

Bản án số: 04/2024/DS-PT

Ngày: 13/12/2024

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CAO BẰNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như

Các Thẩm phán: Ông Ngôn Ngọc Viên

Bà Nông Biên Hòa

- Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa: Nông Hữu Duy, Thẩm tra viên
Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Bằng, tỉnh Cao Bằng:
Bà Chung Thị Bích Phượng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng xét xử công khai vụ án dân sự thụ lý số 03/2024/TLPT- DS ngày 07 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 13 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lạc, tỉnh Cao Bằng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 91/2024/QĐ-PT ngày 04/11/2024; Thông báo hoãn phiên tòa số 287/TB-TA ngày 12/11/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 295/TB-TA ngày 04/12/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng giữa các đương sự:

-Nguyên đơn: Bà Lê Thị H, sinh năm 1973; Địa chỉ: Tô dân phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Cao Bằng (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

-Bị đơn:

+ Ông Đàm Thế D, sinh năm 1956 (Vắng mặt không có lý do)

+ Bà Vũ Thị L, sinh năm 1958 (Vắng mặt có lý do)

Cùng địa chỉ: Tô dân phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Cao Bằng.

- Cơ quan có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lạc, tỉnh Cao Bằng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nông Văn H1; Chức vụ: Chi cục

trường;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm Văn G; Chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lạc, tỉnh Cao Bằng; Văn bản ủy quyền số 280/GUQ-CCTHADS ngày 12/8/2024 (Có đơn xin giải quyết vắng mặt)

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

Ông Nguyễn Khoa H2, sinh năm 1959 và bà Vũ Thị H3, sinh năm 1964; Cùng địa chỉ: Khu C, thị trấn P, huyện B, tỉnh Cao Bằng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thị H3 (Vắng mặt có lý do).

Người kháng cáo: Bị đơn Đàm Thế D, Vũ Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 08/6/2020 bà Vũ Thị L và ông Đàm Thế D đã ký kết hợp đồng đặt cọc bằng văn bản với bà, văn bản có nội dung: Chuyển nhượng một lô đất gắn liền cả nhà bếp đến sát nhà ông D1, tổng giá trị lô đất là 3.400.000.000 đồng; Gia đình ông D và bà L đã nhận số tiền 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và lập giấy biên nhận, cả ông D và bà L đều ký vào giấy này. Đồng thời bà đã giao đủ số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng tiền mặt cho ông D và bà L. Còn số tiền 3.300.000.000 đồng thì khi nào ông D và bà L chuyển nhượng đất và làm xong giấy tờ chuyển nhượng thì bà sẽ trả số tiền này.

Ông D và bà L đã không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà theo như thỏa thuận. Qua tìm hiểu thì bà biết được trước khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc thì ông D và bà L đã thế chấp quyền sử dụng thửa đất này tại Ngân hàng N1, huyện B, tỉnh Cao Bằng. Ngoài ra, ông D và bà L còn chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Khoa H2 và bà Vũ Thị H3, giấy tờ lập ngày 14/8/2019 với số tiền 1.700.000.000 đồng. Sau khi biết sự việc, bà đã yêu cầu ông D và bà L thực hiện việc chuyển nhượng đất theo như thỏa thuận, tuy nhiên ông D không thể chuyển nhượng. Bà cũng nhiều lần yêu cầu ông D và bà L trả lại tiền đặt cọc cho bà nhưng ông D và bà L khất từ lần nọ đến lần khác, không thực hiện việc trả lại tiền cho bà nên bà làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Bảo Lạc. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải bà yêu cầu ông D và bà L trả lại bà số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tại Đơn sửa đổi đơn khởi kiện bà rút yêu cầu khởi kiện về số tiền 100.000.000 đồng phạt cọc, chỉ yêu cầu ông D và bà Liên thanh T cho bà số

tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Bà làm đơn yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và không tiếp tục tiến hành hòa giải vụ án này.

Tại văn bản trình bày ý kiến, các biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải ông Đàm Thế D và bà Vũ Thị L trình bày: Ông bà có đất và nhà xây kiên cố tại tổ dân phố F, thị trấn B bao gồm:

Một nhà xây kiên cố ba tầng trên thửa đất số 123 tờ bản đồ số 66, diện tích 156,4m² đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cao Bằng cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất” số: CU957755 ngày 12/10/2020.

Một nhà xây kiên cố làm bếp 2,5 tầng trên thửa đất số 124 tờ bản đồ số 66, diện tích 123,5m² đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Cao Bằng cấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất” số CU957756 ngày 12/10/2020.

Tháng 8/2018 ông bà đã thế chấp “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” để vay Ngân hàng Nông nghiệp huyện N1 số tiền: 2.500.000.000 đồng bằng khoảng 30% giá trị toàn bộ đất và nhà. Tuy nhiên vì khi đó ông bà chưa tách làm 02 (hai) giấy chứng nhận nên Ngân hàng đã giữ giấy chứng nhận của toàn bộ diện tích: 279,9m² là nhà ở xây 3 tầng và nhà bếp xây 2,5 tầng.

Ngày 8/6/2020 ông bà đã làm giấy chuyển nhượng cho bà Lê Thị H phần đất làm nhà bếp và nhà bếp với số tiền 3.400.000.000 đồng.

Ông bà cùng bà H đến trình bày với Ngân hàng thì được Ngân hàng đồng ý cho tách làm hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã trình bày ở trên. Ngày 8/9/2020 làm hồ sơ tách, ngày 17/11/2020 tách xong thửa đất, theo thỏa thuận ông bà chuyển nhượng cho bà Lê Thị H là thửa 124 tờ bản đồ 66, diện tích 123,5m² bao gồm cả nhà bếp xây kiên cố 2,5 tầng.

Để làm căn cứ cho việc chuyển nhượng, ngày 8/6/2020 ông bà và bà H đã thỏa thuận tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, bà H đã giao đầy đủ tiền cho ông bà.

Sau khi tách được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đã báo cho bà H biết để hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên bà Lê Thị H. Tuy nhiên do bà H bị bà Vũ Thị H3 xúi bẩy nên bà H không nhận chuyển nhượng đất và nhà bếp của ông bà, bà H đã mua đất ở phường Đ, thành phố C.

Ông bà đã nhiều lần gọi điện thoại yêu cầu bà Lê Thị H nhận lại tiền đặt cọc nhưng bà H không đến nhận. Đến nay ông bà mới biết được rằng, bà H và bà H3 đã bàn bạc cấu kết với nhau không đến nhận tiền đặt cọc là để làm có khởi kiện yêu cầu ông bà phải chịu phạt đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Việc bà Lê Thị H tự đơn phương tự chấm dứt không làm thủ tục chuyển nhượng là đã vi phạm

hợp đồng chuyển nhượng, ông bà không vi phạm hợp đồng. Mặt khác trong “Giấy biên nhận tiền” không có thoả thuận phạt đặt cọc, do đó không có căn cứ để phạt đặt cọc đối với ông bà. Trong giấy biên nhận tiền không quy định về thời gian giao đất nên tại các biên bản lấy lời khai và biên bản hòa giải ông bà có ý kiến vẫn đồng ý chuyển nhượng thửa đất này cho bà H.

Tại đơn phản tố đề ngày 13/11/2022 và đơn đề nghị giữ nguyên toàn bộ nội dung phản tố đề ngày 28/3/2023 của ông D và bà L trình bày:

Ngày 8/6/2020 ông bà có thoả thuận với bà Lê Thị H về việc chuyển nhượng nhà bếp và đất, theo đó ông bà chuyển nhượng cho bà Lê Thị H thửa đất số 124, tờ bản đồ số 66, diện tích: 123,5m² tọa lạc tại tổ dân phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Cao Bằng, trên đất có một nhà xây kiên cố 2,5 tầng, giá trị chuyển nhượng là 3.400.000.000 đồng. Bà Lê Thị H đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Tuy nhiên khi đó “Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” của ông bà đã thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp huyện N1.

Ông bà cùng bà Lê Thị H trực tiếp đến ngân hàng đề nghị mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp để làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm thủ tục chuyển nhượng cho bà H phần đất không thế chấp với ngân hàng, được ngân hàng đồng ý. Ngày 8/9/2020 làm hồ sơ tách, ngày 27/11/2020 đã tách xong. Sau khi tách thành hai thửa đất, ông bà đã báo cho bà H biết để làm thủ tục chuyển nhượng sang tên, nhưng bà H đã thay đổi ý kiến rằng: Không mua đất và nhà của ông bà nữa, mà đã mua đất ở phường Đ, thành phố C.

Ông bà đã yêu cầu bà H đến nhận tiền đặt cọc nhưng bà H không đến nhận, nay lấy lý do để khởi kiện yêu cầu ông bà chịu phạt tiền đặt cọc là không thể chấp nhận được.

Việc thoả thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền đặt cọc giữa ông bà với bà Lê Thị H là một hợp đồng đặt cọc, theo đó các bên có trách nhiệm thực hiện đúng và đầy đủ những điều đã cam kết. Về phía ông bà: Theo yêu cầu của ông bà thì Ngân hàng nông nghiệp huyện N1 đã cho mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông bà đã làm thủ tục tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng thửa đất số 124, tờ bản đồ số 66 diện tích 123,5m². Như vậy ông bà đã và đang thực hiện hợp đồng. Về phía bà Lê Thị H đã cố tình không thực hiện hợp đồng, yêu cầu tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H đã được ông bà thực hiện xong, nhưng bà H trả lời không làm thủ tục chuyển nhượng. Như vậy bà H đã vi phạm hợp đồng, đơn phương không thực hiện hợp đồng.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu phản tố với hai nội dung sau: Ông bà không chấp nhận trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho bà Lê Thị H. Ông

bà không vi phạm hợp đồng, không từ chối giao kết nên không có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị H tiền phạt đặt cọc 100.000.000 đồng.

Khi Tòa án triệu tập ông bà đến làm việc liên quan đến nội dung phản tố nhưng ông bà vắng mặt vì ông D đang đi điều trị tại Bệnh viện N2 tại Hà Nội, bà L chăm sóc ông D tại bệnh viện nên ông bà không thể đến và không báo lại về sự vắng mặt theo triệu tập của Tòa án.

Tại biên bản lấy lời khai và tại biên bản hòa giải ông D và bà L đều trình bày: Ông bà không đồng ý trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng theo yêu cầu của bà H; Ông bà không vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc, nếu bà H có nhu cầu nhận chuyển nhượng thì ông bà vẫn đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 124, tờ bản đồ số 66 diện tích 123,5m²; Địa chỉ: Tổ dân phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Cao Bằng cho bà H.

Trong quá trình tham gia tố tụng ông Vũ Khoa H4 và bà Vũ Thị H3 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào tháng 8/2019 ông Đàm Thế D và bà Vũ Thị L đã lập Giấy chuyển nhượng đất đai cho vợ chồng ông bà một lô đất ở tại tổ dân phố A (nay là tổ dân phố F), thị trấn B, huyện B, tỉnh Cao Bằng. Cụ thể như sau: Chiều rộng (mặt tiền Quốc lộ C) là 4,7m; Mặt sau giáp taluy đồi là 4,7m; Chiều sâu (sâu vào giáp taluy đồi) là 20m; Tổng diện tích là 94m²; Tổng giá trị là 1.700.000.000 đồng. Ông D, bà L và vợ chồng ông bà đã ký vào Giấy chuyển nhượng đất đai; Ngoài ra, còn có bà Vũ Thị L1, ông Phùng Văn D1 làm chứng, có ông Tô Vĩnh P là trưởng khu ký xác nhận. Giấy chuyển nhượng đất đai này được Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị trấn B xác nhận.

Cụ thể lô đất ông bà nhận chuyển nhượng về chiều rộng 4,7m theo đường Quốc lộ 34 là giáp đất của ông Phùng Văn D1 đến sát tường nhà vệ sinh trong bếp của ông D và bà L.

Tuy nhiên, năm 2020 ông D và bà L lại nhận tiền đặt cọc với bà Lê Thị H để chuyển nhượng đất gắn liền cả bếp có nhà vệ sinh đến sát đất của ông D1. Như vậy, phần đất ông D và bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà trùng với phần đất mà sau này ông D và bà L nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng đất cho bà H.

Sau khi biết ông D và bà L nhận đặt cọc thửa đất với bà H, bà H3 đã trực tiếp đến gặp bà H để trao đổi và cung cấp cho bà H Giấy chuyển nhượng đất đai lập ngày 14/8/2019 giữa ông D, bà L và vợ chồng bà, có người làm chứng, có xác nhận của Ủy ban thị trấn B.

Trong quá trình tố tụng Ngân hàng N1 chi nhánh B, huyện B, tỉnh Cao Bằng cung cấp thông tin như sau:

Ông Đàm Thế D và bà Vũ Thị L có làm thủ tục thế chấp tài sản để vay vốn ngân hàng (Người đại diện được ủy quyền vay vốn là ông Đàm Minh Đ, con trai ông D và bà L); Hợp đồng thế chấp tài sản số 080499272/HĐTC ngày 20/9/2018; Tài sản thế chấp tại thời điểm vay vốn là thửa đất số 12, tờ bản đồ số 66, diện tích 162,7m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 667939 và nhà xây 03 tầng diện tích 124m² mang tên ông D và bà L, địa chỉ tại tổ dân phố F, thị trấn B;

Số tiền vay 2.500.000.000 đồng, ngày vay 20/9/2018, ngày hết hạn 20/9/2028. Đến thời điểm hiện tại đã thanh toán xong hợp đồng (Ngày tắt toán 29/12/2023).

Ngày 08/9/2020 ông Đàm Thế D, bà Vũ Thị L, ông Đàm Minh Đ và bà Đàm Thị Minh N có viết giấy đề nghị mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 667939 (Đang thế chấp) để làm thủ tục hợp nhất với tài sản gia đình đang giữ và tách thửa làm 02 thửa đất; Sau khi được cấp đổi lại gia đình đã tiếp tục làm thủ tục thế chấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CU957755 và CU 957756) liên quan đến khoản vay với 02 Hợp đồng thế chấp tài sản số 359/2020/NHNo.BLc-HĐTC ngày 17/11/2020, tài sản là thửa đất số 123, tờ bản đồ số 66, diện tích 156,4m² và HĐ thế chấp tài sản số 358/2020/NHNo.BLc-HĐTC ngày 17/11/2020, tài sản là thửa đất số 124, tờ bản đồ số 66, diện tích 123,5m².

Quá trình mượn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hoàn thiện thủ tục thế chấp lại, thu giữ tài sản nhập kho theo quy định, ngân hàng chỉ làm việc với gia đình ông D, bà L, ông Đ, bà N, ngoài ra không làm việc với bất kỳ ai. Ngân hàng không biết thông tin gì và không tham gia bất kỳ thỏa thuận nào giữa gia đình ông D, bà L và bà H.

Sau khi Hợp đồng tín dụng tắt toán ngày 29/12/2023 Ngân hàng đã thực hiện xuất kho tài sản đảm bảo và bàn giao tài sản thế chấp cho Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lạc, tỉnh Cao Bằng theo văn bản số: 447/CCTHADS ngày 29/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lạc về việc phối hợp trong công tác thi hành án dân sự. Ngoài ra, Ngân hàng N1 chi nhánh B, huyện B, tỉnh Cao Bằng không cung cấp thông tin gì thêm.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa đại diện Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lạc, tỉnh Cao Bằng trình bày: Ngân hàng N1 chi nhánh huyện B cung cấp thông tin là đúng. Cụ thể:

Ngày 04/4/2022, bà Vũ Thị H3, sinh năm 1964; Địa chỉ: Khu C, thị trấn P, huyện B, tỉnh Cao Bằng - Là người được thi hành án đã làm đơn yêu cầu thi hành

án đối với bản án dân sự phúc thẩm số 07/2022/DS-PT ngày 28/02/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng đối với ông Đàm Thế D và bà Vũ Thị L, phải liên đới thanh toán cho bà H3 số tiền là 4.161.334.246 đồng.

Ngày 29/12/2023, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lạc, tỉnh Cao Bằng đã tắt toán khoản vay tại ngân hàng N1 chi nhánh huyện B theo yêu cầu của bà H3 và theo quy định của Pháp luật. Đã tạm giữ 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Thửa số 123 và thửa số 124, cùng tờ bản đồ 66; Địa chỉ đất: Tổ dân phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Cao Bằng. Hai thửa đất này chỉ đứng tên ông Đàm Thế D và bà Vũ Thị L.

Ngày 24/4/2024, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lạc, tỉnh Cao Bằng đã tiến hành cưỡng chế 02 lô đất số 123, số 124 và tài sản khác gắn liền trên đất cho người được thi hành án. Hiện nay, Cơ quan Thi hành án dân sự huyện B đã giao 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU957755 (Thửa đất số 123) và số CU957756 (Thửa đất số 124) và tài sản gắn liền trên đất cho người được thi hành án là bà Vũ Thị H3. Ngoài ra, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bảo Lạc không cung cấp thêm thông tin gì.

Tại bản án số 01/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lạc, tỉnh Cao Bằng đã Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 328, 351, 385, 401, 423, 424, 425, 427 của Bộ luật dân sự; Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 26, Điều 12, Điều 14 Nghị 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện, về việc yêu cầu thanh toán số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng của bà Lê Thị H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị H về việc yêu cầu ông Đàm Thế D và bà Vũ Thị L trả lại tiền đặt cọc, số tiền 100.000.000 đồng.

3. Buộc ông Đàm Thế D và bà Vũ Thị L liên đới có trách nhiệm thanh toán cho bà H đối với số tiền 100.000.000 đồng. Cụ thể như sau:

- Ông D có trách nhiệm thanh toán cho bà H số tiền 50.000.000 đồng;

- Bà L có trách nhiệm thanh toán cho bà H số tiền 50.000.000 đồng;

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí về quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/8/2024 bị đơn Đàm Thế D, Vũ Thị L có đơn kháng cáo không nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đàm Thế D vắng mặt không có lý do không có đơn xin vắng mặt, bà Vũ Thị L2 có đơn xin vắng mặt.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Chi Cục thi hành án dân sự huyện Bảo Lạc có đơn xin xét xử vắng mặt, nhất trí với bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Vũ Thị H3, Nguyễn Khoa H2 có đơn xin vắng mặt, đề nghị HĐXX giải quyết theo quy định của pháp luật

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết: Người kháng cáo ông Đàm Thế D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ kháng cáo của ông Đàm Thế D. Bà Vũ Thị L có đơn xin vắng mặt, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt của bà L. Qua các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy không có căn cứ chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Vũ Thị L, căn cứ vào đơn xin miễn án phí của Bà L, ông Đàm Thế D đề nghị Hội đồng xét xử miễn toàn bộ án phí cho bà L ông D theo quy định điểm đ Điều 12, Điều 14 Nghị 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.

Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Sửa 1 phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lạc Cao Bằng tỉnh Cao Bằng về phần án phí.

Sau khi nghiên cứu hồ sơ và thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, nghe lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của kiểm sát viên và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện và tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc thụ lý, xác định thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, thu thập và giao nộp chứng cứ và hòa giải, trình tự và thủ tục phiên tòa sơ thẩm. Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định, thuộc trường hợp được

miễn nộp án phí phúc thẩm nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng:

Tòa án ban hành quyết định mở phiên tòa phúc thẩm (lần 1) số 91/2024/QĐ-PT ngày 04/11/2024 ấn định thời gian mở phiên tòa vào ngày 14/11/2024. Tuy nhiên ngày 11/11/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Cao Bằng nhận được đơn xin hoãn phiên tòa của ông D bà L. Ngày 12/11/2024 Tòa án ban hành thông báo hoãn phiên tòa số 287/TB-TA, ấn định thời gian mở lại phiên tòa (lần 2) vào ngày 04/12/2024, Tòa án đã gửi thông báo hoãn phiên tòa về địa chỉ của người kháng cáo, tuy nhiên ông D bà L không có mặt tại địa phương nên Tòa án đã thực hiện việc niêm yết văn bản tố tụng của Tòa án theo địa chỉ do ông D bà L cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm, đồng thời Tòa án cũng tổng đạt thông báo hoãn phiên tòa số 287 ngày 12 tháng 11 năm 2024 qua anh Đàm Minh Đ (là con trai ông D-bà L), nhưng đến ngày mở phiên tòa 04/12/2024 ông D bà L vẫn vắng mặt không có lý do.

Ngày 5/12/2024 Tòa án tiến hành lập biên bản xác minh với anh Đàm Minh Đ, anh Đ cung cấp thông tin là đã gửi giấy thông báo hoãn phiên tòa số 287 ngày 12 tháng 11 năm 2024 và giấy triệu tập số 97 ngày 21 tháng 11 năm 2024 của Tòa án cho ông D bà L trước ngày mở phiên tòa 04/12/2024.

Do Tòa án lập biên bản xác minh với anh Đ vào ngày 5/12/2024 sau ngày mở phiên tòa (lần 2) ngày 04/12/2024 nên Tòa án chưa ra quyết định đình chỉ xét xử. Tòa án tiếp tục mở lại phiên tòa (lần 3) vào ngày 13/12/2024 nhưng bà L có đơn xin vắng mặt gửi cho Tòa án vào ngày 12/12/2024 với lý do đi chăm ông D điều trị bệnh và nộp kèm 01 phiếu khám bệnh vào viện (bản phô tô đen trắng), ông D không có đơn xin vắng mặt và cũng không có mặt tại phiên tòa theo giấy triệu tập. Do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ nội dung kháng cáo của ông Đàm Thế D theo quy định tại khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn bà Lê Thị H, bị đơn Vũ Thị L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin vắng mặt, do đó căn cứ vào khoản 3 điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành mở phiên tòa.

[3] Xét nội dung kháng cáo và căn cứ kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị L.

Nội dung kháng cáo: Thứ nhất, bị đơn Vũ Thị L cho rằng “*không chấp nhận trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000đ cho bà H*” là yêu cầu phản tố, Tòa án sơ thẩm không hướng dẫn cho bị đơn thực hiện thủ tục phản tố theo quy định của pháp luật là thiếu sót.

Thứ hai bị đơn Vũ Thị L cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 14/8/2019 với ông Nguyễn Khoa H2, bà Vũ Thị H3 vô hiệu. Bởi

lẽ ông H3, bà H3 không thực hiện hợp đồng, không trả tiền cho ông D bà L, hai bên đều đồng ý xóa bỏ hợp đồng, tuy nhiên do không am hiểu pháp luật và là người nhà nên không có văn bản xóa hợp đồng. Do đó hợp đồng đặt cọc giữa ông bà với bà Lê Thị H có hiệu lực, không chấp nhận việc trả lại tiền cọc 100.000.000đ cho bà H.

Quá trình nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của đương sự, HĐXX phúc thẩm thấy rằng:

[3.1] Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Theo quy định tại khoản 2 Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 6 Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 05/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao thì đơn của bà L không có nội dung phản tố với yêu cầu của nguyên đơn mà là nội dung trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm không tiến hành các thủ tục tố tụng đối với yêu cầu này của bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.2] Về tranh chấp hợp đồng đặt cọc lập ngày 08/6/2020:

Bà H và ông D, bà L đều thừa nhận có việc ông bà lập Giấy biên nhận ngày 08/6/2020, bà H giao tiền đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng; Ông D và bà L nhận đặt cọc, nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng. Mục đích của việc đặt cọc tiền là để chuyển nhượng thửa đất số 124, tờ bản đồ 66, diện tích 123,5m²; Địa chỉ đất: Tổ dân phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Cao Bằng. Đây là sự kiện rõ ràng mà bà H, ông D, bà L đều biết, thừa nhận và được Tòa án chấp nhận nên căn cứ theo quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự những tình tiết này được thừa nhận là chứng cứ mà không phải chứng minh. Tuy nhiên, trong hợp đồng không thể hiện thời gian buộc ông D bà L phải giao đất, thời gian buộc bà H phải giao số tiền còn lại và không thỏa thuận về việc các bên vi phạm hợp đồng thì phải chịu hậu quả pháp lý như thế nào.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 16/12/2022 và tại biên bản hòa giải ngày 24/3/2023 ông D và bà L có ý kiến, ông bà không vi phạm hợp đồng đặt cọc, nếu bà H có nhu cầu nhận chuyển nhượng lô đất này thì ông bà vẫn đồng ý thực hiện theo hợp đồng. Trong quá trình lấy lời khai cả ông D và bà L đều thừa nhận Giấy chuyển nhượng đất đai lập tháng 8/2019 giữa bên chuyển nhượng là ông Đàm Thế D, bà Vũ Thị L và ông Nguyễn Khoa H2, bà Vũ Thị H3 là trùng với thửa đất nhận đặt cọc với H vào ngày 08/6/2020. Ông D và bà L trình bày Giấy chuyển nhượng đất đai giữa ông bà và vợ chồng bà H3 là vô hiệu, không có giá trị pháp luật. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày thì ông D và bà L không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh Giấy chuyển nhượng đất đai với vợ chồng bà H3 vô hiệu. Mặt

khác lời trình bày này mâu thuẫn với lời khai của ông Vũ Khoa H4, bà Vũ Thị H3. Xét thấy hành vi chuyển nhượng 01 thửa đất cho 2 người của ông D, bà L là không phù hợp với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Do đó Tòa án nhân dân huyện Bảo Lạc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, cần phải giữ nguyên nội dung này của bản án sơ thẩm.

Quan điểm của viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cao Bằng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên cần được chấp nhận.

[4] Án phí: Trong giai xét xử sơ thẩm bị đơn không có đơn xin miễn nộp tiền án phí. Tuy nhiên trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, bị đơn đã nộp đơn xin miễn án phí, nên Hội đồng xét xử cần áp dụng điểm đ điều 12 điều 14 Nghị 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, miễn án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn. Do đó cần sửa phần án phí của bản án sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lạc, tỉnh Cao Bằng.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Khoản 3 điều 296; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 12, điều 14 và điều 29 nghị 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;

Tuyên xử

1. Đình chỉ xét xử nội dung kháng cáo của bị đơn Đàm Thế D.
2. Chấp nhận 1 phần nội dung kháng cáo của bà Vũ Thị L. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lạc, tỉnh Cao Bằng về phần án phí.
3. Giữ nguyên các quyết định tại Bản án số 01/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bảo Lạc, tỉnh Cao Bằng.
4. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đàm Thế D, bà Vũ Thị L được miễn toàn bộ án án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát ND tỉnh Cao Bằng;
- TAND huyện Bảo Lạc;
- Thi hành án DS huyện Bảo Lạc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Như