chồng ông T 32 tỷ đồng là tiền đã trả xong giá trị đất của thửa đất 233, đồng thời còn dư lại 3.261.000.000 đồng. Nay bà yêu cầu vợ chồng ông T phải trả lại tiền dư và trả thêm 100.000.000 đồng tiền thuế thu nhập cá nhân của ông T mà bà H đã trả thay, tổng cộng bà H yêu cầu ông T phải trả là 3.361.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Âu Mạnh H1 tại phiên tòa ông H1 ủy quyền toàn bộ cho bà Đinh Thị Bích H2 trình bày và thống nhất theo các ý kiến bà H, bà H2.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng P trình bày: Đối với yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông T và bà H thì Văn phòng Công chứng Phú Quốc không liên quan và không có ý kiến. Riêng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 233 tờ bản đồ số 126 diện tích 1.071,8m^2 đất tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang giữa vợ chồng ông T và bà H thì Văn phòng Công chứng P thực hiện đúng theo quy định. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2018/DS-ST ngày 12/6/2020 Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của vợ chồng ông Trịnh T, bà Phạm Hải V đối với bà Nguyễn Thị H. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Trịnh T và bà Nguyễn Thị H; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4813 quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/5/2017 giữa ông Trịnh T, bà Phạm Hải V và bà Nguyễn Thị H. Giao diện tích 1.071,8m^2 đất tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang cho vợ chồng ông Trịnh T. Buộc bà H giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 233 cho vợ chồng ông Trịnh T và trả cho vợ chồng ông T số tiền phạt vi phạm là 03 (ba) tỷ đồng. Ghi nhận vợ

chồng ông Trịnh T, bà Phạm Hải V trả lại số tiền đặt cọc cho bà Nguyễn Thị H 32 (ba mươi hai) tỷ đồng.

Không chấp nhận phản tố của bà Nguyễn Thị H.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 20 tháng 6 năm 2020, bà Nguyễn Thị H và ông Âu Mạnh H1 kháng cáo với nội dung: yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 4813, ngày 18/5/2017 giữa nguyên đơn ông T, bà V với bà H đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc cập nhật sang tên cho bà H ngày 10/7/2017 là hợp pháp. Buộc ông T, bà V trả lại cho bà H số tiền thanh toán còn dư của thửa đất 233 nêu trên là 3.261.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền thuế thu nhập cá nhân mà bà H đã nộp thay cho ông T, bà V khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 233 hoặc yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa 267, bà H sẽ trả tiếp số tiền 38 tỷ còn thiếu.

Ngày 10 tháng 7 năm 2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định kháng nghị số 11/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 14/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc theo hướng sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, chí phí tố tụng, chi phí thẩm định giá và phần tuyên về lãi suất chậm thi hành án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn ông Trịnh T và bà Phạm Hải V vẫn giữ nguyên nội dung khởi kiện.

Bà Nguyễn Thị H và ông Âu Mạnh H1 vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H, ông H1 có ý kiến trong trường hợp nguyên đơn không phạt vi phạm 03 tỷ đồng, đồng thời đồng ý hỗ trợ cho ông bà số tiền 10,5 tỷ đồng, ông bà sẽ thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 233, giao lại quyền sử dụng đất thửa 233 cho ông T, bà V và rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố.

Ông Trịnh T, bà Phạm Hải V thống nhất với đề xuất của bà H và ông H1 nêu trên, đồng ý không buộc bà H, ông H1 nộp phạt 03 tỷ đồng, tự nguyện hỗ trợ cho ông H1, bà H số tiền 10,5 tỷ đồng.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, các phụ lục 01, 02 của hợp đồng đặt cọc, các quy định của pháp luật xác định việc khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận nội dung các đương sự thỏa thuận được với nhau tại phiên tòa.

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

Về việc chấp hành pháp luật: Từ khi thụ lý cho đến trước khi tuyên án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Bà Nguyễn Thị H đã vi phạm hợp đồng trong việc không thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông Trịnh T, bà Phạm Hải V. Căn cứ vào Điều 4.4 của hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 18/5/2018 giữa ông Trịnh T, bà Phạm Hải V với bà Nguyễn Thị H, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 233 giữa ông Trịnh T, bà Phạm Hải V với bà Nguyễn Thị H là có căn cứ. Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa 233, nguyên đơn hoàn trả 32 tỷ đồng, tự nguyện hỗ trợ 10,5 tỷ đồng cho bị đơn và không buộc bị đơn nộp phạt 03 tỷ đồng, xét thấy việc thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Bản án sơ thẩm không tuyên chi phí tố tụng, chi phí thẩm định giá, xác định án phí và tuyên về phần lãi suất chậm thi hành án chưa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, sửa bản án sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang về phần tuyên chi phí tố tụng, thẩm định giá, xác định lại án phí theo đúng quy định, đồng thời ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như đã nêu trên.

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 và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa hôm nay, Luật sư Trần Mỹ L, người đại diện hợp pháp của Văn phòng Công chứng vắng mặt nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử vắng mặt.

[2] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Ngày 18/5/2017 ông Trịnh T, bà Phạm Hải V và bà Nguyễn Thị H lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng văn bản. Nội dung thỏa thuận ông T, bà V chuyển nhượng cho bà H thửa đất 233 và thửa 267 tọa lạc tại Khu phố 7, thị trấn

Dương Đông, Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với giá là 74 tỷ đồng. Hai bên thỏa thuận bà H đặt cọc lần thứ nhất 02 tỷ đồng (và đã thực hiện vào ngày 12/5/2017), đặt cọc lần thứ hai 30 tỷ đồng vào ngày 18/5/2017. Sau khi nhận tiền cọc lần thứ hai thì ông T, bà V sẽ tạo điều kiện làm thủ tục sang tên thửa 233 cho bà H. Về thời hạn thanh toán hợp đồng, ông T, bà V và bà H thỏa thuận số tiền còn lại 42 tỷ đồng sẽ được thanh toán chậm nhất vào ngày 20/6/2017.

Tại mục 4 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc nêu trên đã ghi nhận bên nhận chuyển nhượng (bà H) cam kết nếu đến hết ngày 20/6/2017 không thanh toán đủ 42 tỷ đồng còn lại thì phải chịu một khoản tiền phạt 03 tỷ đồng, đồng thời phải hoàn tất thủ tục chuyển lại quyền sử dụng đất thửa 233 cho bên chuyển nhượng (ông T, bà H), chịu toàn bộ phí trước bạ và thuế có liên quan, hợp đồng đặt cọc chấm dứt hiệu lực và ông T, bà V sẽ có toàn quyền sử dụng đối với thửa 233 và thửa 267.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H đã đặt cọc cho ông T, bà V 02 lần với tổng số tiền 32 tỷ đồng. Ông T, bà V cũng đã thực hiện thủ tục sang tên thửa 233 cho bà H. Ngày 19/6/2017 Ông T, bà V và bà H đã ký kết phụ lục số 01 có nội dung ông T, bà V gia hạn thời hạn thanh toán số tiền 42 tỷ đồng cho bà H chậm nhất đến ngày 4/7/2017. Ngày 03/8/2017 hai bên tiếp tục ký phụ lục số 02 có nội dung ông T, bà V thống nhất giảm giá chuyển nhượng của hợp đồng còn 70 tỷ (giảm 4 tỷ). Số tiền bà H phải thanh toán còn lại là 38 tỷ đồng, thời hạn thanh toán chậm nhất đến ngày 03/10/2017, đồng thời phụ lục lặp lại cam kết phạt vi phạm theo mục 4 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 18/5/2017.

Tuy nhiên đến ngày 03/10/2017 bà H không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông T, bà V nên ông T, bà V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, hủy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc giữa ông T, bà V với bà H được ký kết bằng văn bản, trên cơ sở tự nguyện, thỏa mãn các quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự được quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Bà H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền 38 tỷ đồng theo hợp đồng nên phải chịu phạt vi phạm theo thỏa thuận của các bên tại mục 4 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc. Cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 18/5/2017, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 233 tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang giữa ông T, bà V với bà H được công chứng, chứng thực vào ngày 18/5/2017 và buộc bà H phải chịu nộp phạt cho ông T, bà V số tiền 03 tỷ đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 423, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, ông T, bà V, bà H, ông H1 đã thỏa thuận và thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/5/2017, hủy phụ lục 1 ngày 19/6/2017 và phụ lục 2 ngày 03/8/2017 giữa vợ chồng ông Trịnh T và bà Nguyễn Thị H; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 233 tại tờ bản đồ số 126, đất tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang. Ông T, bà V hoàn trả số tiền 32 tỷ tiền cọc cho bà H. Ông T, bà V tự nguyện hỗ trợ 10,5 tỷ đồng cho bà H, không buộc bà H nộp phạt 03 tỷ đồng do vi phạm nghĩa vụ. Xét thấy, việc thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 233 và yêu cầu nguyên đơn hoàn trả số tiền bà đã đưa dư là 3.261.000.000 đồng, yêu cầu nguyên đơn trả lại 100.000.000 đồng tiền thuế thu nhập cá nhân bà đã nộp thay. Tại phiên tòa, nguyên đơn thống nhất việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn nên Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[5] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/5/2017 được công chứng chứng thực số 4813 quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD tại phòng công chứng Phú Quốc có nội dung ông T, bà V chuyển nhượng cho bà H thửa đất 233 với giá trị 05 tỷ đồng. Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự thừa nhận việc ghi giá trị thửa đất 05 tỷ đồng chỉ làm căn cứ nộp thuế, trên thực tế các bên không có giao nhận số tiền 05 tỷ đồng, không định giá thửa 233 là 05 tỷ đồng nên Hội đồng xét xử không giải quyết đối với số tiền 05 tỷ đồng trong hợp đồng chuyển nhượng này.

[6] Về chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc: Chi phí định giá chi trả cho Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam là 30.800.000 đồng, chi phí đo đạc trích đo địa chính, sao chụp hồ sơ cấp giấy là 1.842.000 đồng. Tổng cộng là 32.642.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện nộp và đã thực hiện xong. Cấp sơ thẩm không ghi rõ chi phí định giá và chi phí đo đạc trong bản án là thiếu sót.

[7] Tuyên lãi suất chậm thi hành án: cấp sơ thẩm tuyên phần lãi suất chậm thi hành án chưa đúng với hướng dẫn tại điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên cần sửa lại cho phù hợp.

[8] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, đồng thời ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

[9] Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 26/2017/QĐ-BPKCTT ngày 30/11/2017 và Quyết định số 10/2018/QĐ-BPKCTT ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thực hiện hành vi chuyển nhượng, cầm cố, tặng cho, thế chấp, cho thuê quyền sử dụng đất.

[10] Về án phí: bà H là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí ngày 29/6/2020 nên miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 423, 427, 500, 501 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang; Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Trịnh T, bà Phạm Hải V với bà Nguyễn Thị H, ông Âu Mạnh H1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2020/DS-ST ngày 12/6/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1805/2017/HĐĐC ngày 18/5/2017 và hủy phụ lục 01 ngày 19/6/2017 và phụ lục 02 ngày 03/8/2017 giữa vợ chồng ông Trịnh T và bà Nguyễn Thị H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4813 quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng Pc ký ngày 18/5/2017 giữa ông Trịnh T, bà Phạm Hải V với bà Nguyễn Thị H đối với thửa đất số 233 tại tờ bản đồ số 126, đất tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang.

Giao diện tích 1.071,8m^2 đất tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang cho vợ chồng ông Trịnh T, bà Phạm Hải V có toàn quyền quản lý, sử dụng.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật đăng ký biến động từ bà Nguyễn Thị H sang tên lại cho ông Trịnh T, bà Phạm Hải V.

Bà Nguyễn Thị H giao lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029270 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Phú Quốc) cấp ngày 20/10/2015 đối với thửa 233 cho vợ chồng ông Trịnh T, bà Nguyễn Thị H.

Trường hợp bà H không giao cho ông T, bà V giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CB 029270 do Ủy ban nhân dân huyện Phú Quốc (nay là thành phố Phú Quốc) cấp ngày 20/10/2015 thì ông T, bà V có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ghi nhận vợ chồng ông Trịnh T, bà Phạm Hải V tự nguyện trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc 32.000.000.000 đồng (ba mươi hai tỷ đồng) chậm nhất vào ngày 03/02/2021; tự nguyện hỗ trợ cho bà H số tiền 10.500.000.000 đồng (mười tỷ năm trăm triệu đồng) chậm nhất vào ngày 03/3/2021. Tổng cộng là 42.500.000.000 đồng (bốn mươi hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Trường hợp một trong các bên vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận nêu trên thì bên còn lại có quyền làm đơn yêu cầu Cơ quan thi hành án để thi hành Bản án này theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H yêu cầu công nhận quyền sử dụng thửa đất số 233 tại tờ bản đồ số 126, đất tọa lạc tại khu phố 7, thị trấn Dương Đông, Phú Quốc, Kiên Giang cho bà và buộc ông T, bà V hoàn trả số tiền 3.361.000.000 đồng.

3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 26/2017/QĐ-BPKCTT ngày 30/11/2017 và Quyết định số 10/2018/QĐ-BPKCTT ngày 09/02/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thực hiện hành vi chuyển nhượng, cầm cố, tặng cho, thế chấp, cho thuê quyền sử dụng đất.

4. Về chi phí định giá tài sản và chi phí đo đạc: Chi phí định giá và đo đạc là 32.642.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện nộp và đã thực hiện xong.

5. Về án phí: Hoàn trả lại tạm ứng án phí cho ông Trịnh T và bà Phạm Hải V số tiền 46.600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0006422 ngày 30/11/2017 và 600.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0008216 ngày 25/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

Bà H được miễn toàn bộ tiền án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả lại tạm ứng án phí sơ thẩm bà H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002918 ngày 6/2/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc.

6. 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 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 sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung./.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Phú Quốc;
- Chi cục THADS thành phố Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Trâm Anh