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

Bản án số: 31/2023/DS-PT
Ngày 27-4-2023
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Việt Trung.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hà;

Bà Nguyễn Thị Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Khánh Phương - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 4 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 06/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2023, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2023/QĐ-PT ngày 03/4/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lê Văn Y, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn X, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2. Bị đơn: Chị Phan Thị T, sinh năm 1980; Địa chỉ: đường T, khu phố N, thị trấn C, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Thái Thị Thanh H, sinh năm 1989; địa chỉ: khu phố A, thị trấn C1, huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

4. Người kháng cáo: Chị Phan Thị T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn anh Lê Văn Y trình bày:

Ngày 18/3/2022, tại Văn phòng bất động sản Thanh Thuỷ đường T, khu phố N, thị trấn C, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị, anh Lê Văn Y (bên B) và chị Phan Thị T(bên

A) ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng sử dụng lô đất số 280, tờ bản đồ số 12, diện tích 200m^2 tại phân lô Ngư Thuỷ Bắc, huyện Lệ Thuỷ, tỉnh Quảng Bình với giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng; số tiền còn lại là 1.900.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 28 ngày từ ngày 18/3/2022 đến ngày 26/4/2022; bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Theo thoả thuận sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền mà bên B đặt cọc cho bên A là 400.000.000 đồng; ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc. Đến hạn công chứng ngày cuối cùng là ngày 26/4/2022, anh Y có mặt tại Phòng công chứng Lê Ngọc Lệ ở thị trấn Kiến Giang, huyện Lệ Thuỷ, tỉnh Quảng Bình để công chứng nhưng Chị T không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) để công chứng. Chị T hẹn lại đến ngày 28/4/2022, tiếp tục ra Phòng công chứng Lê Ngọc Lệ, anh Y có mặt để công chứng thì Chị T vẫn không có giấy CNQSDĐ để công chứng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay đã quá thời hạn hợp đồng, Chị T vi phạm hợp đồng, không thực hiện đúng cam kết. Vì vậy, anh Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Phan Thị T phải trả lại cho anh Y số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Tại đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 09/01/2023, anh Lê Văn Y thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022 giữa chị Phan Thị Tvà anh Lê Văn Y vô hiệu, vì khi ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 280, tờ bản đồ số 12, diện tích 200m^2 tại phân lô Ngư Thuỷ Bắc, huyện Lệ Thuỷ, tỉnh Quảng Bình thì chị Phan Thị Tchưa được cấp giấy CNQSDĐ và yêu cầu Toà án xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc chị Phan Thị Tphải trả lại số tiền cọc cho anh Y là 200.000.000 đồng.

- Tại bản trình bày ý kiến, biên bản hoà giải và tại phiên toà sơ thẩm bị đơn chị Phan Thị Ttrình bày: Việc không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/4/2022 theo hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022 là do anh Lê Văn Y không thực hiện đúng hợp đồng. Theo thoả thuận khi có thông báo thuế thì bên B phải chuyển tiền cho bên A nộp. Ngày 26/4/2022 anh Y có ra Phòng công chứng nhưng không chuyển tiền để bên A (bên chuyển nhượng) đi nộp tiền thuế cho Nhà nước để làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ. Việc không thực hiện hợp đồng là do anh Y vi phạm hợp đồng đặt cọc nên Chị T không chấp nhận trả lại tiền cọc cho anh Y.

Lô đất ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho anh Y là do chị Phan Thị Tvà chị Thái Thị Thanh H góp tiền đấu giá chung nhưng do chị H đứng tên khi trúng đấu giá. Khi ký hợp đồng đặt cọc anh Y không đồng ý ký hợp đồng với chị H vì không quen biết nên chị H đã uỷ quyền cho Chị T ký hợp đồng. Do đó, mọi vấn đề phát sinh liên quan đến hợp đồng đặt cọc thì Chị T và anh Y giải quyết với nhau, không liên quan đến người khác. Chị Phan Thị Tvà chị Thái Thị Thanh H thống nhất mọi vấn đề phát sinh từ tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022

với anh Y thì Chị T trực tiếp giải quyết và chịu trách nhiệm, nghĩa vụ khi Toà án giải quyết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thái Thị Thanh H trình bày:* thửa đất số 280, tờ bản đồ số 12 tại Ngư Thuỷ Bắc, huyện Lệ Thuỷ, tỉnh Quảng Bình là do chị H và Chị T góp tiền đấu giá chung nhưng do chị H đứng tên; việc Chị T ký hợp đồng đặt cọc với anh Y vì anh Y không đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với chị H, với lý do không quen biết chị H. Do vậy, chị H đã uỷ quyền lại cho chị Phan Thị Tthay mặt chị H lập hợp đồng đặt cọc với anh Lê Văn Y. Do đó, mọi vấn đề phát sinh trong hợp đồng đặt cọc Chị T và anh Y tự giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131,132 và 328 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 168 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 và khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Văn Y: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022 (về chuyển nhượng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 12, với diện tích 200m^2 tại phân lô Ngư Thuỷ Bắc, huyện Lệ Thuỷ, tỉnh Quảng Bình) giữa chị Phan Thị Tvà anh Lê Văn Y vô hiệu.

Hậu quả của Hợp đồng vô hiệu: Buộc chị Phan Thị Tphải trả lại cho anh Lê Văn Y số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)*.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/01/2023 chị Phan Thị T có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm 01/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

- *Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Phan Thị T sửa bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của TAND huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị theo hướng nhận định lại hiệu lực của hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022 có hiệu lực pháp luật. không chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn về việc anh Y vi phạm hợp đồng nên phải chịu mất số tiền đặt cọc.

Căn cứ Điều 358 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị T trả cho anh Y 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- Về án phí: Bị đơn không chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp: Theo đơn khởi kiện, anh Lê Văn Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Phan Thị Tphải trả lại cho anh Y số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng, vì cho rằng Chị T đã vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/3/2022. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 328 của Bộ luật dân sự để thụ lý vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 09/01/2023 anh Lê Văn Y thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022, giữa chị Phan Thị Tvà anh Lê Văn Y vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Toà án cấp sơ thẩm xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này là *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu"* theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 123 của Bộ luật dân sự và căn cứ Điều 131 của BLDS để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Xét thấy, khi các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022 là nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, lô đất các bên sẽ chuyển nhượng là lô số 280, tờ bản đồ số 12 tại xã Ngư Thủy Bắc, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình. Lô đất chuyển nhượng do chị Thái Thị Thanh H và chị Phan Thị T góp tiền đấu giá chung nhưng do chị H đứng tên, việc đấu giá đã được thực hiện ngày 17/3/2022, khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022 anh Lê Văn Y đã biết lô đất anh Y nhận chuyển nhượng là lô đất trúng đấu giá chưa được cấp giấy CNQSDĐ nhưng vẫn trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng lô đất này. Ngoài ra tại điều 4 của hợp đồng đặt cọc các bên còn thỏa thuận khi có thông báo thuế, bên B (anh Y) đưa tiền cho bên A (chị T) nộp. Khi ký hợp đồng đặt cọc các bên đều tự nguyện, không bị ép buộc hay bị lừa dối, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Do đó không có căn cứ cho rằng anh Y bị lừa dối trong việc ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc chị T và anh Y thực hiện giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc và xác định hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022 vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 123 BLDS và căn cứ Điều 131 của BLDS để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định. Cần chấp nhận quan điểm của đại diện VKSND tỉnh Quảng Trị sửa bản án sơ thẩm để xác định lại quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo khoản 3 Điều 26 BLTTDS và giải quyết tranh chấp phát sinh liên quan đến hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/3/2022.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn chị Phan Thị T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Về thời hạn kháng cáo: Ngày 10/01/2023 Tòa án cấp sơ thẩm xét xử sơ thẩm và ban hành bản án, đến ngày 18/01/2023 bị đơn chị Phan Thị T có đơn kháng cáo đối với bản số 01/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn kháng cáo trong thời hạn quy định, do đó TAND tỉnh Quảng Trị thụ lý vụ án để xem xét kháng cáo của bị đơn theo trình tự phúc thẩm.

[2.2]. Về nội dung kháng cáo của chị Phan Thị T. Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 17/3/2022, chị Thái Thị Thanh H đấu giá trúng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 12, với diện tích 200m^2, tại phân lô Ngư Thuỷ Bắc, huyện Lệ Thuỷ, tỉnh Quảng Bình; cùng ngày 17/3/2022, chị Thái Thị Thanh H đã uỷ quyền cho chị Phan Thị Tđược quyền lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất chị H đã trúng đấu giá và chị T đã trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên cho anh Lê Văn Y. Tại thời điểm anh Y và chị T ký kết hợp đồng đặt cọc thì chị H chưa được cấp giấy CNQSDĐ đối với thửa đất này.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022 và lời khai của các đương sự, các bên ký *"Hợp đồng đặt cọc (về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất)"* mục đích là nhằm thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 12 với diện tích 200m^2, tại phân lô Ngư Thuỷ Bắc, huyện Lệ Thuỷ, tỉnh Quảng Bình, với giá chuyển nhượng là 2.100.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, anh Y đặt cọc trước số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.900.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 28 ngày, từ ngày 18/3/2022 đến ngày 26/4/2022, bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A; về thỏa thuận về thuế và lệ phí bên A bao sổ; thỏa thuận khác: Khi có thông báo thuế bên B đưa tiền cho bên A nộp; Cam kết chung của Hợp đồng: Bên A "*cam kết tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức nào. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc"*.

Xét thấy, ngay sau khi trúng đấu giá thửa đất, chị H được cấp Thông báo trúng đấu giá ngày 17/3/2022 của Công ty Đấu giá hợp danh Trường Hà. Thông báo trúng đấu giá chỉ là thông báo cho chị H biết về việc đã trúng đấu giá đối với lô đất và chị H có trách nhiệm nộp đủ số tiền trúng đấu giá. Do lô đất chuyển nhượng cho anh Y là của chị T và chị H góp tiền đấu giá chung và chị H đứng tên và chị H đã có văn bản ủy quyền cho chị T ngày 17/3/2022, có chứng thực của Văn phòng công chứng Vĩnh Linh, theo đó chị T được quyền ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng các lô đất chị H đã trúng đấu giá, trong đó có thửa đất số 280, tờ bản đồ số 12 với diện tích 200m^2, tại phân lô Ngư Thuỷ Bắc, huyện Lệ Thuỷ, tỉnh Quảng Bình. Trong trường hợp chị T không cung cấp được thông báo thuế cho anh Y theo như thỏa thuận tại Điều 4 của

hợp đồng đặt cọc để anh Y đưa tiền cho chị T nộp tiền thuế thì chị T vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc và phải chịu hậu quả do vi phạm hợp đồng, buộc chị T phải trả lại cho anh Y số tiền anh Y đã đặt cọc là 200.000.000đồng là đúng. Tuy nhiên, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, chị T đã nộp chứng cứ mới đó là thông báo nộp lệ phí trước bạ nhà, đất và thông báo nộp tiền sử dụng đất cùng số 24.32/TB-CCT ngày 29/3/2022 của Chi cục thuế huyện Lệ Thủy thể hiện nội dung chị Thái Thị Thanh H là người trúng đấu giá diện tích 200^2 đất tại lô số 280, thửa 12 tại xã Ngư Thủy Bắc, huyện Lệ Thủy, tỉnh Quảng Bình; thuế trước bạ phải nộp là 8.295.000đ; tiền sử dụng đất phải nộp là 1.659.000.000đ. Cả 02 thông báo này chị T đã thông tin cho anh Y biết và yêu cầu anh Y chuyển tiền để nộp làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ, anh Y đã biết được các thông báo này nhưng anh Y lại đưa ra lý do lô đất phải có giấy chứng nhận QSDĐ khi đó mới đưa tiền cho chị T để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng là trái với nội dung thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký ngày 18/3/2022 có nội dung "Có thông báo thuế bên B (anh Y) đưa tiền cho bên A (chị T) nộp"; đồng thời tại bản trình bày ý kiến ngày 02/12/2022 của TAND huyện Gio Linh thì ngày 28/4/2022 anh Y và chị T gặp nhau để làm thủ tục chuyển nhượng, anh Y có đưa tiền đến để chồng tiền, chị T yêu cầu anh Y đưa tiền để đi nộp tiền trúng đấu giá để làm thủ tục cấp giấy CNQSDĐ diện tích đất chuyển nhượng nhưng anh Y không đồng ý giao tiền mà yêu cầu chị T phải có giấy CNQSDĐ mới giao hết tiền. Như vậy, việc anh Y đưa ra lý do diện tích đất nhận chuyển nhượng phải có giấy CNQSDĐ thì mới chuyển tiền là trái thỏa thuận quy định tại điều 4 của hợp đồng đặt cọc, hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận trong về việc chị T phải đưa giấy CNQSDĐ thì khi đó anh Y mới chuyển tiền cho chị T, việc anh Y không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là lỗi của anh Y nên anh Y phải chịu mất số tiền đã đặt cọc theo nội dung đã thỏa thuận tại phần cam kết chung của hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/3/2022 với số tiền là 200.000.000đ. Vì vậy, cần chấp nhận kháng cáo của chị Phan Thị T, sửa bản án sơ thẩm số 01/2023/DSST ngày 10/01/2023 củ TAND huyện Gio Linh, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Văn Y về việc buộc chị Phan Thị T trả lại cho anh Y số tiền 200.000.000đ anh Y đã đặt cọc ngày 18/3/2022.

[3]. Về án phí: Do kháng cáo của chị Phan Thị T được chấp nhận nên chị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Văn Y không được chấp nhận nên anh Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Phan Thị T, sửa bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ

luật dân sự; khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Toà án. Xử:

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê Văn Y về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 18/3/2022 về chuyển nhượng thửa đất số 280, tờ bản đồ số 12, với diện tích 200m^2 tại phân lô Ngư Thuỷ Bắc, huyện Lệ Thuỷ, tỉnh Quảng Bình giữa chị Phan Thị Tvà anh Lê Văn Y vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Văn Y về việc buộc bị đơn chị Phan Thị T phải hoàn trả lại cho anh Y số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng *(Hai trăm triệu đồng)* theo hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 18/3/2022.

2.Về án phí:

- Nguyên đơn anh Lê Văn Y phải chịu 10.000.000 đồng *(Mười triệu đồng)* tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng an phí đã nộp là 5.000.000 đồng *(Năm triệu đồng)* theo Biên lai thu số số CC/2021/0000184 ngày 20/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh. Anh Y còn phải nộp 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bị đơn chị Phan Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bị đơn chị Phan Thị T số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000đồng *(Ba trăm nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền số CC/2022/0000091 ngày 03/02/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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 27/4/2023.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện Gio Linh;
- Chi cục THADS H. Gio Linh;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Việt Trung