

Bản án số: 169/2023/DS-PT

Ngày 17/4/2023

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Như Lâm

Các Thẩm phán: Ông Vũ Viết Văn

Ông Mai Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên.

Ngày 17/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 339/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2023/QĐ-PT ngày 09/02/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Văn Đoàn; sinh năm: 1976; địa chỉ: Thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Vương Văn Khâm, sinh năm: 1954; địa chỉ: Thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Trần Xuân Tiến và Luật sư Thái Phương Quế - Văn phòng Luật sư Đồng Đội - Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: P2708, Tòa nhà VP3, Bán đảo Linh Đàm, phường Hoàng Liệt, quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội; Luật sư Quế có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Oanh, sinh năm 1957; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

3.2. Bà Trần Thị Thanh, sinh năm 1974; vắng mặt tại phiên tòa.

3.3. Ông Nguyễn Văn Bổng, sinh năm 1962; vắng mặt tại phiên tòa.

3.4. Bà Hà Thị Uyên, sinh năm 1968; vắng mặt tại phiên tòa.

3.5. Anh Vương Đức Thiện, sinh năm 1982; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

3.6. Chị Nguyễn Thị Hà, sinh năm 1983; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa.

3.7. Chị Nguyễn Thị Hiền, sinh năm 1987; vắng mặt tại phiên tòa.

3.8. Anh Tạ Văn Xuân, sinh năm 1987; vắng mặt tại phiên tòa.

Những người trên có địa chỉ tại: Thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

3.9. Ông Nguyễn Văn Mừng, sinh năm 1970; có đơn xét xử vắng mặt.

3.10. Bà Nguyễn Thị Xuân, sinh năm 1972; có đơn xét xử vắng mặt.

Ông Mừng, bà Xuân có địa chỉ tại: Thôn An Cảnh, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

4. Người kháng cáo: Ông Vương Văn Khâm là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/10/2020 và các lời khai, nguyên đơn là ông Đặng Văn Đoàn trình bày:

Ông Đặng Văn Đoàn và ông Vương Văn Khâm có ký kết “Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” đề ngày 20/10/2018. Theo nội dung của hợp đồng, ông Đoàn đặt cọc cho ông Khâm số tiền là 1.420.000.000 đồng để thực hiện giao dịch mua 100m² đất của ông Khâm tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội. Các bên có thỏa thuận trong hợp đồng là đến ngày 20/01/2019 (ngày âm lịch) ông Khâm phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao diện tích đất trên cho ông Đoàn. Tuy nhiên, ông Khâm không thực hiện cam kết trong hợp đồng đặt cọc mà chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn Bổng, ông Nguyễn Văn Mừng. Khi các bên tiến hành giao dịch đặt cọc thì ông Khâm có chỉ cho ông vị trí gianh giới thửa đất như ghi nhận tại Điều 2 của hợp đồng là: “*phía Đông giáp đường liên xã, phía Tây giáp nhà bên B, phía Bắc giáp nhà anh Tĩnh, phía Nam đường đi cạnh bột điện thôn*”. Ngoài ra trong nội dung của hợp đồng còn ghi số tiền đặt cọc, mục đích đặt cọc, phạt cọc, quyền nghĩa vụ của các bên. Hợp đồng đặt cọc có chữ ký của ông Đoàn, ông Khâm và người làm chứng là ông Vương Ngọc Anh.

Số tiền ông Đoàn trả cho ông Khâm là 1.420.000.000 đồng. Ông Đoàn đã thanh toán trả cho ông Khâm vào chiều ngày 20/10/2018 là 1.300.000.000 đồng và khoảng 1 tháng sau đó là 120.000.000 đồng. Những lần giao nhận tiền này không có giấy tờ vì là người trong làng tin tưởng nhau và mặt khác trong hợp đồng đặt cọc các bên cũng ghi rõ số tiền ông Khâm nhận nên không cần thiết phải làm giấy biên nhận tiền. Sau khi giao tiền cho ông Khâm thì ông Đoàn chưa được ông Khâm giao đất để quản lý, sử dụng. Một thời gian sau thì ông Khâm đã chuyển nhượng diện tích 100m² trên cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Bổng và ông Nguyễn Văn Mừng. Hiện nay vợ chồng ông Bổng và ông Mừng đã xây dựng nhà ở trên đất.

Quá trình giải quyết tại Tòa án ông Đoàn có thiện chí hòa giải với ông Khâm là ông Khâm thanh toán trả cho ông 500.000.000 đồng thì ông rút đơn khởi kiện. Tuy nhiên nhiều lần ông Khâm không thực hiện được cam kết nên ông không đồng ý hòa giải với ông Khâm.

Ngoài ký kết hợp đồng đặt cọc như trên, ngày 20/10/2018 ông Đoàn và ông Khâm còn ký kết “Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” đề ngày 20/10/2018 được đánh máy xén kẻ viết tay, có nội dung là ông

Đoàn đặt cọc số tiền là 1.300.000.000 đồng cho ông Khâm để ông Khâm thực hiện giao dịch chuyển nhượng diện tích 90m² đất cho ông Đoàn. Do ông Khâm đề nghị ông Đoàn mua thêm 10m² đất là 100m² nên các bên đã đồng ý làm lại hợp đồng đặt cọc khác cho phù hợp số tiền, diện tích đất chuyển nhượng. Đối với hợp đồng đặt cọc ông và ông Khâm thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau diện tích đất 90m², số tiền là 1.300.000.000 đồng, ông không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vì hợp đồng này không còn giá trị. Theo đơn khởi kiện và các lời khai ông Đoàn yêu cầu giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc diện tích chuyển nhượng là 100m², số tiền chuyển nhượng là 1.420.000.000 đồng như trên.

Quan điểm của nguyên đơn là: Ông không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc vì thửa đất trên ông Khâm đã bán cho người khác. Ông không yêu cầu xem xét, giải quyết giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khâm và vợ chồng ông Nguyễn Văn Bổng, ông Nguyễn Văn Mừng. Ông đề nghị xem xét giải quyết buộc ông Khâm phải thanh toán trả cho ông số tiền là 1.420.000.000 đồng. Ngày 20/6/2022, ông Đoàn đã nhận 100.000.000 đồng do ông Khâm thanh toán nên nay ông yêu cầu ông Khâm phải thanh toán trả cho ông số tiền là 1.320.000.000 đồng. Ông không yêu cầu tiền phạt cọc, tiền lãi đối với số tiền đã đặt cọc và không yêu cầu bồi thường thiệt hại do ông Khâm vi phạm hợp đồng. Trường hợp nếu giao dịch trên vô hiệu theo quy định của pháp luật, ông Đoàn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn là ông Vương Văn Khâm trình bày:

Ông công nhận có ký với ông Đoàn hai “Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” đề ngày 20/10/2018 như ông Đoàn trình bày ở trên là đúng. Tuy nhiên các hợp đồng trên không phải là giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Đoàn mà là giao dịch giả tạo che giấu việc vay nợ giữa hai bên. Năm 2017, ông có nợ ông Đoàn số tiền là 270.000.000 đồng, sau đó nhiều lần ông vay tiền của ông Đoàn, tổng số tiền là 350.000.000 đồng. Các giấy tờ vay nợ này ông không còn giữ vì đã xé bỏ đi. Năm 2018, ông Đoàn thông báo cho ông số nợ đã lên hơn 1 tỷ đồng. Do ông không có tiền trả nợ nên đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đoàn để trừ nợ. Lúc đầu các bên thỏa thuận là ông chuyển nhượng cho ông Đoàn diện tích 90m² đất nhưng sau đó ông cần tiền nên hai bên thống nhất ký hợp đồng khác là ông sẽ chuyển nhượng cho ông Đoàn 100m² và ông Đoàn đưa thêm cho ông 30.000.000 đồng. Ông đã nhận số tiền 30.000.000 đồng nhưng việc giao nhận tiền không có giấy tờ gì. Cả hai hợp đồng đặt cọc đều ký tại nhà ông Đoàn và ông cũng không nhớ rõ thời điểm nào.

Diện tích đất 100m² ông giao dịch chuyển nhượng với ông Đoàn theo “Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở” đề ngày 20/10/2018 thuộc thửa đất số 616, tờ bản đồ số 01 tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Hà Nội. Thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vị trí, ranh giới của thửa đất như trong nội dung hợp đồng đặt cọc đã ghi nhận là đúng.

Sau khi về tính toán lại thì ông thấy còn nợ ông Đoàn số tiền là 350.000.000 đồng, vì trước đó ông đã trả cho ông Đoàn là 945.000.000 đồng. Do đó ông không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông Đoàn như đã ký kết.

Diện tích đất 100m² ông thỏa thuận giao dịch với ông Đoàn theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/10/2018 ông đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn Bổng, ông Nguyễn Văn Mừng và ông Bổng, ông Mừng đã xây dựng nhà ở trên đất.

Ông có quan điểm: Đối với hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 90m² đã ký giữa ông và ông Đoàn và việc vay nợ giữa các bên, ông không yêu cầu xem xét. Ông đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Quá trình giải quyết tại Tòa án nhiều lần ông đề nghị thanh toán trả cho ông Đoàn số tiền là 500.000.000 đồng để ông Đoàn rút đơn khởi kiện. Ngày 20/6/2022, ông đã thanh toán cho ông Đoàn là 100.000.000 đồng và không có tiền để trả tiếp nên ông đề nghị cho ông thêm thời gian để trả tiền cho ông Đoàn. Ông không có yêu cầu phản tố trong vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Oanh, anh Vương Đức Thiện, chị Nguyễn Thị Hà thống nhất trình bày:

Bà Oanh, anh Thiện, chị Hà hiện đang sống tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 01 tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội. Nguồn gốc thửa đất trên của ông cha để lại, chủ sử dụng là ông Vương Văn Khâm. Gia đình bà Oanh không biết việc vay nợ giữa ông Khâm và ông Đoàn. Năm 2018, ông Khâm thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 100m² đất cho ông Đoàn theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/10/2018 nội dung như thế nào gia đình không biết và cũng không ký vào hợp đồng trên. Khi gia đình bà chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông Bổng, vợ chồng ông Mừng, ông Đoàn đến tranh chấp, ông Khâm nói lại thì gia đình bà mới biết sự việc.

Quan điểm của bà Oanh: Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp ông Khâm nhận trách nhiệm thanh toán trả tiền cho ông Đoàn thì ông Khâm tự thực hiện, bà không liên quan và không có trách nhiệm đối với khoản nợ này của ông Khâm. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Quan điểm của anh Thiện, chị Hà: Hợp đồng đặt cọc năm 2018 giữa ông Khâm và ông Đoàn là che giấu cho việc vay nợ tiền giữa hai bên, không phải là hợp đồng đặt cọc để mua bán đất. Anh Thiện, chị Hà không có yêu cầu gì trong vụ án và có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị Thanh trình bày:

Năm 2018, chồng bà là ông Đoàn có nhận chuyển nhượng đất với ông Khâm ở cùng thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội. Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn và ông Khâm do bà không tham gia ký kết nên không biết rõ nội dung sự việc. Bà nghe ông Đoàn nói lại là mua của ông Khâm 100m² đất tổng số tiền là 1.420.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc mua đất của ông Khâm là tiền của vợ chồng bà.

Quan điểm của bà Thanh là nhất trí với quan điểm khởi kiện của nguyên đơn. Bà không đề nghị phân tách quyền lợi của vợ chồng bà trong vụ án. Bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Bổng, bà Hà Thị Uyển thống nhất trình bày:

Năm 2019, vợ chồng ông Bổng, bà Uyển có nhận chuyển nhượng 76m² đất

của ông Vương Văn Khâm tại thửa số 616, tờ bản đồ số 01 địa chỉ thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội. Các bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của các thành viên gia đình vợ con ông Khâm và được chứng thực của UBND xã Lê Lợi ngày 10/6/2019. Vợ chồng ông Bổng, bà Uyển đã thanh toán tiền trả cho vợ chồng ông Khâm là 1.824.000.000 đồng. Vợ chồng ông Bổng đã xây dựng 01 ngôi nhà ba tầng cho vợ chồng chị Nguyễn Thị Hiền và anh Tạ Văn Xuân sinh sống. Quá trình các bên giao dịch chuyển nhượng vợ chồng ông Bổng không biết thửa đất trên ông Khâm đã bán cho ông Đoàn năm 2018.

Nay ông Đoàn khởi kiện quan điểm của vợ chồng ông như sau: Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Bổng và ông Khâm là ngay thẳng, đúng quy định pháp luật đề nghị bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông. Ông Bổng và bà Uyển không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Hiền và anh Tạ Văn Xuân thống nhất trình bày:

Năm 2019, bố mẹ anh chị là ông Bổng, bà Uyển nhận chuyển nhượng 76m² đất của vợ chồng ông Vương Văn Khâm tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội. Năm 2020, ông Bổng và bà Uyển xây dựng nhà 03 tầng tại thửa đất trên và cho anh chị về sinh sống. Việc mua bán đất giữa ông Khâm và bố mẹ anh chị là đúng quy định của pháp luật. Chị Hiền và anh Xuân không có yêu cầu gì trong vụ án và có đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Mừng và bà Nguyễn Thị Xuân trình bày:

Năm 2019, vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng 52m² đất của vợ chồng ông Khâm tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 01 thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của vợ con ông Khâm và vợ chồng ông. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vợ chồng ông đã nhận đất và xây dựng 01 ngôi nhà cấp bốn. Vợ chồng ông không biết một phần diện tích đất vợ chồng ông mua của gia đình ông Khâm nằm trong diện tích 100m² đất ông Khâm đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Đoàn. Nay quan điểm của ông là đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông bà. Ông Mừng và bà Xuân không có yêu cầu đề nghị gì và có đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án.

Xác minh tại UBND xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội thể hiện:

Diện tích đất hiện các bên đang tranh chấp theo Hợp đồng đặt cọc giữa ông Đoàn và ông Khâm nằm tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 01 tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội. Thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sử dụng: Ông Vương Văn Khâm, đất sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở giai đoạn năm 2020-2023 xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản ngày 11/11/2021:

Hiện trạng các tài sản trên diện tích đất 100m² vị trí đất ông Đoàn và ông Khâm giao dịch chuyển nhượng là thửa đất số 616, tờ bản đồ số 01 tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín. Những tài sản trên đất gồm: 01 ngôi nhà ba tầng diện tích 76,8m² của ông Nguyễn Văn Bổng và bà Hà Thị Uyển giá trị là 416.870.400 đồng; 01 ngôi nhà một tầng mái bằng của ông Nguyễn Văn Mừng và bà Nguyễn Thị Xuân một phần nằm trên thửa đất vườn của ông Khâm, một phần trên thửa đất tranh chấp, giá trị là 162.591.600 đồng; giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.000.000.000 đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 21/7/2022, Tòa án nhân dân huyện Thường Tín quyết định:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn Đoàn đối với ông Vương Văn Khâm.

* Xác nhận văn bản “*Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*” ngày 20/10/2018 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Văn Đoàn và ông Vương Văn Khâm tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 01 tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và bị hủy bỏ.

* Xác nhận ông Vương Văn Khâm đã nhận của ông Đặng Văn Đoàn số tiền là 1.420.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng) là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở*” ngày 20/10/2018. Buộc ông Vương Văn Khâm phải thanh toán cho ông Đặng Văn Đoàn số tiền 1.420.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng). Ông Khâm đã trả cho ông Đoàn 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), như vậy ông Khâm còn phải thanh toán trả cho ông Đoàn là 1.320.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

*Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Các bên đương sự không yêu cầu xem xét nên Hội đồng xét xử không xét.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án; quyết định về án phí sơ thẩm; quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Không đồng ý quyết định bản án sơ thẩm: Ngày 29/7/2022, bị đơn là ông Vương Văn Khâm kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án từ cấp sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn là ông Đặng Văn Đoàn trình bày ông và ông Vương Văn Khâm là bị đơn đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết tranh chấp cụ thể: Ông Khâm có trách nhiệm thanh toán cho ông số tiền 750.000.000 đồng. Trong đó ông Khâm đã thanh toán ông số tiền 720.000.000 đồng, số tiền 30.000.000 đồng còn

lại ông Khâm sẽ thanh toán cho ông trong quá trình thi hành án.

Bị đơn là ông Vương Văn Khâm có đơn xin xét xử vắng mặt và có ủy quyền cho người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Khâm là Luật sư Tiên và Luật sư Quế được thay mặt ông toàn quyền trình bày, thỏa thuận, quyết định các vấn đề liên quan đến vụ án án tại phiên tòa phúc thẩm.

Luật sư Thái Phương Quế trình bày tại phiên tòa phúc thẩm tính đến ngày 17/4/2023 ông Vương Văn Khâm đã thanh toán cho ông Đặng Văn Đoàn số tiền 720.000.000 đồng; ông Khâm còn phải thanh toán cho ông Đoàn số tiền 30.000.000 đồng; Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận thỏa thuận của đương sự.

*** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:**

- **Về tố tụng:** Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo đúng quy định Bộ luật Tố tụng dân sự. Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

- **Về nội dung:**

Sau khi phân tích nội dung vụ án Đại diện viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của đương sự; áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ngày 23/10/2020, ông Đặng Văn Đoàn có đơn khởi kiện gửi Tòa án nhân dân huyện Thường Tín yêu cầu ông Vương Văn Khâm phải trả số tiền đặt cọc là 1.420.000.000 đồng và số tiền phạt cọc tương đương 1.420.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đoàn xuất trình cho Tòa án cấp sơ thẩm hai hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều được lập ngày 20/10/2018 trong đó có một hợp đồng có nội dung đánh máy toàn bộ và 01 hợp đồng có nội dung đánh máy xen kẽ viết tay đều có chữ ký của ông Đặng Văn Đoàn, ông Vương Văn Khâm và người làm chứng là anh Vương Ngọc Anh.

Đối với hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 20/10/2018 có nội dung đánh máy xen kẽ viết tay giữa ông Đặng Văn Đoàn (Bên A) và ông Vương Văn Khâm (Bên B) có nội dung :

“...ĐIỀU 1. SỐ TIỀN ĐẶT CỌC

Bên B đã nhận tiền đặt cọc của bên A bằng tiền mặt với số tiền là :1.300.000.000 đồng.

Bằng chữ : Một tỷ ba trăm triệu đồng chẵn.

ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC

2.1. Bằng việc đặt cọc này Bên B cam kết sẽ thực hiện việc chuyển nhượng cho bên A : quyền sử dụng đất ở thuộc quyền sở hữu của bên B có diện tích 90m² tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội với vị trí tứ cận

nghư sau : Phía Đông giáp đường đi lên xã, phía Tây giáp đất nhà bên B, phía bắc giáp nhà anh Tĩnh, phía Nam đường đi cạnh bột điện thôn.

Với giá bán : 1.300.000.000 (Một tỷ ba trăm triệu) đồng.

2.2. Trong thời gian 01 tháng kể từ ngày 25/10/2018 (âm lịch), bên B cam kết thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bên A...”.

Đối với hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 20/10/2018 có nội dung đánh máy giữa ông Đặng Văn Đoàn (Bên A) và ông Vương Văn Khâm (Bên B) có nội dung :

“...ĐIỀU 1. SỐ TIỀN ĐẶT CỌC

Bên B đã nhận tiền đặt cọc của bên A bằng tiền mặt với số tiền là :1.420.000.000 đồng.

Bằng chữ : Một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng chẵn.

ĐIỀU 2. MỤC ĐÍCH ĐẶT CỌC

2.1. Bằng việc đặt cọc này Bên B cam kết sẽ thực hiện việc chuyển nhượng cho bên A : quyền sử dụng đất ở thuộc quyền sở hữu của bên B có diện tích 100m² tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội với vị trí tứ cận như sau: Phía Đông giáp đường đi lên xã, phía Tây giáp đất nhà bên B, phía bắc giáp nhà anh Tĩnh, phía Nam đường đi cạnh bột điện thôn.

Với giá bán : 1.420.000.000 (Một tỷ bốn trăm hai mươi triệu) đồng.

2.2. Đúng ngày 20/01/2019 (âm lịch), bên B cam kết thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bên A...”.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn là ông Đoàn thừa nhận các bên ký hợp đồng hai hợp đồng trên nhưng sau đó hợp đồng có nội dung đánh máy xen kẽ viết tay đã bị hủy bỏ và thay thế bằng hợp đồng có nội dung đánh máy; bị đơn là ông Khâm thừa nhận các bên ký hợp đồng này nhưng sau đó không thực hiện, hủy bỏ; tại phiên tòa sơ thẩm ngày 21/7/2022, ông Khâm khai không biết và không ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 90m² đất cho ông Đoàn. Trong vụ án này, các đương sự đều không có yêu cầu gì về hợp đồng đề ngày 20/10/2018 có nội dung đánh máy xen kẽ viết tay giữa ông Đặng Văn Đoàn (Bên A) và ông Vương Văn Khâm (Bên B) nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có cơ sở.

Về quan điểm của bị đơn hợp đồng đặt cọc đề ngày 20/10/2018 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo: Ông Khâm cho rằng bản chất sự việc ông ký hợp đồng mua bán đất với ông Đoàn là do ông nợ tiền của ông Đoàn từ 2017 đến năm 2018 chưa trả hết nên ký bán đất như hợp đồng trên để trừ nợ. Tuy nhiên các bên đương sự không cung cấp được giấy tờ vay nợ. Mặt khác, ông Khâm thừa nhận nội dung và chữ ký của ông trong hợp đồng đặt cọc với ông Đoàn là đúng và có nhận 30.000.000 đồng tiền của ông Đoàn đưa vào ngày 20/10/2018, là ngày các bên ký hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định “... nhận thấy không có căn cứ chứng minh giao dịch dân sự được ký giữa các bên là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo bằng hình thức vay nợ tiền...” là có căn cứ.

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 20/10/2018 có nội dung đánh máy giữa ông Đặng Văn Đoàn (Bên A) và ông Vương Văn Khâm (Bên B) nên ông Đoàn đã khởi kiện ông Khâm và ông Khâm

trú tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội nên căn cứ các quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án nhân dân huyện Thường Tín thụ lý giải quyết sơ thẩm vụ án là đúng thẩm quyền.

Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa chính xác bởi vì tại nội dung mục 2 Điều 2 của Hợp đồng nêu trên thể hiện: "...2.2. Đúng ngày 20/01/2019 (âm lịch), bên B cam kết thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bên A...". Sau khi các bên ký kết hợp đồng này, ông Đoàn và ông Khâm chưa bao giờ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận nên tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc; Hội đồng xét xử xem xét sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

1.2. Về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Điều 184, Điều 185 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án sơ thẩm xác định vụ án còn thời hiệu khởi kiện là có căn cứ.

1.3. Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 26/5/2022, nguyên đơn là ông Đặng Văn Đoàn rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bị đơn là ông Vương Văn Khâm phải trả số tiền phạt cọc là 1.420.000.000 đồng theo quy định tại Điểm B Mục 4.1 Điều 4 của hợp đồng đặt cọc nêu trên. Việc rút đơn của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện Tòa án cấp sơ thẩm cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; tại quyết định của bản án sơ thẩm Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn buộc ông Khâm phải trả cho ông Đoàn số tiền nhận cọc là 1.420.000.000 đồng sau khi xét xử sơ thẩm chỉ có ông Khâm là người kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xét đình chỉ yêu cầu này của ông Đặng Văn Đoàn là nguyên đơn.

1.4. Về sự vắng mặt của các đương sự:

Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự tại các phiên tòa là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về hình thức: Người kháng cáo là ông Vương Văn Khâm nộp đơn kháng cáo, biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định. Xác định người kháng cáo thực hiện quyền kháng trong hạn luật định.

[3]. Về nội dung:

3.1. Xét kháng cáo của ông Vương Văn Khâm:

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 20/10/2018 có nội dung đánh máy giữa ông Đặng Văn Đoàn (Bên A) và ông Vương Văn Khâm (Bên B):

Các bên đương sự là ông Đặng Văn Đoàn và ông Vương Văn Khâm cùng người làm chứng là anh Vương Ngọc Anh đều thừa nhận vào ngày 20/10/2018 tại nhà ông Đặng Văn Đoàn tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội, bên nhận đặt cọc là ông Vương Văn Khâm ký kết hợp đồng đặt cọc v/v: Để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với bên đặt cọc là ông Đặng Văn Đoàn, nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện ở trên.

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc nêu trên được lập thành văn bản và được hai

bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và tại thời điểm ký kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập. Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, Luật công chứng 2014 và văn bản hướng dẫn thi hành không quy định hợp đồng đặt cọc bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực. Tuy nhiên bất động sản nêu trong hợp đồng đặt cọc là diện tích 100m² đất nằm tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 01 tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội; thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chủ sử dụng: ông Vương Văn Khâm, đất sử dụng phù hợp với quy hoạch sử dụng đất ở giai đoạn năm 2020-2023 xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội. Theo quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013 “*người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận*”, như vậy hợp đồng đặt cọc nêu trên về hình thức đã vi phạm.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc lập ngày 20/10/2018 giữa ông Đặng Văn Đoàn và ông Vương Văn Khâm nhằm mục đích đảm bảo việc các bên ký hết hợp đồng chuyển nhượng diện tích 100m² đất nằm tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 01 tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội của gia đình ông Khâm. Theo quy định tại Mục 2.2 Điều 2 của Hợp đồng quy định:

“...2.2. Đúng ngày 20/01/2019 (âm lịch), bên B cam kết thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho bên A...”

Như vậy, ngày các bên đương sự ấn định để ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 20/01/2019 (âm lịch) ngày dương lịch là ngày 05/3/2019. Tuy nhiên, ngày 04/02/2019 dương lịch gia đình ông Khâm đã bán 52m² đất tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 01 tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội cho gia đình ông Nguyễn Văn Mừng và vợ là bà Nguyễn Thị Xuân. Ông Mừng và bà Xuân sau khi mua đất đã xây nhà cấp bốn trên đất. Việc mua bán giữ các bên đương sự chỉ lập giấy tờ viết tay.

Ngày 10/6/2019, dương lịch, gia đình ông Khâm đã bán 76m² đất tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 01 tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội cho gia đình ông Nguyễn Văn Bổng và vợ là bà Hà Thị Uyển. Ông Bổng và bà Uyển sau khi mua đất đã xây nhà ba tầng trên đất và đang quản lý sử dụng nhà đất. Việc mua bán giữ các bên đương sự lập giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Lê Lợi.

Như vậy bất động sản nêu trong hợp đồng đặt cọc là diện tích 100m² đất nằm tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 01 tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội gia đình ông Khâm đã chuyển nhượng cho người khác nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Đoàn như nội dung hợp đồng đặt cọc đã thể hiện.

Theo quy định tại điều 328 Bộ luật Dân sự về đặt cọc:

“...1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt

cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác... ”.

Như đã phân tích ở trên, hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đề ngày 20/10/2018 có nội dung đánh máy giữa ông Đặng Văn Đoàn (Bên A) và ông Vương Văn Khâm (Bên B) không thể thực hiện được.

Hội đồng xét xử xét thấy trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm giữa nguyên đơn là ông Đặng Văn Đoàn và bị đơn là ông Vương Văn Khâm đã thoả thuận với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể :

Ông Vương Văn Khâm có trách nhiệm thanh toán cho ông Đặng Văn Đoàn số tiền 750.000.000 đồng. Ông Khâm đã thanh toán cho ông Đoàn ngày 20/6/2022 số tiền 100.000.000 đồng, ngày 17/4/2023 thanh toán số tiền 620.000.000 đồng, tổng số tiền ông Khâm đã thanh toán cho ông Đoàn là 720.000.000 đồng. Ông Khâm có trách nhiệm thanh toán cho ông Đoàn số tiền 30.000.000 đồng còn lại sau khi xét xử phúc thẩm.

Xét thấy việc thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái quy định của pháp luật nên cần được công nhận.

Đối với yêu cầu phạt cọc, bồi thường thiệt hại, yêu cầu tính lãi của số tiền phải thanh toán của ông Đoàn như đã phân tích ở trên ông Đoàn đã rút yêu cầu nên Hội đồng xét xử xem xét đình chỉ yêu cầu phạt cọc của ông Đoàn.

3.2. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

- Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Áp dụng Điều 300; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm số: 11/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4]. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ khoản 4- Điều 26 Nghị quyết số 326/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: Yêu cầu của ông Đoàn được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đoàn được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.000.000 đồng.

Ông Khâm phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, ông Khâm có đơn xin miễn, giảm án phí vì là người cao tuổi. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15 Nghị quyết số 326/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. Ông Khâm được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa 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:

- Các Điều 147; Điều 148; Điều 300; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 328 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015;
- Điều 168 Luật đất đai năm 2013;
- Điểm đ Khoản 1 Điều 12; Điều 14; Điều 15; Khoản 4 Điều 26 của 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.

Xử:

1. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 11/2022/DS-ST ngày 21/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thường Tín và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn Đoàn đối với ông Vương Văn Khâm.

1.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Vương Văn Khâm trả cho ông Đặng Văn Đoàn số tiền đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo việc các bên ký hết hợp đồng chuyển nhượng diện tích 100m² đất nằm tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 01 tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội là 750.000.000 đ (Bảy trăm năm mươi triệu đồng). Xác nhận ông Đoàn đã nhận của ông Khâm số tiền 720.000.000 đ (Bảy trăm hai mươi triệu đồng); ông Vương Văn Khâm phải có trách nhiệm thanh toán số tiền còn thiếu là 30.000.000 đ (Ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.3. Đình chỉ yêu cầu của ông Đặng Văn Đoàn phạt ông Vương Văn Khâm số tiền phạt cọc 1.420.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi triệu đồng).

1.4. Khi ông Vương Văn Khâm trả hết tiền cho ông Đặng Văn Đoàn thì hợp đồng đặt cọc lập ngày 20/10/2018 giữa ông Đặng Văn Đoàn và ông Vương Văn Khâm nhằm mục đích đảm bảo việc các bên ký hết hợp đồng chuyển nhượng diện tích 100m² đất nằm tại thửa đất số 616, tờ bản đồ số 01 tại thôn Từ Vân, xã Lê Lợi, huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội bị hủy bỏ.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đặng Văn Đoàn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đoàn được hoàn trả 27.000.000 đồng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại biên lai số AA/2018/ 0012644 lập ngày 08/3/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Vương Văn Khâm.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vương Văn Khâm không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Khâm số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm

ứng án phí số AA/2020/0022980 lập ngày 01/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thường Tín, Thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án 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 6,7,9 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.

Án xử công khai, phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tòa tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hà Nội;
- TAND huyện Thường Tín;
- Chi cục THADS huyện Thường Tín;
- Lưu HSV/VP.

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

Đinh Như Lâm