

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 23/2025/DSPT
Ngày: 25-3-2025
V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Bình.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Chí Công.

Bà Cao Thị Thanh Huyền.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trà My - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 3 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn T; địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Có mặt

2. *Bị đơn:* Ông Vũ Văn T1; địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

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

- Ông Mai Văn C và bà Đỗ Thị K; địa chỉ: Làng O, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt

- Ông Vũ Văn T2; địa chỉ: Tòa nhà D, phường M, quận N, thành phố Hà Nội. Vắng mặt

Đại diện theo ủy quyền của ông T2: Bà Đinh Thị Yên H, địa chỉ: A L, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/02/2025). Có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn Phạm Văn T trình bày:

Ngày 24/5/2022, giữa ông Phạm Văn T và ông Vũ Văn T1 có giao kết Hợp đồng đặt cọc về việc ông T1 đặt cọc cho ông T số tiền 200.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 46a, tờ bản đồ số 22 tại thôn T, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 067077 được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/4/2001; giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.539.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 24/5/2022 đến ngày 24/7/2022; hai bên thoả thuận ông T1 có nghĩa vụ chịu thuế và thực hiện các thủ tục pháp lý về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Ngọc H1 sang tên ông T để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T sang cho ông T1; nếu ông T1 vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc thì phải chịu mất số tiền đặt cọc, ngược lại nếu ông T vi phạm hợp đồng đặt cọc thì phải chịu phạt cọc gấp 03 lần tiền cọc là 600.000.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, trong ngày 24/5/2022, ông Vũ Văn T2 là em trai của ông T1 đã chuyển khoản cho ông T số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Đến ngày 03/6/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện I đã cập nhật biến động nhận chuyển nhượng thửa đất số 46a, tờ bản đồ số 22 từ ông H1 sang cho ông T. Đến ngày 06/6/2022, ông T1 thông qua ông T2 đã đặt cọc thêm số tiền là 150.000.000 đồng, do nhầm lẫn nên ông T2 có chuyển khoản cho ông T số tiền 200.000.000 đồng thay vì 150.000.000 đồng, vì vậy ông T đã chuyển khoản trả lại cho ông T1 số tiền 50.000.000 đồng. Sau khi nhận được số tiền cọc 350.000.000 đồng từ ông T1, ông T đã giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 46a, tờ bản đồ số 22 cho ông T1 quản lý, sử dụng vào ngày 06/6/2022.

Đến ngày 07/02/2023, để làm rõ về số tiền đặt cọc, ông T và ông T1, ông T2 đã thoả thuận và lập thành văn bản thoả thuận, nội dung là ông T nhận của ông T1 tổng số tiền đặt cọc là 350.000.000 đồng, ông T1 là người nhận của ông T2 số tiền cọc là 400.000.000 đồng. Cũng trong văn bản thoả thuận này, ông T1 cam kết trong thời hạn 30 ngày sẽ thực hiện xong các thủ tục pháp lý về việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc chuyển nhượng tất từ ông T sang ông T2.

Tuy nhiên sau khi hết thời hạn 30 ngày, ông T có liên hệ với ông T1 nhiều lần để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T1 cố tình tránh né, viện lý do chưa thực hiện xong việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để trì hoãn việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận. Vì ông T1 là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, không thực hiện việc giao kết hợp đồng nên ông T yêu cầu Toà án giải quyết: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 được giao kết giữa ông Phạm Văn T với ông Vũ Văn T1; Tuyên số tiền 350.000.000 đồng mà ông Vũ Văn T1 đã đặt cọc cho ông Phạm Văn T thuộc về ông Phạm Văn T; Buộc ông Vũ Văn T1 phải giao lại cho ông Phạm Văn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 067077 được Ủy ban nhân dân huyện I,

tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/4/2001 cho hộ ông Trần T3, đã cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T.

2. Tòa án đã thực hiện tổng đạt đầy đủ các văn bản tố tụng để triệu tập bị đơn là ông Vũ Văn T1 đến làm việc liên quan đến vụ án và cung cấp chứng cứ để chứng minh nhưng ông T1 cố tình trốn tránh, không có mặt theo Giấy triệu tập và không cung cấp chứng cứ theo yêu cầu của Tòa án. Do vậy, hồ sơ không có lời khai của ông T1.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Vũ Văn T2 cùng người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 24/5/2022, ông Vũ Văn T2 có nhờ anh trai là ông Vũ Văn T1 đứng cọc mảnh đất của ông Phạm Văn T thông qua người môi giới là ông Phạm Công D. Mảnh đất ông T2 mua là thửa đất số 46a, tờ bản đồ số 22 tại thôn T, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai, diện tích 4.170m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 067077, giá trị là 1.539.000.000 đồng. Tại thời điểm đặt cọc, ông T2 chuyển khoản số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng. Ông T2 không ở Gia Lai nên ông D và ông T1 có chụp ảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ghi chú để chuyển nhượng thì không thể đính chính trang 4 mà phải làm thủ tục chuyển sang sổ hồng và ông T1 hứa trong vòng 60 ngày có thể thực hiện được việc làm sổ hồng để làm thủ tục công chứng. Sau khi mua, ông T2 có cho ông T1 cải tạo, sửa chữa khu đất để làm quán. Ngày 06/6/2022, ông T2 có chuyển khoản đặt cọc thêm cho ông T là 200.000.000 đồng, sau đó ông T1 có chụp lại ảnh giấy biên nhận có chữ ký và dấu lăn tay của ông T để gửi qua Zalo cho ông T2. Đến ngày 27/9/2022, ông T2 đã yêu cầu ông T1 làm biên bản xác nhận với nội dung ông T1 đồng ý mua lại thửa đất mà ông T2 đã đặt cọc và trong vòng 30 ngày kể từ ngày 27/9/2022 ông T1 có trách nhiệm trả lại tiền cọc lô đất đang làm quán.

Quá thời hạn trên ông T1 phải tự di dời hàng quán để trả lại đất cho ông T2. Đến tháng 11/2022, ông T2 không nhận được phản hồi từ ông T1 nên đã liên lạc với ông T để hỏi về tình hình thực hiện việc cấp lại sổ hồng nhưng ông T nói đã giao lại cho ông T1 để thực hiện. Ông T1 được biết phần đất ông T chuyển nhượng có hiện trạng không phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị người khác lấn chiếm một phần có diện tích 120,7m² và ông T lấn chiếm người khác 148,7m² nên việc cấp sổ hồng chưa thực hiện được. Ông T2 có yêu cầu ông T trả lại tiền cọc nhưng ông T không trả, ông T đã nhận tiền của ông T2 là 400.000.000 đồng nhưng nói chỉ nhận 350.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng đã chi trả lại cho ông T1. Ông T2 nhận thấy có sự thoả thuận của ông T1, ông T và ông D nhằm chiếm đoạt tài sản của ông T2 nên ngày 07/02/2023 đã yêu cầu ông T1, ông T xác nhận các nội dung được thể hiện trong bản phô tô văn bản được lập vào ngày 07/02/2023 mà ông T2 đã cung cấp cho Tòa án.

Qua buổi làm việc ngày 07/02/2023, sau 30 ngày ông T1 không thể chuyển sổ hồng để đủ điều kiện công chứng và ông T1 cũng không có ý định mua lại mảnh đất trên. Ông T2 đã nhiều lần liên hệ với ông T để hoàn trả lại số tiền cọc nhưng ông T không trả, chiếm dụng số tiền này. Do vậy ông T2 đề nghị Tòa án

xem xét dấu hiệu lừa đảo chiếm đoạt tài sản có tổ chức của ông T, ông T1 và ông D.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Mai Văn C và bà Đỗ Thị K trình bày:

Vợ chồng ông C, bà K có cho ông Vũ Văn T1 vay tiền, cụ thể vào ngày 03/7/2023 âm lịch cho vay 70.000.000 đồng, ngày 06/7/2023 âm lịch cho vay 50.000.000 đồng, ngày 22/7/2023 âm lịch cho vay 40.000.000 đồng, ngày 28/7/2023 âm lịch cho vay 50.000.000 đồng, ngày 04/8/2023 âm lịch cho vay 30.000.000 đồng, ngày 12/8/2023 âm lịch cho vay 30.000.000 đồng, ngày 19/8/2023 âm lịch cho vay 50.000.000 đồng, ngày 07/9/2023 âm lịch cho vay 30.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền ông T1 vay của vợ chồng ông C, bà K là 350.000.000 đồng. Khi vay tiền, ông T1 có thể chấp cho ông C, bà K Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 067077 được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/4/2001 cho hộ ông Trần T3, đã cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T. Do lúc nhận cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông C, bà K không kiểm tra kỹ ông T1 chưa đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn đứng tên ông T. Ông T1 cam kết đến ngày 04/12/2023 âm lịch sẽ trả đủ tiền nợ cho ông C, bà K, nếu không trả thì ông T1 sẽ giao cho ông C, bà K toàn bộ thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp. Tuy nhiên, đến nay ông T1 vẫn chưa trả tiền nợ cho ông C, bà K.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, ông C, bà K đề nghị ông T1 phải trả tiền nợ thì ông C, bà K sẽ giao lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Nếu ông T1 không trả tiền cho ông C, bà K thì đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

5. Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Áp dụng Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 117, Điều 164, Điều 166, Điều 168 Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

- Áp dụng Điều 26 Nghị quyết quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T.

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 được giao kết giữa ông Phạm Văn T với ông Vũ Văn T1.

- Tuyên số tiền 350.000.000 đồng mà ông Vũ Văn T1 đã đặt cọc cho ông Phạm Văn T thuộc về ông Phạm Văn T.

- Buộc ông Vũ Văn T1 phải trả lại cho ông Phạm Văn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 067077 được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/4/2001 cho hộ ông Trần T3, đã cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T.

Trường hợp ông Vũ Văn T1 không thực hiện việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Phạm Văn T có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục thu hồi và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình theo trình tự, thủ tục của pháp luật đất đai.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm; nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

4. Kháng cáo:

Ngày 30-10-2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Văn T2 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Bản án không bị kháng nghị, bị đơn không kháng cáo.

5. Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện.
- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo;
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng bảo đảm quy định của pháp luật tố tụng dân sự và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ông Vũ Văn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T1.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Vũ Văn T2. Tại giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, ông Vũ Văn T2 giao nộp văn bản thỏa thuận ngày 08/02/2023 có nội dung như sau:

[2.1] Tại phần 1 có các nội dung:

Ông Vũ Văn T2 tự ghi: “*Ông Vũ Văn T1 xác nhận ngày 24/5/2022 có đặt cọc thay cho ông Vũ Văn T2 thửa đất số 46A, tờ bản đồ số 22, xã I, I, Gia Lai. Toàn bộ 400.000.000 chuyển khoản vào tài khoản của ông Phạm Văn T là của ông Vũ Văn T2*”. (Tờ số 1)

Ông Vũ Văn T1 tự ghi và xác nhận nội dung: “*Tôi xác nhận điều ông Vũ Văn T2 nói trên là đúng và tôi có chuyển cho ông Phạm Văn T cọc đất là 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) và còn 50.000.000 (Năm mươi triệu) tôi sẽ có trách nhiệm trả lại cho ông Vũ Văn T2 trong vòng 10 ngày.*”

Tôi xác nhận đồng ý để ông Vũ Văn T2 tiếp tục giao dịch với ông Phạm Văn T từ ngày 08/2/2023” (Tờ số 1)

Ông Phạm Văn T tự ghi và xác nhận nội dung: *“Tôi Phạm Văn T đã nhận 350.000.000 tiền đặt cọc tiền đất thửa 46A, tờ bản đồ 22, xã I với ông Vũ Văn T2” (Tờ số 2)*

[2.2] Tại phần 2 có nội dung: các bên gồm ông T1, ông T, ông T2 thỏa thuận trong trường hợp ông T1 muốn mua một phần của thửa đất thì phải đặt cọc trong vòng 30 ngày kể từ 08/2/2023, nếu không thực hiện thì ông T1 phải di dời tài sản để ông T giao dịch với ông T2.

[2.3] Tại phần 3 về việc làm sổ sách của lô đất, có nội dung:

“Trường hợp sau 30 ngày không có sổ giao dịch thì ông Vũ Văn T1 chịu trách nhiệm đền bù tiền cọc lô đất theo hợp đồng đã ký”.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T thừa nhận ngày 24/5/2022 và ngày 06/6/2022, ông Vũ Văn T2 là em trai của ông T1 đã hai lần chuyển khoản cho ông T số tiền đặt cọc mỗi lần là 200.000.000 đồng nhưng ông T đã trả lại cho ông T1 50.000.000 đồng. Ông T nhận tổng cộng 350.000.000 đồng tiền đặt cọc và có ký văn bản thỏa thuận với nội dung như trên vào ngày 08/02/2023.

Theo các căn cứ nêu trên thì ban đầu giữa ông T và ông T1 có giao dịch đặt cọc và số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng chuyển từ tài khoản ông T2 là của ông T1 nhưng vì ông T1, ông T, ông T2 thỏa thuận kể từ ngày lập văn bản nêu trên (ngày 08/02/2023) thì tài sản trong giao dịch đặt cọc mà ông T đang giữ là của ông T2, ông T2 có quyền lợi và nghĩa vụ của bên đặt cọc, việc đặt cọc giữa ông T2 và ông T là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 46A, tờ bản đồ số 22, xã I, huyện I, tỉnh Gia Lai.

Do vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 được giao kết giữa ông Phạm Văn T và ông Vũ Văn T1 đã được thay thế bởi văn bản thỏa thuận ngày 08/02/2023 được ký kết giữa các ông Phạm Văn T, ông Vũ Văn T1 và Vũ Văn T2.

[4] Ông Vũ Văn T1 là người đứng ra giao dịch và nhận làm các thủ tục chuyển nhượng đất từ ông T sang ông T2. Ông T1 vi phạm hợp đồng đặt cọc thì giải quyết theo thỏa thuận giữa ông T1 và ông T. Việc tuyên số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng của ông T2 thuộc về ông T khi ông T1 vi phạm nghĩa vụ đặt cọc là ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T2.

Do đó căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên số tiền 350.000.000 đồng đặt cọc thuộc về nguyên đơn.

[5] Đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 067077 được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/4/2001 cho hộ ông Trần T3, đã cấp

nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T. Ông Vũ Văn T1 đã dùng cầm cố cho ông Mai Văn C và bà Đỗ Thị K để vay tiền. Việc ông C, bà K cầm cố Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này là không đúng quy định.

Tại giai đoạn phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã thu thập bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 067077 hiện nay đang được ông C và bà K cất giữ, cấp sơ thẩm tuyên ông Vũ Văn T1 có nghĩa vụ trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T067077 cho ông Phạm Văn T là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm sẽ sửa bản án về nội dung này.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 2.800.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157, khoản 2 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 2 Điều 166 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 158, 328 và 351, 401, 407, 408 của Bộ luật Dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Vũ Văn T2, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2024/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc:

- Công nhận hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2022 được giao kết giữa ông Phạm Văn T với ông Vũ Văn T1.

- Tuyên số tiền 350.000.000 đồng mà ông Vũ Văn T1 đã đặt cọc cho ông Phạm Văn T thuộc về ông Phạm Văn T.

1.2 Buộc ông Mai Văn C và bà Đỗ Thị K phải trả lại cho ông Phạm Văn T Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 067077 được Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp ngày 20/4/2001 cho hộ ông Trần T3, đã cập nhật biến động chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T.

Trường hợp ông Mai Văn C và bà Đỗ Thị K không thực hiện việc trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Phạm Văn T có quyền liên hệ với cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền để thực hiện thủ tục thu hồi và cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình theo trình tự, thủ tục của pháp luật đất đai.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 17.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, tổng cộng là 17.800.000 đồng (mười bảy triệu tám trăm nghìn đồng);

Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 37.550.000 đồng. Trả lại cho ông Phạm Văn T số tiền 19.750.000 đồng (Mười chín triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009436 ngày 04/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

1.4. Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.800.000 đồng. Ông Phạm Văn T đã nộp đủ số tiền này.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vũ Văn T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Vũ Văn T2 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009771 ngày 08-11-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ia Grai, tỉnh Gia Lai.

3. Trường hợp quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện Ia Grai;
- Chi cục THADS huyện Ia Grai;
- Đương sự;
- Lưu Tòa, lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Văn Bình