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

Bản án số: 32/2023/DS-PT
Ngày 18 - 4 - 2023
"V/v *Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và kiện đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH PHÚC

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Trọng

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thuý Mai

Bà Lê Thị Bích Ngọc

- Thư ký phiên toà: Bà Đoàn Thị Thùy Dương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc: Bà Lê Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022, về việc "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và kiện đòi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 18 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường có kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 64/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Doãn Thị C, sinh năm 1963, "có mặt".

Địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

2. Bị đơn: Anh Đàm Văn Q, sinh năm 1980, "có mặt".

Địa chỉ: Thôn H, xã V, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

- Anh Mai Văn T, sinh năm 1985, "vắng mặt".

Địa chỉ: Thôn Q, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Anh Đỗ Tuấn A, sinh năm 1990, "vắng mặt".

Địa chỉ: Thôn H, xã V, huyện V, Vĩnh Phúc.

- Anh Nguyễn Viết L, sinh năm 1988,"có mặt".

Địa chỉ: Thôn N, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

- Anh Nguyễn Viết C, sinh năm 1991, "vắng mặt".

Địa chỉ: Thôn Ngọc L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn anh Đàm Văn Q.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 10 năm 2021 và những lời khai tiếp theo tại phiên tòa nguyên đơn bà Doãn Thị Ctrình bày:

Gia đình bà có thửa đất số 79, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.86 m^2 loại đất rừng sản xuất, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất(GCNQSDĐ)đứng tên vợ chồng bà là Nguyễn Viết Kvà Doãn Thị C ở địa chỉ: Đồi Mo Zen, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc.Ngày 18/01/2020 bà cùng các con là Nguyễn Viết L, Nguyễn Viết C và anh Đàm Văn Q có ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung, là gia đình bà chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất trên khoảng 2.562m^2 cho anh Đàm Văn Q với giá 300.000đ/m^2. Anh Q đặt cọc 200.000.000đ cho bà, đến khi bà được cấp đổi giấy chứng nhận sang tên bà và tách thửa đối với phần diện tích chuyển nhượng thì anh Q sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Nếu anh Q không mua thửa đất trên sẽ mất số tiền đặt cọc trên. Nếu bà không bán sẽ phải đền bù gấp đôi số tiền mà anh Q đã đặt cọc cho bà. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh Q có giao cho bà 200 triệu đồng tiền đặt cọc, đến ngày 22/02/2020 anh Quyền giao tiếp số tiền 200 triệu đồng, ngày 19/4/2020 anh Q giao tiếp số tiền 200 triệu đồng. Tổng cộng bà đã nhận của anh Q là 600 triệu đồng (trong đó có 200 triệu đồng là tiền đặt cọc), giấy đặt cọc bản gốc do anh Đàm Văn Q giữ.

Sau khi ký giấy đặt cọc, bà đã thực hiện việc phân chia di sản thừa kế (do chồng bà là Nguyễn Viết K đã chết năm 2019) đến ngày 13/4/2020 bà được cấp GCNQSDĐsố CV 532044 cấp ngày 15/4/2020 đối với toàn bộ diện tích đất nói trên, bà đã nhiều lần gọi điện thoại mời anh Q đến nhà để thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh Q không thực hiện đúng cam kết là thanh toán tiến để hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, anh Q có đến nhà bà nhưng không giao số tiền còn lại và không làm hợp đồng chuyển nhượng mà cầm luôn bản gốc GCNQSDĐcủa bà. Kể từ đó đến nay, anh Q chưa trả lại bà bản gốc GCNQSDĐcho bà.

Bà đã nhiều lần gọi điện thoại, nhắn tin cho anh Qn buộc anh Q trả lại GCNQSDĐ để bà đi làm thủ tục tách thửa đất cho anh Q đồng thời nhắc anh Q thực hiện nghĩa vụ thanh toán nốt số tiền, tuy nhiên, anh Q không thực hiện. Anh Q còn sử dụng những lời lẽ thô tục để xúc phạm, chửi bới gia đình bà. Đến nay đã hơn 1 năm kể từ ngày anh Đàm Văn Q cầm GCNQSDĐ của bà làm cho bà không thể làm các thủ tục hành chính liên quan đến thửa đất nói trên. Điều này đã xâm

phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Việc anh Q không giao GCNQSDĐcho bà để bà thực hiện thủ tục tách thửa, không thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại, cũng không đến để thương thảo về việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của Hợp đồng đặt cọc. Các hành vi vi phạm này đã dẫn đến việc bà không thể hoàn thiện các thủ tục để giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, làm cho mục đích đặt cọc không đạt được.

Nay bà Chữ yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2020 giữa bà và ông Đàm Văn Q. Bà sẽ thanh toán trả lại anh Q toàn bộ số tiền mà bà đã nhận, đồng thời bà chấp nhận trả anh Quyền số tiền phạt cọc 400 triệu đồng. Tổng cộng bà sẽ trả cho anh Q số tiền 01 tỷ đồng.

- Bà Chữ yêu cầu anh Q trả bản gốc GCNQSDĐsố CV 532044, số vào số CS 01480 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 13/4/2020 đứng tên bà Doãn Thị C.

- *Tại phiên tòa bị đơn anh Đàm Văn Q vắng mặt nhưng tại biên bản lấy lời khai cũng như hòa giải tại Tòa án, anh Đàm Văn Q trình*:

Ngày 18/01/2020 anh và bà Doãn Thị C có ký kết giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung là bà C chuyển nhượng cho anh một phần diện tích đất của thửa đất số 79, tờ bản đồ số 2, diện tích 6.861 m^2 loại đất rừng sản xuất, đã được cấp GCNQSDĐđứng tên hai vợ chồng bà Doãn Thị C và ông Nguyễn Viết K ở địa chỉ: Đồi Mo Zen, xã Liên Hòa, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc, diện tích chuyển nhượng là khoảng 2.562m^2 với giá 300.000đ/m^2. Anh đã đặt cọc 200 triệu đồng cho bà C, đến khi nào bà C được cấp đổi giấy chứng nhận sang tên bà C thì anh sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Nếu anh không mua thửa đất trên sẽ mất số tiền đặt cọc trên và bà C không bán đất thì sẽ phải chịu phạt cọc gấp đôi. Tại thời điểm đó anh đã phải chấp nhận mua với giá đắt nhất thì bà C mới bán đất cho anh. Theo hợp đồng thì hai bên thỏa thuận bà C chuyển nhượng cho anh diện tích đất nói trên với giá 300.000đ/m^2 x 2.562 m^2 = 768.600.000đ. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh có giao cho bà C 200 triệu đồng tiền đặt cọc, đến ngày 22/02/2020 anh giao tiếp số tiền 200 triệu đồng, ngày 19/4/2020 anh giao tiếp số tiền 200 triệu đồng. Tổng cộng anh đã giao cho bà C là 600 triệu đồng (trong đó có 200 triệu đồng là tiền đặt cọc và 400 triệu đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất), số tiền chuyển nhượng còn lại thì anh sẽ trả cho bà C khi nào các bên làm hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng và sang tên bìa đỏ. Theo anh hiểu giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2020 giữa anh với bà C chính là giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên đã thỏa thuận là sau khi tách thửa thì anh sẽ thanh toán trả bà C số tiền còn lại nhưng bà C

không nhận tiền đền bù giải phóng đường 36 nên không thể tách thửa được và bà C vẫn đứng tên quyền sử dụng diện tích 6.861 m^2. Do đó giữa hai bên không làm được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về bản gốc giấy đặt cọc lập ngày 18/01/2020 và bản gốc GCNQSDĐ đứng tên bà C do anh giữ nhưng sau đó anh đã bán đất cho anh Mai Văn T, sinh năm 1985 ở thôn Q, xã H, huyện T và anh Đỗ Tuấn A, sinh năm 1990 ở thôn Hoàng Xá Đ, xã Vĩnh T, đồng thời anh đã đưa toàn bộ bản gốc giấy tờ đặt cọc và bản gốc GCNQSDĐđứng tên bà C cho anh T cầm nên hiện nay anh T đang giữ các giấy tờ gốc nói trên. Anh thừa nhận bản phô tô giấy đặt cọc ngày 18/01/2020 đúng là bản giấy đặt cọc mà hai bên đã ký, chữ ký trong giấy đặt cọc đúng là chữ ký của anh.

Nay bà C yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thổ cư ngày 18/01/2020 anh không đồng ý, vì lý do giữa anh và bà C đã chuyển nhượng với nhau và anh đã trả tiền cho bà C số tiền 600.000.000đ, anh chỉ còn nợ bà C 178.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh yêu cầu bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (tức là hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2020) đã ký giữa hai bên, ngoài ra hai bên không ký văn bản giấy tờ gì khác. Số tiền còn lại anh sẽ trả cho bà C sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Ngoài ra thửa đất đó anh đã chuyển nhượng cho anh T với số tiền 2 tỷ đồng. Do vậy anh yêu cầu để anh T làm việc cùng với bà C liên quan đến thửa đất trên. Nếu bà C yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc thì anh yêu cầu bà C phải thanh toán trả cho anh 2 tỷ đồng để anh trả lại cho anh T.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa nhưng tại biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải tại Tòa án anh Mai Văn T trình bày*:

Anh và anh Q có quan hệ làm ăn với nhau, ngày 01/8/2020 anh cùng với anh Đỗ Tuấn A có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Q, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo nội dung thỏa thuận thì anh Q chuyển nhượng cho các anh 01 thửa đất tại địa chỉ Đồi M, xã Liên H, huyện Lập T, tỉnh Vĩnh Phúc (thửa số 79, tờ bản đồ số 02, diện tích khoảng 2.562 m^2) với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Anh đã thanh toán đủ tiền mặt cho anh Q.

Nguồn gốc thửa đất trên là do anh Q nhận chuyển nhượng của bà Doãn Thị C. Theo anh được biết là anh Q thỏa thuận mua bán với bà C thửa đất trên với giá 780 triệu đồng, khi hai bên làm hợp đồng đặt cọc thì anh có chứng kiến anh Q đưa cho bà C nhận 200 triệu đồng, số tiền còn lại anh Qu đưa lúc nào thì anh không rõ, anh Q đã trả cho bà C được 600 triệu đồng, số tiền còn lại anh Q chưa trả cho bà C là do chưa làm xong thủ tục đền bù đất và hai bên chưa làm xong thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Bà C đưa bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Q để anh Q giữ.

Sau khi anh Q nhận chuyển nhượng của bà C thì anh Q có chuyển nhượng lại cho anh và anh Đỗ Tuấn A thửa đất trên, anh đã trả đủ tiền cho anh Q. Việc mua bán chuyển nhượng là do anh và anh Đỗ Tuấn A cùng nhau mua vì anh không

có đủ tiền để mua toàn bộ thửa đất đó, hện nay thửa đất đó vẫn đứng tên bà C. Sau khi nhận chuyển nhượng, anh Q có đưa cho anh giữ bản gốc GCNQSDĐđứng tên bà C và bản gốc giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2020 giữa bà C với anh Q, trích lục sơ đồ thửa đất. Tòa án có yêu cầu anh nộp bản gốc giấy tờ trên nhưng anh không đồng ý nộp. Anh T cũng thừa nhận bản phô tô giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2020 mà bà C đã nộp cho Tòa án đúng là bản phô tô từ bản gốc mà hiện nay anh đang giữ, vì lúc làm giấy đặt cọc anh có được chứng kiến và có mặt tại nhà bà C.

Nay bà C yêu cầu giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất rừng lập ngày 18/01/2020 giữa anh Qvới với C, đó là việc giữa anh Q với bà C, không liên quan gì đến anh vì giữa anh và anh Q đã chuyển nhượng với nhau xong về thửa đất trên nên anh và bà C không liên quan gì đến nhau nữa.

Tòa án có giải thích cho anh về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Q với anh và anh T là vô hiệu nhưng anh không có đề nghị gì vì đó là việc riêng của các anh và anh không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nếu bà C nhất trí giải quyết tình cảm thì anh đồng ý hỗ trợ cho bà C số tiền 200 triệu đồng để bà Clàm thủ tục sang tên cho anh Q. Nếu bà C không đồng ý thì anh yêu cầu Toà án giải quyết vụ việc theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đỗ Tuấn A*: Tòa án đã triệu tập nhiều lần nhưng anh Tuấn A không đến Tòa án làm việc. Anh T có cung cấp địa chỉ của anh Tuấn A, sinh năm 1990; Địa chỉ phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên (có HKTT ở xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Tường) sđt: 0986141990, Tòa án đã đến tại địa chỉ thôn Hoàng Xá, xã Vĩnh Thịnh, huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc để làm việc, lấy lời khai của anh Tuấn A, khi đến nhà anh Tuấn A không có ở nhà, bố anh Tuấn A là ông Đỗ Văn u cho biết anh Tuấn A hiện nay đang đi làm tự do, không có địa chỉ cụ thể, ông chỉ biết anh Tuấn A cùng vợ đang ở phường Khai Quang, thành phố Vĩnh Yên còn địa chỉ cụ thể ông không biết, Tòa n có gọi điện thoại cho anh Tuấn A theo số điện thoại 0986141990 và anh Tuấn A cho biết là anh đã ủy quyền cho anh T đến Tòa án làm việc thay, ý kiến của anh cũng như ý kiến của anh T, không có gì thay đổi, anh yêu cầu không báo gọi anh nữa mà đề nghị Tòa án làm việc với anh T. Tuy nhiên Tòa án không nhận được văn bản ủy quyền của anh Tuấn A. Do vậy Tòa án không lấy được lời khai của anh Tuấn A.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Viết L, anh Nguễn Viết C trình bày: Các anh là con trai của bà C, các anh thừa nhận việc bà C và anh Q có ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/01/2020, sau khi ký giấy đặt cọc thì anh Q đã đặt trước cho mẹ các anh số tiền 200 triệu đồng, những lần tiếp theo anh Q đã đưa cho mẹ các anh thêm 400 triệu đồng, tổng cộng anh Q đã đưa cho mẹ các anh số tiền 600 triệu đồng. Tháng 4/2020 khi mẹ các anh làm xong thủ tục cấp đổi GCNQSDĐđứng tên mẹ các anh là bà Doãn Thị C, gia đình anh đã nhiều lần thông báo anh Q đến trả nốt số tiền còn lại để hai bên làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng

nhưng anh Q không đến thanh toán tiền nên hai bên không làm được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tháng 5/2020 anh Q đến nhà và cầm bản gốc GCNQSDĐ đứng tên mẹ các anh và hiện nay không trả lại. Nay các anh nhất trí với yêu cầu của mẹ các anh yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2020 và thanh toán trả tiền cọc, phạt cọc cho anh Quyền theo thỏa thuận, các anh yêu cầu Tòa án buộc anh Q phải trả lại GCNQSDĐđứng tên mẹ các anh là bà Doãn Thị C.

Với nội dung trên, Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường đã căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Đều 39, Điều 147, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 105, Điều 115, Điều 116, Điều 117, khoản 2 Điều 164, Điều 328; khoản 4 Điều 422; Điều 351 và Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Doãn Thị C. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2020 giữa bà Doãn Thị C với anh Đàm Văn Q.

Buộc anh Đàm Văn Q phải trả lại cho bà Doãn Thị C 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 532044 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 15/4/2020 đứng tên bà Doãn Thị C.

Bà Doãn Thị C hải trả anh Đàm Văn Q số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), số tiền 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) do anh Đàm Văn Q trả trước cho bà Doãn Thị Cđể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền phạt cọc 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Tổng số tiền bà Doãn Thị C phải trả anh Đàm Văn Q là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng chẵn).

Ngoài ra,bản án còn tuyên về án phí dân sự, quyền thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 09/8/2022, bị đonanh Q có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Doãn Thị C.

Ngày 16/8/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 1220/QĐKNPT-VKS-DS đối với Bản án số 11/2022/DS-ST ngày 18/7/2022 của Toà án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩmvề phần án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc giữ nguyên kháng nghị và phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định

của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về án phí; chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 18/7/2022 của Toà án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc về phần án phí theo hướng: Buộc anh Q phải chịu án phí giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc không có giá ngạch là 300.000 đồng và bà Chữ phải chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thực hiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Đàm Văn Q làm trong hạn luật địnhvà nộp tạm ứng án phí trong thời hạn nên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 285 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.1]. Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm anh Nguyễn Viết L có đơn xin xét xử vắng mặt; Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử, anh Mai Văn Thi, anh Đỗ Tuấn A và anh Nguyễn Viết C đã được Tòa án triệu hợp lệ 02 lần nhưng đều vắng mặt không có lý do, Tòa án xét xử vắng mặt anh T, anh Tuấn A và anh C theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của anh Q, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Đối với nội dung kháng cáo cho rằng phiên tòa ngày 18/7/2022 xét xử vắng mặt, ảnh hưởng đến quyền lợi của anh: Tại Biên bản lấy lời khai vào hồi 9 giờ 05 phút ngày 18/7/2022 anh Quyền trình bày nội dung, Tòa án có thông báo cho anh lịch phiên tòa xét xử buổi chiều ngày 18/7/2022, tuy nhiên do bận phải đi công tác nên không thể tham gia phiên tòa, anh để anh T tham gia phiên tòa thay cho anh; anh đã đọc lại biên bản và ký tên. Như vậy anh cho rằng việc Tòa án xử vắng mặt anh, ảnh hưởng đến quyền lợi của anh là không có cơ sở.

[2.2]. Đối với nội dung kháng cáo liên quan đến hợp đồng đặt cọc: Ngày 18/01/2020 bà C và anh Q có ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung bên chuyển nhượng là bà Chữ cùng các con Nguyễn Viết Long, Nguyễn Viết C và bên nhận chuyển nhượng là anh Q, người làm chứng anh Hà Đức T (trưởng thôn Ngọc Liễn, xã Liên Hòa); hai bên thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất của thửa đất số 79, tờ bản đồ số 2; địa chỉ thửa đất ở Đồi M, xã Liên huyện Lập T, tỉnh Vĩnh Phúc khoảng 2.562m2 với giá 300.000đ/m^2, bao gồm toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng và tài sản gắn liền với đất. Bên nhận chuyển nhượng (anh Q đặt cọc trước 200 triệu đồng cho bên

chuyển nhượng (bà C), đến khi bà C sang tên GCNQSDĐ mới mang tên bà C và tách thửa diện tích chuyển nhượng 2.562m^2 sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Nếu bên nhận chuyển nhượng không mua thửa đất trên sẽ mất số tiền đặt cọc. Nếu bên chuyển nhượng không bán sẽ phải đền bù gấp đôi số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đặt cọc số tiền 400.000.000đ.Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc bà C và anh Q tự nguyện thỏa thuận không bị lừa dối, ép buộc, nội dung của hợp đồng không trái đạo đức, không trái pháp luật nên hợp đồng đặt cọc là hợp pháp.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh Q đã đặt cọc số tiền 200.000.000đ cho bà C, đến ngày 22/02/2020 anh Q giao tiếp số tiền 200.000.000đ, ngày 19/4/2020 anh Q giao tiếp số tiền 200.000.000đ. Tổng cộng bà C đã nhận của anh Q là 600.000.000đ (trong đó có 200.000.000đ là tiền đặt cọc), anh Q đã giữ bản gốc giấy đặt cọc và bà C đã đưa cho anh Q cầm bản gốc GCNQSDĐsố CV 532044 cấp ngày 15/4/2020 đứng tên bà Doãn Thị C.

[2.3]. Anh Q kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C phải trả cho anh số tiền 1.000.000.000đ là không đúng vì, sau khi ký hợp đồng đặt cọc anh đã đưa cho bà C 600.000.000đ, số tiền này gần bằng với giá trị thửa đất thời điểm đầu năm 2020. Anh Q cho rằng hiện nay giá trị đất tăng cao bà C nổi lòng tham không chuyển nhượng nữa dẫn đến anh bị thiệt hại kinh tế rất nhiều. Việc phạt cọc 400.000.000đ không đúng, anh đã giao cho bà C 600.000.000đ, nếu bà C không bán thì phải trả cho anh 1.800.000.000đ mới phù hợp.

Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm các bên đều thừa nhận sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2020, thì các bên không ký bất kỳ văn bản nào thỏa thuận về việc sửa đổi, bổ sung hay hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc; bản thân anh Q cho rằng do không hiểu biết nghĩ rằng hợp đồng đặt cọc chính là hợp đồng chuyển nhượng nên đã tự nguyện giao thêm số tiền 400.000.000đ cho bà C; trong khi đó bà C cho rằng số tiền 400.000.000đ mà anh Q giao cho bà sau này, chỉ là việc anh Q tạo điều kiện đưa trước cho bà, bao giờ hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức sẽ được trừ vào tiền chuyển nhượng và đây cũng không phải là tiền đặt cọc.

[2.4]. Như vậy có thể thấy trong số 600.000.000đ anh Q giao cho bà C có 200.000.000đ là tiền đặt cọc, còn số tiền 400.000.000đ anh Quyền giao cho bà C ngày 22/02/2020 và ngày 19/4/2020 chỉ là khoản tiền đưa trước, đây không phải là tiền đặt cọc, cũng không phải là khoản tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng (do các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng và cũng không có thỏa thuận nào khác). Số tiền 400.000.000đ này sẽ được trừ vào số tiền chuyển nhượng nếu các bên thực hiện việc giao kết hợp đồng, trường hợp các bên không giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ được trả lại toàn bộ nếu các bên không có thỏa thuận khác.

[2.5]. Đến nay anh Q đề nghị tiếp tục thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà C làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà Chữ không đồng ý, đề nghị chấm dứt hợp đồng đặt cọc và giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc. Xét thấy, do hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận thời hạn cụ thể ký hợp đồng chuyển nhượng nên cả hai bên đều có lỗi dẫn đến Hợp đồng không thực hiện được, tuy nhiên cho đến thời điểm hiện tại anh Q có nguyện vọng muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng bên nguyên đơn bà C không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và tự nguyện chấp nhận phạt cọc. Cấp sơ thẩm sau khi xem xét, xác định lỗi dẫn đến không thực hiện được việc chuyển nhượng hoàn toàn do lỗi từ phía bà C và buộc bà C phải trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc là đúng quy định. Mặc dù theo hợp đồng đặt cọc thì bên nhận đặt cọc bà C không chuyển sẽ phải trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000đ và phạt cọc 200.000.000đ. Tuy nhiên bà C tự nguyện chịu phạt cọc số tiền 400.000.000đ, xét thấy việc bà C tự nguyện thanh toán phạt cọc cao hơn thỏa thuận không trái pháp luật nên cấp sơ thẩm chấp nhận là phù hợp.

[2.6]. Đối với số tiền 400.000.000đ anh Q tự nguyện đưa trước cho bà C ngày 22/02/2020 và ngày 19/4/2020, đây không phải là tiền đặt cọc, cũng không phải là khoản tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng. Các bên thỏa thuận số tiền 400.000.000đ này sẽ được trừ vào số tiền chuyển nhượng khi các bên thực hiện việc giao kết hợp đồng, ngoài ra không có thỏa thuận nào khác (về việc phạt hay bồi thường), do vậy trong trường hợp này các bên không giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà C có trách nhiệm trả lại cho anh Q. Toàn bộ số tiền anh Q đặt cọc và đưa trước do cá nhân bà C quản lý sử dụng, anh L và anh C con bà C không sử dụng. Đến nay bà C đồng ý trả lại cho anh Q toàn bộ số tiền anh Q đặt cọc, tiền đưa trước và tiền phạt cọc.

Cấp sơ thẩm sau khi xem xét, đánh giá buộc bà C có trách nhiệm phải trả cho anh Qsố tiền 1.000.000.000đ là phù hợp, đúng quy định, do đó nội dung kháng cáo này của anh Q không được chấp nhận.

[3]. Đối với nội dung kháng cáo về việc cấp sơ thẩm buộc anh phải trả lại bà Chữ GCNQSDĐ, do hiện tại anh không giữ GCNQSDĐ mà do anh T đang giữ:Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận sau khi bà C được cấp GCNQSDĐsố CV 532044 cấp ngày 15/4/2020 đứng tên bà Doãn Thị Chữ, thì anh Q đã lên nhà trực tiếp cầm và giữ bản gốc GCNQSDĐcủa bà C. Việc anh Q giữ bản chính GCNQSDĐcủa bà C đến nay đã hơn 1 năm làm cho bà C không thể làm các thủ tục hành chính liên quan đến thửa đất nói trên, mặt khác anh Q đã tự ý sử dụng GCNQSDĐ của bà Cữ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Mai Văn T và anh Đỗ Tuấn A. Điều này đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà C, cản trở việc thực hiện quyền của người sử dụng đất. BàC yêu cầu anhQu phải trả lại GCNQSDĐ, Toà án cấp sơ thẩm đã căn cứ tiểu mục 2 mục IV, Công văn số 02/TANDTC - PC 2021 ngày 02/8/2021 về giải đáp một số vướng mắc trong công tác xét xử quy định "*Nếu có yêu cầu Tòa án*

giải quyết buộc người chiếm giữ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi cản trở thực hiện quyền của người sử dụng đất thì Tòa án nhân dân sẽ thụ lý giải quyết theo quy định tại khoản 2 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự" để giải quyết theo thủ tục chung là đúng quy định.

[3.1]. Anh Q là người đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và là người trực tiếp nhận GCNQSDĐ từ bà C, tuy nhiên quá trình giải quyết được biết: Ngày 01/8/2020 anh Qu đã tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.562m^2 của thửa số 79, tờ bản đồ số 02 ở địa chỉ: Đồi M, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Phúc đứng tên bà Doãn Thị C cho anh Mai Văn T và anh Đỗ Tuấn A với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ, hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Thi đã thanh toán đủ tiền mặt cho anh Q; anh Q đã đưa lại cho anh T giữ bản gốc Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2020 giữa bà C với anh Q, trích lục sơ đồ thửa đất và bản gốc GCNQSDĐ đứng tên bà Chữ. Anh Tthừa nhận đang giữa bản gốc Hợp đồng đặt cọc, bản chính GCNQSDĐ nhưng anh không đồng ý giao nộp cho Tòa án.

Trong vụ án này để giải quyết một cách triệt để vụ án, tranh gây khó khăn kéo dài (có thể có) trong giai đoạn thi hành án, đáng lẽ ra bà C cần bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa anh Q với anh T và anh Tuấn Avô hiệu, từ đó buộc anh Ttrả lại GCNQSDĐ cho bà là phù hợp nhất. Mặc dù đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải thích pháp luật nhưng tất cả các đương sự, không ai có yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Q với anh T và anh Tuấn A lập ngày 01/8/2020, vì vậy Toà án không có cơ sở giải quyết đối với hợp đồng giữa anh Q với anh T và anh Tuấn A, để từ đó buộc anh Ttrả lại cho bà Chữ GCNQSDĐ. Sau này nếu có khó khăn vướng mắc, dẫn đến có thể phải khởi kiện vụ án khác, thì trách nhiệm thuộc về các đương sự.

Bà cho rằng anh Q là người trực tiếp đến nhà cầm GCNQSDĐ của bà, nên bà yêu cầu anh Q có trách nhiệm phải trả lại cho bà. Cấp sơ thẩm sau khi xem xét buộc anh Q phải trả lại bà C 01 GCNQSDĐ số CV 532044 cấp ngày 15/4/2020 đứng tên bà Doãn Thị C là đúng quy định, nội dung kháng cáo này của anh Qn không được cấp phúc thẩm chấp nhận.

[4]. Đối với nội dung kháng cáo của anh Qn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về phần án phí, thấy rằng:

[4.1]. Bà Chữ đề nghị chấm dứt hợp đồng và chấp nhận thanh toán lại các khoản tiền đã nhận đồng thời chịu phạt cọc, do đó bà C phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phạt cọc, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm bà C có đơn xin miễn án phí với lý do bà là người cao tuổi, bà xuất trình Căn cước công dân, bản sao giấy khai sinh. Bà C sinh ngày 01/4/1963 đến ngày xét xử 18/4/2023 đã đủ 60 tuổido vậy thuộc đối tượng được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[4.2]. Đối với nội dung cấp sơ thẩm buộc anh Qphải chịu 34.720.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, thấy rằng: Trong vụ án này bà C yêu cầu giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc, anh Qu không đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà Chữ tiếp tục thực hiện thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đó là ký hợp đồng chuyển nhượng, trường hợp chấm dứt hợp đồng thì phải trả cho anh số tiền 2.000.000.000đ. Đây chỉ là ý kiến của anh Qliên quan yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, anh Q không có yêu cầu phản tố nên việc cấp sơ thẩm buộc anh Q chịu 34.720.000đ án phí dân sự sơ thẩm là không chính xác.

Như vậy, đối với nội dung kháng cáo về án phí của anh Qn được chấp nhận và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về phần án phí là có căn cứ được chấp nhận toàn bộ. Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

[5]. Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn anh Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc về giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 18 tháng7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc về án phí.

Căn cứ vào Điều 147, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 105, 115, 116,117 ; khoản 2 Điều 164, Điều 328, khoản 4 Điều 422, Điều 351, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Doãn Thị C. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/01/2020 giữa bà Doãn Thị C, anh Nguyễn Viết C, anh Nguyễn Viết L với anh Đàm Văn Q.

1.1. Buộc bà Doãn Thị Chữ phải trả anh Đàm Văn Quyền số tiền đặt cọc 200.000.000đ; số tiền 400.000.000đ do anh Đàm Văn Quyền trả trước cho bà Doãn Thị Chữ để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền phạt cọc 400.000.000đ. Tổng số tiền bà Chữ phải trả anh Quyền là 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng chẵn).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật anh Đàm Văn Quyền có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, hàng tháng bà Doãn Thị Chữcòn phải chịu khoản tiền lãi, của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

1.2. Buộc anh Đàm Văn Quyền phải trả lại cho bà Doãn Thị Chữ 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 532044 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Phúc cấp ngày 15/4/2020 đứng tên bà Doãn Thị Chữ. Việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện sau khi bà Chữ thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền cho anh Quyền.

2. Về án phí: Anh Đàm Văn Quyền không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; anh Quyền phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại biên lai thu số 0005593 ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc. Anh Quyền đã nộp đủ án phí.

Miễn án phí cho Bà Doãn Thị Chữ; hoàn trả lại cho bà Chữ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005298 ngày 26/10/202 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Vĩnh Tường, tỉnh Vĩnh Phúc.

3. 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 tại các Điều 6, 7 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.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

PhẠM Thị Thúy Mai **Lê Thị Bích Ngọc** **Nguyễn Xuân Trọng**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Vĩnh Phúc;
- VKSND huyện Vĩnh Tường;
- TAND huyện Vĩnh Tường;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Tường;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Xuân Trọng

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Phúc;
- Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Tường;
- VKSND huyện Vĩnh Tường ;
- Chi cục T.H.A dân sự Vĩnh Tường;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
Nguyễn Thị Thu Hà

Quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Dương Hiệp có đơn xin rút ủy quyền ngày 13/8/2021; Văn phòng Luật sư Thân Chủ có văn bản thông báo về việc Luật sư Nguyễn Tuấn Thành không còn là Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Lê Đức Huệ, ông Lê Văn Cánh và bà Nguyễn Thị Tiện, do đó bị đơn thực hiện

[4] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh Khoát phải hoàn trả cho bà Mai số tiền bà Mai đã tạm ứngchi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá)là 4.400.000 đồng là có căn cứ.