TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HÓA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 84/2023/DS-PT
Ngày: 15/9/2023.
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" .

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đại Long.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thu Hương

Bà Lê Thị Phương Thanh.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Đỗ Thị Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chùy - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 31/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hoá, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 39/2023/QĐ-PT ngày 02 tháng 6 năm 2023, Quyết định ngưng phiên tòa số 20/2023/QĐPT-DS ngày 17/8/2023 giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn***: Anh Chu Doãn H, sinh năm 1972 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã Đ, huyện H, tỉnh H.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh H: Ông Phạm Hùng Th, bà Bùi Thị Bích Ph, ông Lê Doãn L - Luật sư Công ty Luật TNHH Thắng Hoàng Gia.

Địa chỉ: Số 26, đường X, phường Th, thành phố H, tỉnh H.

**** Bị đơn:*** Anh Chu Đình N, sinh năm 1994

Địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện H, tỉnh H

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Cao Ngọc Á, sinh năm 1991 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện H, tỉnh H

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Vũ Văn S, bà Nguyễn Thị Th – Luật sư Công ty Luật A thuộc Đoàn Luật sư thành phố N (Địa chỉ: Số 7 ngách 1, ngõ 178 H, phường L, quận Đ, thành phố N).

1. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện H, tỉnh H

2. Người làm chứng:

- Anh Lữ Văn B, sinh năm 1979 (có mặt)
- Anh Lữ Văn L, sinh năm 1974 (Vắng mặt)

Đều có địa chỉ: Thôn G, xã Đ, huyện H, tỉnh H

- Anh Chu Đình D, sinh năm 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn L, xã Đ, huyện H, tỉnh H.

* Người kháng cáo là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Cao Ngọc Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, anh Chu Doãn Hoạt và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Hoạt là ông Phạm Hùng Thắng trình bày*:

Ngày 29/4/2021, nguyên đơn anh Chu Doãn H và bị đơn - anh Chu Đình N có thỏa thuận đặt cọc bằng giấy đặt cọc, nội dung đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 512 tờ bản đồ số 22 (193593-2-b) bản đồ địa chính xã Đ lập năm 2014, theo bị đơn đề nghị là ghi vào giấy đặt cọc số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và số tiền mua bán đất là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) vì bị đơn cam kết là nếu bị đơn không bán đất thì sẽ chịu phạt cho nguyên đơn là 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc. Bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn giữ để lập hợp đồng và tách đất, làm thủ tục sang tên sổ đất.

Nhưng thực tế hai bên thỏa thuận hợp đồng giao kết bằng lời nói số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để bảo đảm cho việc chuyển nhượng một phần thửa đất số 512 tờ bản đồ số 22 (193593-2-b) bản đồ địa chính xã Đ lập năm 2014, số tiền mua bán đất là 1.200.000.000đ có anh Lữ Văn B và anh Chu Đình D làm chứng, hai bên nhờ anh D viết hộ giấy đặt cọc đất.

Cùng ngày, nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với các thông tin như giấy đặt cọc đã thể hiện, do chưa có số liệu đo đạc cụ thể nên hợp đồng chưa được công chứng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn giữ còn giấy đặt cọc giao bị đơn giữ nên nguyên đơn không có để xuất trình bản gốc giấy đặt cọc cho Tòa án.

Sau đó, nguyên đơn mời Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoằng Hóa đến đo tách thửa đất thì bị đơn không cho đo đạc, ngăn cản việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký kết. Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị tuyên vô hiệu thì yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng đặt cọc. Do bị đơn từ chối thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và chịu số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

* *Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Cao Ngọc Ánh trình bày*:

Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), có viết giấy đặt cọc đất và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng chưa công chứng do chưa có số liệu đo đạc cụ thể. Cả hai thống nhất hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy đặt cọc đều ghi số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Vị trí thửa đất được chuyển nhượng nằm tại phía Tây thửa đất gia đình bị đơn đang sử dụng, phần đất chuyển nhượng có chiều dài bám vào mặt đường là 24m, chiều sâu là hết đất. Trước khi đặt cọc, bị đơn có cho nguyên đơn xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Vị trí đất bị đơn muốn chuyển nhượng là vị trí từ phía Tây giáp đường ra cồn Văn Chỉ đến phía Đông, dài 24m, chiều sâu Nam Bắc hết đất *(có một phần thuộc thửa 511 và một phần thuộc thửa 512 tờ bản đồ số 22, Bản đồ địa chính xã Hoằng Đông 2014)*. Khi nhận đặt cọc, bị đơn không biết đất bị đơn muốn chuyển nhượng cho nguyên đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi hai bên sảy ra tranh chấp. Tuy phần đất bị đơn muốn chuyển nhượng có 12m đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng gia đình bị đơn vẫn đang sử dụng nên bị đơn có quyền chuyển nhượng cho nguyên đơn. Nay phía bị đơn vẫn đồng ý bán cho nguyên đơn vị trí đất từ phía Tây giáp đường ra cồn Văn Chỉ đến phía Đông, dài 24m, chiều sâu Nam Bắc hết đất *(có một phần thuộc thửa 511 và một phần thuộc thửa 512 tờ bản đồ số 22, Bản đồ địa chính xã Hoằng Đông 2014)*. Nếu nguyên đơn không đồng ý mua vị trí đất này thì là do nguyên đơn bỏ cọc và nguyên đơn phải mất toàn bộ tiền cọc. Tuy nhiên xét góc độ tình làng nghĩa xóm nên nếu nguyên đơn không muốn mua đất nữa, thì phía bị đơn vẫn đồng ý thỏa thuận, trả lại tiền cọc đất cho nguyên đơn là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và tiền lãi theo lãi ngân hàng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Bà Nguyễn Thị Th trình bày:

Khi anh H và anh N (con trai bà Th) đặt cọc và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, bà Th không có mặt và không được biết. Tuy nhiên, sau khi nhìn thấy giấy đặt cọc đất thì bà Th mới biết thực tế con bà chỉ nhận cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) nhưng giấy đặt cọc lại ghi 1.000.000.000

đồng (Một tỷ đồng). Trước khi bán, mẹ con bà Th cũng không biết vị trí đất muốn bán có một phần chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn. Vị trí đất mẹ con bà Th bàn bạc bán cho nguyên đơn là phần đất mẹ con bà Th đang ở và canh tác, cụ thể là vị trí từ phía Tây giáp đường ra cồn Văn Chỉ đến phía Đông dài 24m, chiều sâu Nam Bắc hết đất *(thuộc thửa 511 và thửa 512 tờ bản đồ số 22, Bản đồ địa chính xã Hoằng Đông lập năm 2014),* khác hoàn toàn vị trí đất được ghi trong hợp đồng đặt cọc *(toàn bộ thuộc thửa đất 512, tờ bản đồ số 22 Bản đồ địa chính xã Hoằng Đông năm 2014)*. Theo hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên phần đất chuyển nhượng có nhà của mẹ con bà Th nên xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Th. Mẹ con bà Th vẫn muốn bán vị trí đất như mẹ con bà đã thống nhất nhưng nguyên đơn không đồng ý, mẹ con bà đã đề nghị trả lại tiền cọc nhưng nguyên đơn cố tình không chấp nhận. Nguyên đơn không đồng ý nhận chuyển nhượng vị trí đất mẹ con bà Th muốn bán là nguyên đơn bỏ cọc nên mất phải mất toàn bộ tiền cọc.

** Những người làm chứng vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên tại các lời khai và tài liệu trong hồ sơ vụ án, đều trình bày:*

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người làm chứng anh Chu Đình D trình bày: Ngày 29/4/2021, anh Chu Doãn H đặt cọc cho anh Chu Đình N để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh D là người làm chứng và là người viết giấy đặt cọc đất. Số tiền anh H đặt cọc cho anh N là bao nhiêu thì anh D không biết nhưng anh Hvà anh N yêu cầu anh D viết giấy đặt cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng và tiền bán đất là 2.000.000.000 đồng. Anh N bán cho anh H một phần đất thuộc thửa đất số 512, tờ Bản đồ số 22, Bản đồ địa chính xã Hoằng Đông, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh N, có chiều mặt hướng Bắc và Hướng Nam là 24m, hướng Đông và Tây theo chiều dài thửa đất. Anh N đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D ghi thông tin thửa đất theo giấy. Anh D viết giấy đặt cọc xong thì đưa cho anh H và anh N đọc lại, hai bên thống nhất ký vào giấy, anh D và anh Lữ Văn B ký người làm chứng.

Tại bản tự khai ngày 10/11/2022,và tại phiên tòa hôm nay người làm chứng anh Lữ Văn B trình bày: Anh N có thửa đất nhờ anh B bán hộ nên có chỉ cho anh B xem đất. Anh B giới thiệu cho anh H và dẫn anh H đi xem đất, chỉ vị trí đất cho anh H, khi anh H xem đất không có mặt anh N. Anh B nói với anh H giá đất anh N muốn bán, nhưng anh H chưa đồng ý mua mà yêu cầu phải xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh B nói lại với anh N thì anh N đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh B. Anh B chụp ảnh gửi cho anh H, khoảng vài ngày anh H đồng ý mua. Ngày 29/4/2021, anh H đặt cọc cho anh N 200.000.000 đồng, tiền bán đất thực tế là 1.200.000.000 đồng, nhưng khi viết giấy đặt cọc lại ghi tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và tiền đất là 2.000.000.000 đồng. Ai là người đề xuất ghi như vậy thì anh B không biết, nhưng anh N và anh H cùng thống nhất với nội dung ghi trong giấy đặt cọc. Trước khi đặt cọc, anh N đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh H để

làm hợp đồng và anh H là người giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên có thỏa thuận: Anh N bán cho anh H 24m đất mặt đường, sâu hết đất, phần đất mua bán nằm ở phía Tây thửa đất của anh N. Anh B không biết phần đất này anh N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa. Sau khi anh H đặt cọc được khoảng 2, 3 tháng thì hai bên sảy ra tranh chấp anh B mới biết phần đất anh N muốn bán có 12 m đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 12m đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại bản tự khai ngày 08/3/2023, người làm chứng anh Lữ Văn L trình bày: Anh là con ông Lữ Văn Ng (chết năm 1984). Thửa đất 511 tờ bản đồ số 22 Bản đồ địa chính xã Hoằng Đông lập năm 2014 không liên quan đến gia đình nhà anh L. Từ khi bố anh L còn sống, gia đình anh L cũng chưa từng sử dụng thửa đất này. Thửa đất này từ trước đến nay vẫn do gia đình bà Nguyễn Thị Th sử dụng.

Kết quả thẩm định, định giá tài sản thể hiện: Thửa đất 512, tờ bản đồ số 22, Bản đồ địa chính xã Hoằng Đông có tứ cận:

- Phía Đông giáp ruộng Đồng Rì
- Phía Tây giáp thửa 511, tờ bản đồ số 22, Bản đồ địa chính xã Hoằng Đông năm 2014.
- Phía Nam giáp hộ anh Nguyễn Tiến V và cồn Văn Chỉ.
- Phía Bắc giáp đường liên thôn (mương).

Diện tích: 737,3m^2.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy đặt cọc đất ngày 29/4/2021, xác định: Phần diện tích đất có chiều ngang 24m tính từ Tây sang Đông, sâu hết đất có diện tích 398,7m^2, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Theo quy định của UBND tỉnh Thanh Hóa, phần đất trị giá 199.350.000 đồng. Trên phần đất có ngôi nhà cấp 4 do gia đình anh Chu Đình N xây dựng năm 1996 và năm 2020.

UBND xã Hoằng Đông cung cấp:

- Thửa đất 512, tờ Bản đồ số 22, Bản đồ địa chính xã Hoằng Đông đo vẽ năm 2014, mục đích sử dụng: ONT, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/7/2019 cho ông Chu Đình N. Tương ứng bản đồ địa chính xã Hoằng Đông đo vẽ năm 1996: Thửa đất số 402, tờ bản đồ số 05 (loại đất M, chủ sử dụng: Tư nhân) và thửa đất số 403, tờ bản đồ số 05 (loại đất T, chủ sử dụng: Chu Đình B). Tương ứng bản đồ 299/TTg xã Hoằng Đông: Một phần thửa đất 374, tờ bản đồ số 03 (loại đất T, chủ sử dụng: Chu Đình B); một phần thửa đất 375 tờ bản đồ số 03 (loại đất cồn mả - chủ sử dụng: HTX) và một phần thửa đất 381 tờ bản đồ số 03 (loại đất: LM, chủ sử dụng: HTX).

- Thửa đất 511, tờ Bản đồ số 22, Bản đồ địa chính xã Hoằng Đông đo vẽ năm 2014, mục đích sử dụng: BHK, chủ sử dụng: UBND xã. Tương ứng thửa đất số 441, tờ bản đồ số 22, Bản đồ địa chính xã Hoằng Đông đo vẽ năm 1996, mục đích sử dụng: Đất M, chủ sử dụng: Tư nhân. Tương ứng bản đồ 299/TTg xã Hoằng Đông: Một phần thửa đất 374, tờ bản đồ số 03 (loại đất T, chủ sử dụng: Chu Đình B) và một phần thửa đất 375 tờ bản đồ số 03 (loại đất cồn mả - chủ sử dụng: HTX). Thửa

đất do bà Nguyễn Thị Th sử dụng để trồng các loại cây hàng năm khác đã từ lâu, chưa xác định cụ thể năm nào, theo hồ sơ quản lý đất đai lưu trữ tại UBND xã: Không có hồ sơ giao đất hoặc đổi điền dồn thửa tại vị trí này.

- Có sự biến động về diện tích, mục đích sử dụng, chủ sử dụng đất là do quá trình đo vẽ, điều tra, lập mục kê của đoàn đo đạc qua các thời kỳ đo đạc, lập bản đồ và mục kê đất đai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hoá, tỉnh Thanh Hóa; Quyết định sữa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 18/2023/QĐ-SCBSBA ngày 04/4/2023 và số 18A/2023/QĐ-SCBSBA ngày 10/4/2023 đã áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 147, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 129, Điều 328, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 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.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Chu Doãn H.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc *(Giấy đặt cọc đất - số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng)* được ký kết giữa anh Chu Doãn H và anh Chu Đình N ngày 29/4/2021 vô hiệu.

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc giao kết (bằng lời nói) ngày 29/4/2021 giữa anh Chu Doãn H và anh Chu Đình N, buộc anh Chu Đình N phải trả lại cho anh Chu Doãn H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)*.

- Bác yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đã trả cho người môi giới là 20.000.000 đồng *(Hai mươi triệu đồng)*.

- Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chưa thi hành án, hàng tháng bị đơn còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo quy định tại theo quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 trên số tiền phải thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Về án phí: Bị đơn - anh Chu Đình N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng *(Hai mươi triệu đồng)*. Nguyên đơn - anh Chu Doãn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 1.000.000đ (một triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh Hoạt đã nộp là 10.300.000 đồng *(Mười triệu ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0011233 ngày 24/10/2022 (số tiền 300.000 đồng) và biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0011397 ngày 13/02/2023 (số tiền 10.000.000 đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoằng Hóá. Trả lại cho anh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.300.000đ (Chín triệu ba trăm nghìn đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7 ,7a và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

- Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa có ý kiến: Về kiểm sát tuân theo pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử (HĐXX), những người tham gia tố tụng trong vụ án đều tuân theo pháp luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự quyết định theo hướng:

Bác kháng cáo của bị đơn anh Chu Đình N (mà người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là anh Cao Ngọc Á thực hiện), giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hoá, tỉnh Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa. Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên anh Chu Đình N phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; xét kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, HĐXX nhận định:

[1]. *Về tố tụng và quan hệ pháp luật:* Anh Chu Doãn H và anh Chu Đình N ngày 29/4/2021 có thỏa thuận đặt cọc bằng giấy đặt cọc, nội dung đặt cọc để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 512 tờ bản đồ số 22 (193593-2-b) bản đồ địa chính xã Hoằng Đông lập năm 2014. Đây là quan hệ dân sự về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" nên anh H đã làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó có đủ căn cứ để xác định quan hệ pháp luật theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự (BLTTDS) và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS.

[2] *Về tố tụng: Xét tính hợp pháp của kháng cáo:*

Ngày 23/3/2023, Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa xét xử sơ thẩm vụ án. Ngày 03/4/2023 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của anh Cao Ngọc Á là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết "Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2021 giữa anh Chu

Doãn H và anh Chu Đình N đặt cọc số tiền 200.000.000đ vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng này vô hiệu với lý do "Tòa án nhân huyện Hoằng Hóa, tỉnh Thanh Hóa đánh giá chứng cứ không khách quan; nội dung bản án tuyên trái quy định pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng và xâm phạm trực tiếp quyền lợi ích hợp pháp của ông Chu Đình N; người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định tại Điều 273; Điều 275 và Điều 276 BLTTDS.

Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ theo khoản 6 Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định như sau: "Việc ủy quyền quy định tại các khoản 3, 4 và 5 Điều này phải được làm thành văn bản có công chứng, chứng thực hợp pháp, trừ trường hợp văn bản ủy quyền đó được lập tại Tòa án có sự chứng kiến của Thẩm phán hoặc người được Chánh án Tòa án phân công. Trong văn bản ủy quyền phải có nội dung đương sự ủy quyền cho người đại diện theo ủy quyền kháng cáo bản án, quyết định tạm đình chỉ, đình chỉ giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm".

Theo giấy ủy quyền đề ngày ngày 29/11/2022 cụ thể nội dung ủy quyền: "Do tôi bận công việc không tham gia tố tụng tại tòa án được nên tôi thống nhất ủy quyền cho anh Cao Ngọc Á thay mặt tôi tham gia tố tụng tại tòa án từ khi thụ lý cho đến khi kết thúc vụ án kể cả sơ thẩm và phúc thẩm. Mọi ý kiến của anh Cao Ngọc Á đều là ý kiến của tôi".

Xét về nội dung ủy quyền thì trong văn bản ủy quyền của anh Chu Đình N cho anh Cao Ngọc Á thì không có nội dung đương sự ủy quyền cho người đại diện theo ủy quyền kháng cáo bản án. Nhưng đã có nội dung "mọi ý kiến của anh Cao Ngọc Á đều là ý kiến của tôi" đã thể hiện được ý trí của người ủy quyền, là để anh Á Quyết định toàn bộ, đồng thời anh N đã xuất cảnh đi nước ngoài từ khi ủy quyền cho đến nay vẫn chưa về nước, nguyên đơn không kháng cáo, nhằm đảm bảo quyền lợi cho các đương sự. Nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận giải quyết theo thủ tục phúc thẩm về việc kháng cáo của anh Cao Ngọc Á là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thực hiện, đối với Bản án dân sự sơ thẩm 18/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

[3]. *Xét kháng cáo của bị đơn anh Chu Đình N mà anh Cao Ngọc Á là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đã kháng cáo*:

Theo đơn kháng cáo ngày 03/4/2023 nội dung kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm về nội dung Quyết định của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa đã "Công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 29/4/2021 giữa anh Chu Doãn H và anh Chu Đình N, buộc anh Chu Đình N phải trả lại cho anh Chu Doãn H số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 200.000.000đ. Tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là

400.000.000đ". Lý do Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa đánh giá chứng cứ không khách quan, nội dung bản án tuyên trái quy định pháp luật, gây ảnh hưởng nghiêm trọng và xâm phạm trực tiếp quyền và lợi ích hợp pháp của ông Chu Đình N. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết "Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 29/04/2021 giữa anh Chu Doãn H và anh Chu Đình N đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng này vô hiệu"

Tại phiên tòa hôm nay anh Cao Ngọc Á là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Chu Đình N đã xin rút một phần kháng cáo và bổ sung kháng cáo như sau:

Rút kháng cáo đối với phần tuyên hợp đồng đặt có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hóa. Theo đó anh Chu Đình N đồng ý với phán quyết của Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc.

Giữ nguyên kháng cáo đối với phán quyết tuyên buộc anh Chu Đình N phải trả lại cho anh Chu Doãn H số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 200.000.000đ, tổng 400.000.000đ. Đề nghị Toà án phúc thẩm hủy phán quyết này vì ông Chu Đình N đồng ý bán một phần đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc (hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận thời hạn thực hiện, do đó ông Chu Đình N không vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc nên không bị phạt cọc).

Bổ sung yêu cầu kháng cáo để giải quyết triệt để vụ án cụ thể là:

1. Ông Chu Đình N yêu cầu Tòa án buộc ông Chu Doãn H ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần đất trong thửa đất số 512 tờ bản đồ số 22 (193593-2-b) bản đồ địa chính xã Hoằng Đông lập năm 2014 có chiều dài 24m tính từ phía Tây sang phía Đông, chiều dài hết đất. Tài sản chuyển nhượng không bao gồm tài sản trên đất.

2. Buộc ông Chu Doãn H phải cung cấp bản sao chứng thực giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 901859 cho ông Chu Đình N, bà Nguyễn Thị Th, ông Cao Ngọc Á trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày xét xử phúc thẩm để ông Chu Đình N hoàn thiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

3. Yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày xét xử phúc thẩm.

4. Ông Chu Doãn H không đồng ý tiếp tục mua bán chuyển nhượng theo thỏa thuận Hợp đồng đặc cọc giữa hai bên thì đề nghị tòa án cấp phúc thẩm tuyên: Anh Chu Doãn H bị mất số tiền cọc 200 triệu đồng đã đặt cọc cho anh Chu Đình N theo quy định khoản 2 Điều 328 BLDS. Không chấp nhận các yêu cầu khác của nguyên đơn về việc phạt cọc đối với anh Chu Đình N và anh H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo khoản 1 Điều 147 BLTTDS.

HĐXX xét thấy:

Anh Chu Đình N đã được UBND huyện Hoằng Hóa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số CR 901859 ngày 02/7/2019 tại thửa đất số 512 tờ bản đồ số 22 (193593-2-b) bản đồ địa chính xã Hoằng Đông lập năm 2014. Ngày 29/4/2021, hai bên có thỏa thuận và lập giấy đặt cọc đất với các nội dung: Đặt cọc thửa đất số 512 tờ bản đồ số 22 (193593-2-b) bản đồ địa chính xã Hoằng Đông lập năm 2014 (mặt hướng Bắc dài 24m, Hướng Nam 24m), số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và tổng số tiền mua bán đất là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Trước khi đặt cọc, anh Lữ Văn B là người được anh N nhờ bán đất đã chỉ vị trí đất muốn bán cho nguyên đơn và bị đơn đã đưa cho nguyên đơn xem giấy tờ nguyên đơn đồng ý mua nên bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn để lập hợp đồng và làm thủ tục sang tên sổ đất có anh Lữ Văn B và anh Chu Đình D làm chứng, hai bên nhờ anh D viết hộ giấy đặt cọc đất. Cùng ngày nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như với các thông tin như giấy đặt cọc đã thể hiện, nhưng không công chứng.

Nhưng thực tế các bên đều đã thừa nhận chỉ thỏa thuận hợp đồng giao kết bằng lời nói số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), số tiền mua bán đất là 1.200.000.000đ có anh Lữ Văn B và anh Chu D làm chứng.

Ngày 29/4/2021, hai bên có thỏa thuận và lập giấy đặt cọc đất với các nội dung: Đặt cọc thửa đất số 512 tờ bản đồ số 22 (193593-2-b) bản đồ địa chính xã Hoằng Đông lập năm 2014 (mặt hướng Bắc dài 24m, Hướng Nam 24m), số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và tổng số tiền mua bán đất là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) nhưng thực tế các bên đều đã thừa nhận chỉ thỏa thuận hợp đồng giao kết bằng lời nói số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), số tiền mua bán đất là 1.200.000.000đ. Nên phần thỏa thuận số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và tổng số tiền mua bán đất là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng đặt cọc ban đầu thì bị vô hiệu về phần này là phù hợp với quy định tại Điều 124 Bộ Luật dân sự. Phần còn lại của hợp đồng và phần được thực hiện bằng giao dịch bị che giấu là hợp đồng giao kết bằng lời nói số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), số tiền mua bán đất là 1.200.000.000đ vẫn có hiệu lực. Phần này đã được bị đơn xin rút kháng cáo tại phiên tòa và đồng ý với quyết định của Tòa án sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc nên được đình chỉ giải quyết ở phúc thẩm.

Khi nguyên đơn mời Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoằng Hóa đến đo tách thửa đất thì không thực hiện được vì vị trí mà bị đơn muốn bán nằm trong thửa số 511 tờ bản đồ số 22 chiều dài theo biên bản đo đạc chỉnh lý thửa đất của chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hoằng Hóa là 20,95m còn lại 3,05m nằm trong thửa số 512 tờ bản đồ 22. Thửa đất 511, tờ Bản đồ số 22, Bản đồ địa chính xã Hoằng Đông đo vẽ năm 2014, mục đích sử dụng: BHK, chủ sử dụng: UBND xã.

Thửa đất do bà Nguyễn Thị Th sử dụng để trồng các loại cây hàng năm khác đã từ lâu. Thửa đất số 511 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không được phép chuyển nhượng là lỗi của anh Chu Đình N.

Anh Chu Đình N thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Chu Doãn Hvị trí cả phần đất thửa số 511 tờ bản đồ số 22 chủ sử dụng là UBND xã và trong giấy đặt cọc thỏa thuận thửa đất số 512 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số CR 901859 ngày 02/7/2019 tại thửa đất số 512 tờ bản đồ số 22 (193593-2-b) bản đồ địa chính xã Hoằng Đông lập năm 2014 là không đúng với quy định của pháp luật vì thửa số 511 anh N không được phép chuyển nhượng, đất không phải của anh N.

Anh Chu Doãn H khi được anh B chỉ vị trí đất thì anh B và anh N không có nói cho anh H biết 20,95m chiều dài phần đất muốn bán nằm trong thửa số 511 tờ bản đồ số 22 chủ sử dụng là UBND xã, hiện không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặc dù anh H có hỏi đất bán có giấy chứng CNQS đất không thì anh N đã đưa cho anh B chụp ảnh cho anh H xem và sau đó đã đưa cho anh H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản trên đất số CR 901859 ngày 02/7/2019 tại thửa đất số 512 tờ bản đồ số 22 (193593-2-b) bản đồ địa chính xã Hoằng Đông lập năm 2014 nên anh H tin tưởng để đặt cọc mua đất với anh N do đó anh H không có lỗi.

Tại biên bản tự khai ngày 27/10/2022 anh N vẫn giữ nguyên chỉ bán 24m chiều dài cho anh Chu Doãn H vị trí hết cả phần đất thửa số 511 tờ bản đồ số 22 chủ sử dụng là UBND xã và một phần thửa đất số 512 tờ bản đồ số 22; sẽ không có chuyển đổi vị trí đất ở nào khác nếu anh H không mua là bỏ cọc và mất 200.000.00đ tiền đặt cọc cho anh N, như vậy anh N thừa nhận nếu bên nào sai thì bị phạt cọc số tiền là 200.000.000đ. Nên đây là căn cứ để xem xét phạt cọc khi không thực hiện được chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của các bên.

Tại phiên tòa anh Á đại diện cho anh Chu Đình N yêu cầu ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần đất trong thửa đất số 512 tờ bản đồ số 22 (193593-2-b) bản đồ địa chính xã Hoằng Đông lập năm 2014 có chiều dài 24m tính từ phía Tây sang phía Đông, chiều dài hết đất. Tài sản chuyển nhượng không bao gồm tài sản trên đất với anh H. Nhưng phần đất anh Á yêu cầu này hiện tại có nhà của bà Nguyễn Thị Th đang ở, tại phiên tòa ngày 19/7/2023 bà Th và anh Á xin ngưng phiên tòa về để thỏa thuận nhưng không thành và bà Th đã có đơn đề ngày 11/9/2023 gửi tòa án và nói rõ bà không đồng ý bán nhà của bà. Vì vậy việc anh Á đưa ra yêu cầu vẫn tiếp tục ký kết hợp đồng như trên thực tế sẽ không thực hiện được nên không phải là thiện trí giải quyết triệt để vụ án nên HĐXX không chấp nhận yêu cầu này vì nó ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Th.

Việc không thực hiện được theo giấy đặt cọc đất ngày 29/4/2021 và thỏa thuận hợp đồng giao kết bằng lời nói số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), số tiền mua bán đất là 1.200.000.000đ lỗi hoàn toàn là của anh Chu Đình N.

Những yêu cầu kháng cáo khác của bị đơn anh Chu Đình N do anh Cao Ngọc Á là người đại diện theo ủy quyền của anh Chu Đình N thực hiện không nằm trong yêu cầu phản tố của cấp sơ thẩm và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên HĐXX không xem xét giải quyết theo quy định tại Điều 5 và Điều 293 Bộ luật tố tụng Dân sự. Anh Chu Đình N có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Từ phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy kháng cáo của bị đơn anh Chu Đình N do anh Cao Ngọc Á là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo không có cơ sở để chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa đề nghị HĐXX giữ nguyên quyết định của cấp sơ thẩm là có căn cứ pháp luật.

[4] *Về án phí*: Tại phiên tòa cấp phúc thẩm anh Á có bổ sung Quyết định công nhận hộ nghèo số 161/QĐ-UBND ngày 01/01/2012 của UBND xã Hoằng Đông và sổ lĩnh tiền trợ cấp xã hội hàng tháng của anh Ninh, tuy nhiên các giấy tờ này không đủ căn cứ hiện tại anh N đang được hưởng hộ nghèo, cận nghèo nên không được miễn án phí tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội. Buộc anh Chu Đình N phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận nhưng được trừ vào 300.000đ do anh Cao Ngọc Á nộp thay theo biên lai AA/2021/0011448 ngày 06/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoằng Hóa tỉnh Thanh Hóa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 5, Điều 293, Điểm c khoản 1 Điều 289 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 122, Điều 124, Điều 129, Điều 328, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm a khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148; Điều 271; Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; 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.

Xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm nội dung kháng cáo của bị đơn anh Chu Đình N về yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết phần bản án sơ thẩm đã tuyên là "Hợp đồng đặt cọc ngày 29/04/2021 giữa anh Chu Doãn H và anh Chu Đình N đặt cọc

số tiền 200.000.000 đồng vô hiệu". Do bị đơn anh Chu Đình N rút phần kháng cáo này và đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm về phần "Công nhận hiệu lực của hợp đồng đặt cọc".

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Chu Đình N mà anh Cao Ngọc Á là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 18/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoằng Hoá, tỉnh Thanh Hóa.

Án phí phúc thẩm dân sự: Buộc bị đơn anh Chu Đình N phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà anh Cao Ngọc Á đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai ngày 06/4/2023 số AA/2021/0011448 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoàng Hóa tỉnh Thanh Hóa thay cho anh N.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- TAND, VKSND cấp cao HN;
- TAND,VKSND H.Hoằng Hóa;
- Chi cục THADS H.Hoằng Hóa;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(Đã ký)

Vũ Đại Long