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

Bản án số: 367/2024/DS-PT
Ngày: 26 -12-2024
"V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường, ông Nguyễn Ngọc Sâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Ông Trần Văn Lai - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 323/2024/TLPT- DS ngày 30/10/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 323/2024/QĐ-PT ngày 30/10/2024 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 358/2024/QĐ-PT ngày 11/12/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Sỹ H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số F L, tổ dân phố G, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1956, có mặt;

2.2. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1957, vắng mặt;

2.3 Ông Phạm Văn H2, sinh năm 1981, có mặt;

Cùng địa chỉ: Xóm E, thôn B, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phạm Văn H2: Luật sư Trịnh Gia Q và Luật sư Trần Thị C - Công ty L1 và Cộng sự.

Địa chỉ: C L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, đều có mặt.

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Ngọc D, sinh năm 1993; địa chỉ: Hẻm F đường L, tổ dân phố G, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.2 Bà Đỗ Thị H3, sinh năm 1980; địa chỉ: Xóm E, thôn B, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3.3. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1973; địa chỉ: Số A N, tổ dân phố F, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

3.4. Ông Đặng Ngọc H4, sinh năm 1974; địa chỉ: Số A Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lương Văn N, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

4.2. Bà Phạm Thị T, sinh năm 1993; địa chỉ: Thôn B, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Phạm Văn H1, ông Phạm Văn H2, bà Phạm Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ H trình bày:*

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ngày 27/04/2022, ông Nguyễn Sỹ H và ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2 ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 06, toạ lạc tại thôn B, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 075270 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Phạm Văn H1 cấp ngày 26/03/2002. Theo đó, ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2 đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ H một phần diện tích đất thuộc thửa đất trên, cụ thể như sau: Toàn bộ phần nhà và đất hộ ông H1, bà M đã cho con trai là ông Phạm Văn H2 có chiều ngang là 12,5m x chiều dài 27m và 3m chiều ngang x 27m chiều dài mặt đường thuộc phần đất nhà ông H1, bà M đang ở, tổng cộng hai phần đất trên có chiều ngang 15,5m x chiều dài 27m, trong đó có 80m^2 đất thổ cư hiện đang có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 075270. Với giá chuyển nhượng tổng cộng là 1.580.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm tám mươi triệu đồng), trong đó phần nhà và đất của con trai ông H1 là 1.280.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng là thuộc phần đất của ông H1 đang ở bên cạnh con trai.

Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán như sau: Ngày 27/04/2022, ông Nguyễn Sỹ H đặt cọc cho ông H1, bà M, ông H2 số tiền là: 400.000.000 đồng, khi giao tiền có làm hợp đồng đặt cọc, thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến ngày 28/06/2022, thì hộ ông H1, bà M có trách nhiệm cùng ông Nguyễn Sỹ H hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng phần đất trên và giao giấy tờ nhà

đất hợp pháp cho ông Nguyễn Sỹ H và ông Nguyễn Sỹ H sẽ giao số tiền còn lại cho gia đình ông H1 và bà M. Cùng ngày trên, ông Nguyễn Sỹ H đã thanh toán cho ông Phạm Văn H1 và bà Phạm Thị M thêm số tiền: 10.000.000 đồng để chuyển đổi thêm 10m^2 đất ở. Sau khi nhận đặt cọc tiền cho gia đình ông H1, bà M, ông Nguyễn Sỹ H đã chôn cột mốc, xây bờ kè dưới bờ hồ, đổ khoảng 03 xe đất để san mặt bằng, nhổ khoảng 10 cây cà phê và 13 trụ tiêu trên đất.

Nhưng trong thời hạn 60 ngày trên, khi chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì phía gia đình ông H1 lại nhiều lần yêu cầu ông H đưa thêm tiền cọc để hoàn tất việc làm thủ tục nên ông H đã đưa thêm 03 lần tiền cọc như sau: Ngày 24/5/2022 đưa thêm số tiền cọc là 50.000.000 đồng, ngày 07/6/2022 đưa thêm số tiến 350.000.000 đồng, đến ngày 28/06/2022 là ngày hoàn tất các thủ tục theo hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hộ ông H1 với ông H, nhưng phía gia đình ông H1, bà M không cung cấp đầy đủ giấy tờ để làm thủ tục đo đạc, trích lục hồ sơ tách thửa đất như đã cam kết để chuyển nhượng phần đất đó cho ông H. Tuy nhiên, gia đình ông H1 vẫn yêu cầu ông H giao thêm số tiền cọc là 400.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng 04 lần đưa tiền để đặt cọc của hợp đồng trên là 1.200.000.000 đồng và hẹn trong vòng 45 ngày sau kể từ ngày 28/06/2022 đến ngày 12/08/2022 (nhằm ngày rằm tháng 7 âm lịch) sẽ hoàn tất thủ tục để sang nhượng phần đất trên cho ông H. Do nghĩ vì tình làng nghĩa xóm và quen biết cũng như muốn nhận chuyển nhượng đất của gia đình ông H1 nên ông Hiệp đồng Ý cho gia đình ông H1 thêm thời gian để hoàn tất thủ tục. Tuy nhiên, do khi đi làm thủ tục tách thửa thì phát hiện phần diện tích đất gia đình ông H1 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H thuộc một phần thửa đất số 53 bên cạnh thửa đất số 73 nên không làm thủ tục tách thửa được dù đã tới ngày hẹn công chứng. Mặc dù ông H đã nhiều lần liên hệ với gia đình ông H1 cũng như cho thêm thời gian để gia đình ông H1 hoàn tất thủ tục nhưng phía gia đình ông H1 vẫn không thực hiện thủ tục tách thửa để chuyển nhượng đất cho ông H theo cam kết trong hợp đồng.

Ngày 11/11/2022, ông H đã khởi kiện ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2. Sau khi khởi kiện, ngày 28/3/2023 ông H đã ủy quyền cho ông Đặng Ngọc H4 tham gia tố tụng trong vụ án thụ lý số 125/2022/TLST-DS ngày 09/12/2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", nội dung ủy quyền: Người được ủy quyền được quyền thay mặt và nhân danh người ủy quyền tham gia tố tụng trong suốt quá trình Tòa án có thẩm quyền giải quyết, xét xử vụ kiện dân sự theo quy định của pháp luật. Ngày 09/6/2023, ông Đặng Ngọc H4 tự ý ký biên bản thoả thuận với ông Phạm Văn H1, Phạm Thị M, Phạm Văn H2, việc ông Đặng Ngọc H4 ký biên bản thoả thuận với ông Phạm Văn H1, Phạm Thị M, Phạm Văn H2 thì nội dung trong biên bản thoả thuận này hoàn toàn không nằm trong phạm vi ủy quyền, ông H4 hoàn toàn không thông báo nội dung trong biên bản thoả thuận

này cho ông H và ông H cũng không biết có biên bản thoả thuận này. Ngày 09/6/2023, ông Đặng Ngọc H4 rút đơn khởi kiện thì ông H hoàn hoàn không biết, ông H4 không thông báo cho ông H biết việc ông H4 đã rút đơn khởi kiện tại Toà án, khoảng 01 tháng sau khi ông H4 rút đơn khởi kiện thì ông H mới biết. Do vậy, ngày 21/7/2023 ông H đã nộp lại đơn khởi kiện.

Nay ông H đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 27/04/2022 giữa ông Nguyễn Sỹ H và ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2.

2. T1 buộc vợ chồng ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2 phải hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ H tổng số tiền cọc đã nhận là: 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là: 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), tổng cộng số tiền phải hoàn trả cho ông H là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Đối với phần công trình xây dựng trên đất của gia đình ông H1, nay gia đình ông H1 không yêu cầu gì nên ông H cũng không có ý kiến yêu cầu gì đối với phân xây dựng thêm này.

** Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Phạm Văn H1 và bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2 cùng trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất của gia đình ông bà nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ H là do Nhà nước cấp cho gia đình ông H1 từ năm 1990, thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 06, diện tích 2.700m^2 được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận số U 075270 ngày 26/3/2002, gia đình ông bà sử dụng ổn định từ năm 1990 đến nay, không tranh chấp với ai. Ngày 27/4/2022, vợ chồng ông H và con trai là Phạm Văn H2 thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng cho ông H diện tích 15,5m chiều ngang x 27m chiều dài bao gồm toàn bộ phần nhà và đất của con trai ông H1 bà M là ông H2 đang ở có diện tích khoảng 12,5m đất và 3m chiều ngang thuộc đất của vợ chồng ông H1, bà M, hai bên thỏa thuận đất thổ cư có 80m^2. Toàn bộ diện tích đất thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ số 06 mà nhà nước cấp cho gia đình. Với giá chuyển nhượng là 1.580.000.000 đồng, trong đó giá chuyển nhượng đối với phần diện tích nhà đất mà ông H1 bà M cho con trai Phạm Văn H2 là 12,5m tương đương với số tiền 1.280.000.000 đồng, giá trị chuyển nhượng phần diện tích đất của vợ chồng ông H1 là 3m tương đương với số tiền 300.000.000 đồng; phía ông H đã cọc cho gia đình ông H1 400.000.000 đồng, hẹn đến ngày 28/6/2022 (60 ngày) sẽ làm thủ tục công chứng hợp đồng và ông H sẽ giao đủ tiền cho gia đình ông H1, bà M. Bên ông H chịu trách nhiệm đóng thuế trước bạ, thuế phi nông nghiệp, thuế thu nhập cá

nhân và phí công chứng; Hai bên thỏa thuận nếu bên nào vi phạm sẽ chịu phạt cọc hoặc mất cọc.

Khi tiến hành làm thủ tục đặt cọc để chuyển nhượng, ông H có nhờ cán bộ Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện K tiến hành đo đạc thì mới phát hiện ra diện tích đất gia đình ông H1, bà M chuyển nhượng cho ông H là có 02 thửa gồm thửa đất số 73 và thửa đất số 53 (nằm trong 1 thổ đất, gia đình ông H1, bà M sử dụng ổn định từ trước tới nay không tranh chấp với ai). Trong đó, thửa đất số 73 là gia đình ông H1, bà M đang sử dụng, theo cán bộ địa chính thì thửa số 53 là chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên gia đình ông H1 đã liên hệ Chi nhánh văn phòng Đ cùng với ông H để làm các thủ tục cần thiết để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc kéo dài thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng cũng được hai bên gia đình ông H1 bà M và ông Hiệp đồng Ý, vì đây là nguyên nhân khách quan, hơn nữa sau khi nhận đặt cọc, gia đình ông H1 đã giao đất cho ông H sử dụng. Ông H đã chôn cột mốc, xây bờ kè dưới bờ hồ, đổ khoảng 03 xe đất để san mặt bằng, nhổ khoảng 10 cây cà phê và 13 trụ tiêu; ngày 24/5/2022 ông H đưa thêm tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng, ngày 07/6/2022 ông H đưa 350.000.000 đồng; đến ngày 28/6/2022 là ngày hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ông H giao tiếp cho gia đình ông H1 400.000.000 đồng. Tổng số tiền gia đình ông H1 đã nhận của ông H là 1.200.000.000 đồng và hai bên hẹn trong vòng 45 ngày kể từ ngày 28/6/2022 sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông H. Sau khi nhận tiền và thoả thuận gia đình ông H1 tiếp tục đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H để liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và phối hợp cùng ông H để làm giấy tờ theo quy định của pháp luật, nhưng thủ tục giấy tờ bị kéo dài nên ngày 11/11/2022 ông H đã khởi kiện gia đình ông H1 yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc, Tòa án nhân dân huyện Krông Ana đã thụ lý vụ án số 125/2022/TLST-DS, ngày 09/12/2022, quá trình khởi kiện thì ông H đã ủy quyền cho ông Đặng Ngọc H4 tham gia tố tụng, ngày 09/6/2023 ông Đặng Ngọc H4 (đại diện theo ủy quyền của ông H) ký biên bản thoả thuận với gia đình ông H1 nội dung như sau:

"1/ Chúng tôi thống nhất thỏa thuận lại giá trị chuyển nhượng diện tích đất như hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022 là 1.400.000.000 đồng. Bên ông H1, bà M, ông H2 đã nhận tiền cọc 1.200.000.000 đồng. Bên mua đất là ông H4 (đại diện theo ủy quyền của ông H) chưa thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng.

2/ Gia đình ông H1, bà M, ông H2 có trách nhiệm hoàn thiện giấy tờ về mặt pháp lý đối với thửa đất số 73 và thửa đất số 53 trong thời gian là 02 tháng để các bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất và tải sản trên đất.

3/ Hai bên thống nhất khi thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất và tài sản trên đất đối với diện tích đất thỏa thuận mua bán thì ông H1, bà M, ông H2 giao

toàn bộ giấy tờ pháp lý cho bên mua là ông Đặng Ngọc H4 làm thủ tục theo quy định của nhà nước, gia đình ông H1, bà M, ông H2 có trách nhiệm phối hợp với ông H4 thực hiện thủ tục.

4/ Sau khi hai bên thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với diện tích thỏa thuận thì bên mua là ông H4 sẽ thanh toán số tiền còn lại là 200.000.000 đồng cho gia đình ông H1, bà M, ông H2.

5/ Nếu bên nào không thực hiện đúng giao kết trong biên bản thỏa thuận này thì bên kia có quyền khởi kiện ra Tòa án để giải quyết theo quy định".

Sau khi ký biên bản thỏa thuận, gia đình ông H1 đã làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến ngày 27/7/2023 thửa đất số 53, tờ bản đồ số 06, diện tích là 708m^2 đã được Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Phạm Văn H2 và bà Đỗ Thị H3 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 419455. Nhưng ông H lại không đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nội dung mà ông Đặng Ngọc H4 (người đại diện theo ủy quyền cho ông H) đã ký thỏa thuận với gia đình chúng tôi mà lại khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022, buộc ông H1, bà M, ông H2 trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng thì ông H1, bà M, ông H2 không đồng ý, đề nghị vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022 va đồng ý bớt cho ông H một số tiền nếu ông Hiệp đồng Ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, không yêu cầu ông H phải bồi thường cho gia đình ông H1 phần đất đã xây dựng, cải tạo sau khi nhận đất.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Ngọc D trình bày:*

Bà là vợ ông Nguyễn Sỹ H. Về quá trình thoả thuận ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 27/04/2022 giữa chồng bà và gia đình ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M và ông Phạm Văn H2 đối với phần diện tích đất thuộc thửa đất số 73 thì bà cùng thống nhất với lời trình bày của chồng bà là ông H. Quá trình thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng và giao tiền thì đều có mặt cả 2 vợ chồng. Tuy nhiên, bà chỉ ký vào bên người giao tiền 02 lần vào ngày 24/5/2022 và ngày 07/6/2022. Tổng số tiền vợ chồng bà đã giao cho gia đình ông H1 là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng). Số tiền này là tiền vợ chồng bà tích góp và đi vay mượn mà có, vì hợp đồng đặt cọc chỉ có chồng bà là ông Nguyễn Sỹ H ký với ông H1, bà M, ông H2, nên bà đề nghị ông H1, bà M, ông H2 trả tiền đặt cọc và phạt cọc tổng cộng 1.600.000.000 đồng cho chồng bà là ông H, không yêu cầu trả cho hai vợ chồng.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị H3 trình bày:*

Bà là vợ của ông Phạm Văn H2, việc thoả thuận đặt cọc mua bán đất giữa bố

mẹ chồng bà và chồng bà với gia đình ông H như thế nào thì bà không biết, ngày 28/6/2022 khi ông H giao số tiền 400.000.000 đồng và ông H hẹn 45 ngày sau kể từ ngày 28/6/2022 sẽ thanh toán dứt điểm số tiền chuyển nhượng còn lại là 380.000.000 đồng, cho gia đình chồng bà, thì bà có ký vào bên dưới xác nhận là người làm chứng, còn những lần thoả thuận và giao tiền trước đó bà không tham gia. Nay ông H khởi kiện bố mẹ chồng bà và chồng bà về việc hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông H1, bà M, ông H2 trả lại tiền cọc và phạt cọc tổng số tiền là 1.600.000.000 đồng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Bà có mối quan hệ bạn bè thân thiết với ông Nguyễn Sỹ H, bà Huỳnh Thị Ngọc D. Bà có biết về việc vợ chồng ông Nguyễn Sỹ H, bà Huỳnh Thị Ngọc D ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, còn việc các bên giao tiền đặt cọc cụ thể như thế nào thì bà không được biết.

Nguyên nhân bà biết sự việc trên là do bà là người cho ông Nguyễn Sỹ H, bà Huỳnh Thị Ngọc D vay 1,2 tỷ đồng để đặt cọc mua đất. Việc vay mượn giữa bà và ông Nguyễn Sỹ H, bà Huỳnh Thị Ngọc D thì bà không yêu cầu Tòa án giải quyết. Bà chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Sỹ H, bà Huỳnh Thị Ngọc D với ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2 theo quy định của pháp luật.

Bà có biết về 03 file ghi âm được lưu trữ trong USB do ông Nguyễn Sỹ H, bà Huỳnh Thị Ngọc D cung cấp, 03 file ghi âm cuộc nói chuyện tại nhà ông Phạm Văn H1, khi ông H, bà D và bà qua nhà ông H1 nói chuyện và gia hạn thời gian làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì đã quá hẹn trả tiền nhưng ông H, bà D không trả nên bà cùng ông H, bà D sang nhà ông H1 nói chuyện, thúc giục gia đình ông H1 làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông H, bà D có đủ thủ tục chuyển nhượng đất cho người khác và trả số tiền vay cho bà. Khi đi sang nhà ông H1 thì bà D (vợ ông H) có mang điện thoại để thu âm làm bằng chứng, lúc qua nhà ông H1 thì có ông H1, bà M, ông H2, bà D (vợ ông H) và bà. Sau khi lời qua tiếng lại khá lâu thì ông H1 và ông H2 có xin gia hạn để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, gia đình nhà ông H1 không có thiện chí hợp tác, ông H1 đã xin gia hạn nhiều lần nên vợ chồng ông H ghi âm cuộc nói chuyện để làm chứng cứ, bà khẳng định đoạn file ghi âm này là do bà D tự thu âm bằng điện thoại không bị cắt ghép.

** Quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Ngọc H4 trình bày:*

Cuối năm 2022, ông Nguyễn Sỹ H có khởi kiện ông Phạm Văn H1, bà Phạm

Thị M, ông Phạm Văn H2 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhưng do bận công việc, nên ngày 28/3/2023 ông H có ủy quyền cho ông tham gia tố tụng giải quyết vụ án nêu trên. Theo nội dung của giấy ủy quyền: Ông được toàn quyền và nhân danh ông H tham gia tố tụng trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án, được tự quyết định mọi vấn đề đã được ủy quyền, đến ngày 09/6/2023 Tòa án mời các bên lên hòa giải, sau khi trao đổi với ông H, các bên thống nhất lập biên bản thỏa thuận với nội dung: bên ông H1, bà M, ông H2 giảm cho ông H 180.000.000 đồng, gia hạn thời gian 02 tháng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì hai bên mua bán ra phòng công chứng để làm thủ tục mua bán đất và đồng thời ông H trả đủ số tiền chuyển nhượng cho gia đình ông H1 là 200.000.000 đồng. Sau khi ba bên thỏa thuận, thống nhất nội dung trên, ông thay mặt ông H ký văn bản thỏa thuận và rút đơn khởi kiện, sau đó Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

** Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng ông Lương Văn N trình bày:*

Vào hồi 10 giờ 20 phút, ngày 27/4/2022 tại thôn B, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, ông là người làm chứng và người viết hợp đồng đặt cọc (trên mẫu có sẵn) giữa bên bán đất và bên mua đất tại thửa đất số 73, tờ bản đồ số 06, địa chỉ thửa đất tại thôn B, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, chủ bán đất là ông H1, bà M, ông H2 bên mua đất là ông H. Tại buổi đặt cọc này, bên mua đã giao đủ số tiền đặt cọc ban đầu là 400.000.000 đồng, tổng cộng đến ngày 28/6/2022 bên mua đất đã cọc cho bên bán đất là 1.200.000.000 đồng, nhưng bên bán đất không bán đất trong sổ đỏ của mình mà lại bán đất ngoài sổ đỏ. Vì vậy, hợp đồng không thực hiện được, ông từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

** Quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng bà Phạm Thị T trình bày:*

Bà là con gái của ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M việc thỏa thuận đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 27/4/2022 giữa bố mẹ và anh trai bà với ông H như thế nào thì bà không biết và không liên quan. Ngày 07/6/2022 vợ chồng ông H có giao số tiền 350.000.000 đồng, lúc đó do bà có mặt tại nhà bố mẹ, nên bà biết và ký vào người làm chứng, ngoài ra bà không chứng kiến bất cứ lần giao tiền hay thỏa thuận giữa hai bên. Bà không liên quan gì đến việc mua bán chuyển nhượng giữa hai bên, nên bà xin từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DSST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 96, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 158, Điều 235, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 194, Điều 328, Điều 423, Điều 424, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 2 Luật

người cao tuổi và điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ H:

[1.1]. Huỷ Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 27/4/2022 giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Sỹ H và bên nhận cọc ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2.

[1.2] Buộc ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2 phải liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ H tổng số tiền cọc đã nhận là 1.200.000.000 đồng và phải trả tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng. Tổng cộng ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2 phải liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ H số tiền 1.600.000.000 đồng.

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 suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[2] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2 phải chịu liên đới trả cho ông Nguyễn Sỹ H chi phí trích đo hiện trạng thửa đất, xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.703.000 đồng.

[3] Về án phí:

[3.1] Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Phạm Văn H1 và bà Phạm Thị M.

[3.2] Buộc bị đơn ông Phạm Văn H2 phải chịu 25.333.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[3.3] Nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ H được nhận lại số tiền 40.000.000 đồng tạm ứng án phí mà bà Huỳnh Thị Ngọc D nộp thay theo biên lai thu số AA/2021/0015555 ngày 24/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/8/2024, bị đơn ông Phạm Văn H1, ông Phạm Văn H2, bà Phạm Thị M đều kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DSST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản

án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các bị đơn là ông Phạm Văn H1, ông Phạm Văn H2 đều giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Phạm Văn H2 trình bày: Hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã có hiệu lực pháp luật, ông H đã nhận đất và đã cải tạo đất, đồng thời đã thanh toán được giá trị đất cho bị đơn 1.200.000.000 đồng, thửa đất số 53 cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2, bà H3. Do vậy, có cơ sở để buộc ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, nếu ông H không đồng ý thì ông H sẽ mất tiền đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa có ý kiến như sau:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy đơn kháng cáo của ông Phạm Văn H1, ông Phạm Văn H2 là không có căn cứ và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn H1 và ông Phạm Văn H2, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DSST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk.

Đối với đơn kháng cáo của bà Phạm Thị M, đây là phiên tòa lần thứ hai nhưng bà M vẫn vắng mặt nên bà M bị coi như từ bỏ việc kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của bà M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên toà; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đối với đơn kháng cáo của bà Phạm Thị M, đây là phiên tòa lần thứ hai nhưng bà M vắng mặt nên bà M bị coi như từ bỏ việc kháng cáo, đình chỉ xét xử phúc thẩm theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự và đồng thời yêu cầu kháng cáo của bà M có cùng nội dung yêu cầu kháng cáo với ông H1, ông H2 nên việc đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của bà M là không ảnh hưởng đến việc giải quyết toàn bộ vụ án.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn H1, ông Phạm Văn H2, xét thấy:

[2.1] Theo Hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/04/2022, ông Nguyễn Sỹ H đặt cọc cho ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M và ông Phạm Văn H2 số tiền 400.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc hai bên ký kết và tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất thuộc một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 06, toạ lạc tại thôn B, thị trấn B, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, trong đó toàn bộ nhà và đất mà ông H1 bà M cho con trai là ông H2 có chiều ngang 12,5m x chiều dài 27m và 03m mặt đường x chiều dài 27m đất nhà ông H1 bà M; đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 075270 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp cho hộ ông Phạm Văn H1 cấp ngày 26/03/2002; giá chuyển nhượng là 1.580.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 28/4/2022 đến hết 12 giờ ngày 28/6/2022, sau khi ông H1 bà M nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với ông H làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2022, giữa ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2 với ông Nguyễn Sỹ H với mục đích là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hình thức và nội dung của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

[2.2] Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận trong thời hạn đặt cọc nguyên đơn đã giao tiền đặt cọc vào ngày 27/04/2022 là 400.000.000 đồng và sau đó nguyên đơn đưa thêm 03 lần tiền cọc cho bị đơn, cụ thể: Ngày 24/5/2022 ông H đưa 50.000.000 đồng, ông H1 là người ký nhận tiền; ngày 07/6/2022 ông H giao thêm 350.000.000 đồng, bà M và ông H2 là người ký nhận tiền và đến ngày 28/6/2022 ông H giao thêm 400.000.000 đồng, ông H1 bà M là người ký nhận tiền. Tổng cộng số tiền ông H đã giao cho ông H1, bà M, ông H2 là 1.200.000.000 đồng. Ngoài ra, các bên thoả thuận gia hạn thêm thời gian đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 28/6/2022 (tức là hết ngày 12/8/2022). Tuy nhiên, khi thực hiện thủ tục tách thửa thì phát hiện diện tích đất các bên thoả thuận nhận chuyển nhượng thì phần lớn diện tích chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thửa đất này chủ yếu nằm trong thửa đất số 53 chứ không phải thửa đất số 73 như đã thoả thuận ban đầu trong hợp đồng đặt cọc giữa các bên, cho nên hết thời hạn đặt cọc các bên vẫn không thực hiện xong các thủ tục giấy tờ để tách thửa, chuyển nhượng cho ông H theo như cam kết. Nguyên đơn ông H trình bày lý do không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do bị đơn ông H1, bà M, ông H2 vi phạm thời hạn thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc, ông đã nhiều lần yêu cầu gia đình bị đơn trả lại tiền cọc nhưng phía bị đơn không trả. Bên phía bị đơn lại cho rằng trong quá trình Toà án nhân dân huyện Krông Ana thụ lý và giải quyết vụ

án số 125/2022/TLST-DS ngày 09/12/2022 mà ông H đã khởi kiện trước đây thì ông Đặng Ngọc H4 (là người đại diện uỷ quyền cho ông H) và phía bị đơn có lập văn bản thoả thuận lại về giá trị chuyển nhượng và thời hạn hoàn thiện giấy tờ pháp lý là 02 tháng nên bị đơn không vi phạm thời hạn đặt cọc và đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết.

Xét thấy, lời trình bày của phía bị đơn là không có sơ sở, bởi lẽ trong vụ án mà Toà án nhân dân huyện Krông Ana thụ lý số 125/2022/TLST-DS ngày 09/12/2022 thì ông Đặng Ngọc H4 chỉ được ông Nguyễn Sỹ H uỷ quyền với nội dung thay mặt và nhân danh ông H tham gia tố tụng trong suốt quá trình Toà án có thẩm quyền giải quyết, xét xử vụ kiện theo Giấy uỷ quyền được Văn phòng C1 công chứng vào ngày 28/3/2023. Tuy nhiên, trong biên bản thoả thuận vào ngày 09/6/2023 được ký kết giữa ông Đặng Ngọc H4 với ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M và ông Phạm Văn H2 là biên bản mà các bên tự nguyện giao kết, không phải là văn bản tố tụng được thoả thuận tại Toà án; đồng thời việc ông H4 thoả thuận với ông H1, bà M, ông H2 theo nội dung nêu trên đã vượt quá phạm vi nhận uỷ quyền, hơn nữa trong biên bản thoả thuận không có chữ ký xác nhận của ông H và ông H không thừa nhận nội dung này. Đồng thời, trong biên bản thỏa thuận này đều ghi tên bên mua đất là ông Đặng Ngọc H4, ông H4 có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho gia đình ông H1, bà M, ông H2 là 200.000.000 đồng. Như vậy, nội dung trong Biên bản thỏa thuận này đã xác định rõ bên mua đất là ông Đặng Ngọc H4 chứ không phải là ông Nguyễn Sỹ H nên việc ông H cho rằng nội dung thỏa thuận nêu trên là trái với ý chí của ông H là có cơ sở. Mặt khác, ngày 28/6/2022 ông H giao thêm 400.000.000 đồng cho bên phía bị đơn thì các bên có thoả thuận gia hạn thêm thời gian đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 28/6/2022 (tức là hết ngày 12/8/2022). Do đã hết thời hạn nhưng bên phía bị đơn vẫn không thực hiện thủ tục như cam kết nên các ngày 01/10/2022, 22/10/2022, 27/10/2022 ông H đã nhiều lần đến yêu cầu bên phía bị đơn trả lại tiền cọc, việc đòi lại tiền cọc nêu trên được ghi âm lại tại nhà ông H1, bên phía bị đơn cũng thừa nhận nội dung ghi âm và thời gian ghi âm là đúng với thực tế và nội dung ghi âm không bị cắt ghép gì.

Ngoài ra, đến ngày 09/11/2022 gia đình ông H1 mới tiến hành đo đạc lại thửa đất số 73; ngày 05/12/2022 ông H1 nộp hồ sơ thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73; ngày 22/11/2022 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ có trích lục bản đồ địa chính của thửa đất số 53; ngày 09/02/2023 ông H2 mới có đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 53; đồng thời hiện nay chủ sử dụng quyền sử dụng đất của thửa đất số 73 và thửa đất số 53 vẫn là phía bị đơn. Đồng thời, khi phía bị đơn ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn để chuyển nhượng một phần thửa đất số 73, tờ bản đồ số 06, bao gồm: đất của ông H5, bà M đã cho con trai là ông H2 chiều

ngang 12,5m x chiều dài 27m và 03m mặt đường đất nhà ông H1, bà M đang sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 075270 cấp ngày 26/3/2002 nhưng thực tế theo kết quả trích đo hiện trạng thửa đất ngày 12/4/2004 và sơ đồ lồng ghép tham khảo của đơn vị đo đạc là Công ty TNHH Đ1 thể hiện vị trí thửa đất lại nằm trên thửa đất số 53 và thửa đất số 73 nhưng diện tích chủ yếu phần lớn nằm trong thửa đất số 53, chỉ có một phần nhỏ nằm trên thửa 73 và tại thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 53 thì chưa được cấp GCNQSD đất, đến ngày 27/7/2003 thửa đất số 53 tờ bản đồ số 06 thì mới được UBND huyện K cấp cho hộ ông Phạm Văn H2, bà Đỗ Thị H3 số DH 419455.

Như vậy, có cơ sở xác định bên phía bị đơn ông H1, bà M và ông H2 đã vi phạm thời hạn đặt cọc mà các bên đã thoả thuận, đã xâm phạm tới quyền lợi của nguyên đơn nên Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại có nguyên đơn số tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng là có căn cứ nên không chấp nhận đơn kháng cáo của ông H1 và ông H2.

[3] Đối với việc ông H chôn cột mốc, xây bờ kè dưới bờ hồ, đổ khoảng 03 xe đất để san mặc bằng, nhổ khoảng 10 cây cà phê và 13 trụ tiêu trên phần đất mà các bên đang tranh chấp thì phía nguyên đơn và phía bị đơn không có ý kiến và yêu cầu gì nên không đặt ra để xem xét.

Từ những phân tích nhận định trên, xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông H1 và ông H2, mà cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu chi phí đo đạc và thẩm định tại chỗ.

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H nên ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, ông H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã đóng.

Bị đơn Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M và ông Phạm Văn H2 mỗi người phải chịu 25.333.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, tuy nhiên ông H1 bà M là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do kháng cáo của bị đơn Phạm Văn H1 và ông Phạm Văn H2 không được chấp nhận nên ông H1 và ông H2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên ông H1 thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Bị đơn bà Phạm Thị M thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên không phải sung vào công quỹ Nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn H1 và ông Phạm Văn H2;

- Giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DSST ngày 26/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Ana, tỉnh Đắk Lắk;

Áp dụng các Điều 117, Điều 194, Điều 328, Điều 423, Điều 424, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ H:

[1.1]. Huỷ Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký kết ngày 27/4/2022 giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Sỹ H và bên nhận cọc ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2.

[1.2] Buộc ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2 phải liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ H tổng số tiền cọc đã nhận là 1.200.000.000 đồng và phải trả tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng. Tổng cộng ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2 phải liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ H số tiền 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

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 suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

[2] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với đơn kháng cáo của bà Phạm Thị M.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M, ông Phạm Văn H2 phải chịu chi phí trích đo hiện trạng thửa đất, xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.703.000 đồng (Ba triệu bảy trăm lẻ ba ngàn đồng).

Ông Nguyễn Sỹ H được nhận lại tiền chi phí tố tụng 3.703.000 đồng (Ba triệu bảy trăm lẻ ba ngàn đồng) nêu trên sau khi thu được từ ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M và ông Phạm Văn H2.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho bị đơn ông Phạm Văn H1 và bà Phạm Thị M.

Buộc bị đơn ông Phạm Văn H2 phải chịu 25.333.000 đồng (Hai mươi lăm triệu ba trăm ba mươi ba ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Nguyễn Sỹ H được nhận lại số tiền 40.000.000 đồng (Bốn mươi triệu đồng) tạm ứng án phí mà bà Huỳnh Thị Ngọc D nộp thay theo biên lai thu số AA/2021/0015555 ngày 24/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

[4.2]. Án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn ông Phạm Văn H1, bà Phạm Thị M.

Bị đơn ông Phạm Văn H2 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) mà ông H2 đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0008489 ngày 20/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Ana;
- Chi cục THADS huyện K;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Y Phi Kbuôr