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

Bản án số:36/2023/DS-PT
Ngày 10/7/2023
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Thu Hà;
Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hà;
Ông Trần Việt Trung.

Thư ký phiên toà: Ông Trần Nhật Ánh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

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

Ngày 10 tháng 7 năm 2023, tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 16/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2023 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2023/QĐXXPT-DS ngày 26/6/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ánh N; địa chỉ: Khu phố 6, thị trấn A, huyện B, tỉnh Quảng Trị, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P; địa chỉ: Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Quảng Trị, ông B có mặt, bà P vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Hoàng Thị P: Ông Lê Văn K; địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn A, huyện B, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14/7/2022), có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P: Ông Lê Hồng S – Luật gia; địa chỉ: Đường C, thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thảo Trang; địa chỉ: khu phố 1, thị trấn A, huyện B, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh N trình bày*:**

Ngày 13/3/2022, bà N cùng có anh Hoàng Xuân L và chị Lê Thị Diệu U lên nhà ông B, bà P xem đất để mua. Bà N thống nhất sẽ mua thửa đất của ông B, bà P và tiến hành việc đặt cọc mua đất. Do bà N không đủ tiền nên mượn của anh Lâm số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc cho ông B, bà P và nhờ anh L ghi và ký tên vào mục người mua tại hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2022. Còn người trực tiếp ký hợp đồng đặt cọc phía bên bán và nhận tiền cọc qua hệ thống Banking là bà Trần Thảo Trang con dâu ông B, bà P. Đến ngày 12/4/2022, ông Lê Văn B bà Hoàng Thị P là bên bán và bên mua bà guyễn Thị Ánh Nga ký lại hợp đồng đặt cọc. Do ông B không có mặt nên bà P ký hợp đồng đặt cọc và chị Tr con dâu ông B, bà P nhận cọc thay với tổng số tiền cọc là 600.000.000 đồng, trong đó: Số tiền 200.000.000 đồng nhận cọc ngày 12/3/2022 và ngày 12/4/2023 nhận tiếp cọc số tiền 400.000.000đồng. Các bên thỏa thuận hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 thay thế hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2022. Hợp đồng đặt cọc trên nhằm đảm bảo việc ông B, bà P chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 650m^2 thửa đất số 14 tờ bản đồ số 02 tại Thôn H, xã E, huyện B, tỉnh Quảng Trị với giá chuyển nhượng thửa đất là 2.100.000.000đồng. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 12/4/2022 đến ngày 14/06/2022. Khi làm thủ tục công chứng bên mua sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bên bán.

Đến ngày 14/6/2022, các bên không thống nhất được việc giải phóng mặt bằng và việc đo đạc chưa được thực hiện nên không thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, chị N khởi kiện yêu cầu ông B, bà P trả lại số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và buộc bị đơn phải chịu tiền lãi chậm chậm nghĩa vụ đối với khoản tiền 600.000.000 đồng từ ngày 15/6/2022 đến ngày xét xử là 10 tháng 4 ngày với lãi suất 10%/năm là 50.666.666 đồng .

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P trình bày:

Ngày 13/3/2022, ông B và bà P có bàn bạc, thống nhất chuyển nhượng thửa đất với giá 2.100.000.000đồng và các bên ký kết hợp đồng đặt cọc với số tiền đặt cọc 200.000.000đồng, thời hạn đặt cọc 30 ngày. Hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2022 do ông Hoàng Xuân Lâm và bà Trần Thảo Trang nhận ủy quyền ký thay và nhận tiền cọc vì do ông B bị covid không có ở nhà. Đến ngày 12/4/2022, các bên thống nhất ký kết lại hợp đồng đặt cọc. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022, người bán ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P và người mua bà Nguyễn Thị Ánh N. Do ông B bận việc nên ủy quyền cho bà P ký hợp đồng đặt cọc và bà Tr nhận cọc thay với số tiền cọc là 600.000.000 đồng, trong đó: Số tiền 200.000.000 đồng nhận cọc ngày 13/3/2022 và nhận số tiền 400.000.000đồng ngày 12/4/2022. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 12/4/2022 đến ngày 14/06/2022, khi làm thủ tục công

chứng bên mua giao đủ số tiền còn lại cho bên bán là 1.500.000.000đồng và hợp đồng ngày 12/4/2022 thay thế cho hợp đồng ngày 13/3/2022. Các bên không thỏa thuận tách riêng giá trị đất và nhà. Toàn bộ số tiền đặt cọc bà Tr đã giao lại cho ông B và bà P.

Trong hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận nội dung: Bên bán bàn giao mặt bằng trước ngày công chứng, bên B chịu phí bắn tọa độ. Các bên có thỏa thỏa thuận thêm bằng miệng về việc trước khi giao mặt bằng thì các bên liên quan phải có mặt đầy đủ, có chính quyền địa phương chứng kiến để ký cam kết về việc bên bán giao mặt bằng thì bên mua phải thanh toán đầy đủ số tiền còn lại.

Đến thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bên bán vẫn thiện chí bán nhưng bên mua tìm mọi cách để cản trở để không thực hiện đúng thỏa thuận ngày ra công chứng vì vậy các bên phát sinh tranh chấp và bên mua khởi kiện vụ việc đến Tòa án. Việc nguyên đơn khởi kiện là không có căn cứ, lý do không giải phóng mặt bằng là không đúng vì bên bán bán cả nhà và đất. Việc đo đạc là không cần thiết vì đất ổn định, có sơ đồ đo đạc vào năm 2020. Các bên không thống nhất lại thời gian công chứng khi có dịch bệnh xảy ra như nội dung ghi trong hợp đồng đặt cọc. Ông B và bà P vẫn giữ nguyên thiện chí về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng và trong trường hợp bên mua từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà N phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thảo Tr trình bày:

Ngày 13/3/2022, bà N đã đến nhà nhà bố mẹ chồng bà Tr để xem đất. Sau khi xem đất xong, bà N thống nhất mua thửa đất của ông B, bà P và tiến hành việc đặt cọc. Do lúc đó ông B bị ốm nên bà Tr thay mặt bố mẹ chồng nhận tiền đặt cọc và ký vào hợp đồng đặt cọc với số tiền 200.000.000đồng. Số tiền này do anh Lâm là người cùng đi với bà N chuyển qua hệ thống Banking vào tài khoản của bà Tr và anh Lâm là người ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2022 hộ bà N.

Đến ngày 12/4/2022, các bên đã tiến hành ký lại hợp đồng đặt cọc, người bán ông B và bà P, người mua bà N. Do ông B không có mặt nên ủy quyền bà P ký hợp đồng đặt cọc và bà Tr nhận thay số tiền cọc 600.000.000đồng, trong đó: Số tiền 200.000.000 đồng nhận cọc ngày 13/3/2022 và nhận số tiền 400.000.000đồng ngày 12/4/2022. Bà Tr đã giao số tiền 600.000.000đồng cho ông B, bà P.

Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 244, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 328,357 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 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 về án phí, lệ phí Tòa án của Uỷ ban thường vụ Quốc hội, xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ánh N: Buộc ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Ánh N số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng *(sáu trăm triệu đồng)* theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/2/2022.

- Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thị Ánh N về việc buộc ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P phải chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với khoản tiền 600.000.000 đồng từ ngày 15/6/2022 đến ngày xét xử (10 tháng 4 ngày , lãi suất 10/năm) là : 50.666.666 đồng.

Ngày 25/4/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh N kháng cáo với nội dung:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm và buộc bị đơn ông B, bà P phải chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với khoản tiền 600.000.000 đồng từ ngày 15/6/2022 đến ngày xét xử (10 tháng 4 ngày, lãi suất 10%/năm) là 50.666.666đồng.

Ngày 26/4/2023, bị đơn Lê Văn B, bà Hoàng Thị P kháng cáo với nội dung như sau:

Ngày 20/4/2023 Tòa án nhân dân huyện Gio Linh xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ánh N: Buộc ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Ánh N số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng *(sáu trăm triệu đồng)* theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/2/2022 là chưa khách quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:

- *Về thủ tục tố tụng:* Việc xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền thụ lý vụ án, tư cách người tham gia tố tụng đảm bảo theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc xác minh, thu thập, giao nhận chứng cứ, ban hành các văn bản tố tụng, chấp hành thời hạn tố tụng và chuyển hồ sơ vụ án đúng hạn luật định. Tại phiên tòa, HĐXX và Thư ký đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, 71, 72 và 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về quan điểm giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015 xử: Không chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ánh N theo hướng sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lãi chậm thanh toán 10% năm tính từ ngày 15/6/2022 đến khi thanh toán hết công nợ.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị Thẩm.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của TAND huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

- Về án phí:

Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ánh N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Bị đơn ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự 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 và được thẩm tra tại phiên toà, ý kiến của Kiểm sát viên Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh N vắng mặt, nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thảo Trang vắng mặt, nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tuy nhiên, bà Tr tham gia tố tụng phía bên bị đơn ông B, bà P và tại phiên tòa ông B, người đại diện theo ủy quyền của bà P và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông B, bà P cho rằng bà Tr đã nhận được giấy triệu tập của Tòa án, nhưng vì lý do sức khỏe nên không thể tham gia phiên tòa và đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt bà Tr vì việc vắng mặt của bà Tr không làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Căn cứ Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về xác định quan hệ tranh chấp:

Nguyên đơn bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B và bà P phải trả lại cho bà N số tiền đặt cọc 600.000.000đồng và và khoản tiền lãi chậm chậm nghĩa vụ đối với số tiền 600.000.000 đồng từ ngày 15/6/2022 đến ngày xét xử *(10 tháng 4 ngày, lãi suất 10/năm)* là: 50.666.666 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 328 của Bộ luật dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* là đúng pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 13/3/2022, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng do không thực hiện nên ngày 12/4/2022 các bên tiếp tục ký kết lại Hợp đồng đặt cọc và các bên đều thừa nhận hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 thay thế hợp đồng đặt cọc ngày 13/3/2022. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022, bên đặt cọc bà N, bên nhận cọc ông B và bà P. Các bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 nhằm đảm bảo ông B và bà P chuyển nhượng cho bà N quyền sử dụng đất diện tích đất 650m^2 tại thửa đất 14, tờ bản đồ số 02

tại xã Gio Châu, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị với giá là 2.100.000.000đồng đã được cấp GCNQSDĐ số AĐ 737721 do UBND huyện Gio Linh cấp ngày 12/10/2006. Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, ông B thừa nhận bà P là người được ông B ủy quyền trực tiếp ký vào hợp đồng đặt cọc và ông B ủy quyền cho bà Tr nhận cọc. Hợp đồng không có công chứng, chứng thực, nhưng theo Điều 119 của Bộ luật dân sự quy định thì Hợp đồng đặt cọc không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực nên về hình thức hợp đồng đặt cọc đảm bảo đúng quy định pháp luật.

Về nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022: Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022, các bên ký kết nhằm mục đích đảm bảo việc ông B, bà P chuyển nhượng diện tích đất 650m^2 tại thửa đất 14, tờ bản đồ số 02 tại xã Gio Châu, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị với giá là 2.100.000.000đồng. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện bà N *(bên B)* đã đặt cọc cho ông B, bà P *(bên A)* số tiền 600.000.000đồng. Sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N trả tiếp số tiền còn lại là 1.500.000.000đồng cho bên A. 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, cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng những 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". Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 1.200.000.000 đồng*. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên. Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc trên có hiệu lực pháp luật.

Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 thì trên thửa đất 14, tờ bản đồ số 02 tại xã Gio Châu, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị có nhà của ông B, bà P đang sinh sống. Nguyên đơn bà N cho rằng ông B, bà P thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 650m^2 tại thửa đất 14, tờ bản đồ số 02 với giá 2.100.000.000đồng, bên bán phải tiến hành đo đạc lại thửa đất và bàn giao mặt bằng cho bên mua trước ngày công chứng, bà N chịu phí đo đạc bắn tọa độ. Còn bị đơn ông B, bà P cho rằng chuyển nhượng cho bà N quyền sử dụng đất diện tích đất 650m^2 thửa đất 14, tờ bản đồ số 02 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở với giá 2.100.000.000đồng.

Tuy nhiên, Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 được các bên ký kết là hợp đồng được viết vào mẫu in sẵn và các bên đã điền thông tin vào nội dung in sẵn tại Điều 1 của hợp đồng là : " *Bên A đồng ý bán cho bên B nhà (đất) tại thửa đất 14-22 tờ bản đồ 2; Địa chỉ thửa đất(nhà) Hà Thượng- Gio Châu- Gio Linh- Quảng Trị. Diện tích: 650 m^2 Kèm giấy chứng nhận QSH-QSD đất số:*QSDĐ

1945/QĐ-UB 14,5 x 44,8 có 200 m^2 thổ cư". Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 thì chỉ nêu các thông tin về thửa đất, không có thông tin về tài sản gắn liền với đất. Như vậy, đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc ngày 14/2/2022 là quyền sử dụng đất diện tích đất 650m^2 thửa đất 14, tờ bản đồ số 02 của ông B, bà P.

Theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 thì thời hạn đặt cọc 60 ngày kể từ ngày 12/4/2022 đến ngày 14/6/2022. Nguyên đơn bà N cho rằng các bên có thỏa thuận đo đạc lại thửa đất và bàn giao mặt bằng trước khi công chứng và bên mua sẽ chịu chi phí đo đạc bên bán, nhưng ông B, bà P không thực hiện nên các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa, ông B, người đại diện theo ủy quyền của bà P thừa nhận có việc thỏa thuận trên, nhưng đất ổn định, không cần đo đạc lại nên chưa làm thủ tục đo đạc trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 15/6/2022, ông B mới nộp hồ sơ đăng ký đo đạc thửa đất được thể hiện tại phiếu tiếp nhận hồ sơ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gio Linh. Ngày 10/4/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gio Linh có Công văn số 242/CNVPĐKĐĐ trả lời nội dung: " *...ông B và bà P muốn xác định lại tọa độ thửa đất của mình thì ông B, bà P ký đơn đề nghị xác định lại tọa độ thửa đất….trường hợp người khác thay ông B ,bà P nộp đơn để xin xác định tọa độ thì phải có ủy quyền và ký vào mục người nộp hồ sơ".* Tại phiên tòa, ông B thừa nhận không ủy quyền ai nộp hồ sơ xác định lại tọa độ thửa đất. Ông B cho rằng chỉ ký đơn xin đo đạc rồi giao cho bà N, nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh. Tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 có nội dung*"cam kết đúng diện tích, đúng số lô, số thửa. Bên bán chịu trách nhiệm bàn giao mặt bằng trước ngày công chứng. Bên B chịu chi phí bắn tọa độ trước ngày CC. Nếu trường hợp dịch bệnh xảy ra thì thỏa thuận lại ngày công chứng.".* Như vậy, đến ngày 14/6/2022 là ngày công chứng, nhưng ông B, bà P chưa tiến hành đo đạc thửa đất và chưa tiến hành bàn giao mặt bằng theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nên ông B và bà P đã vi phạm hợp đồng đặt cọc dẫn đến các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022. Tuy nhiên, bà N cũng có một phần lỗi. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P phải trả cho bà N số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/4/2022 là có cơ sở.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh N, Hội đồng xét xử thấy:

Đối với yêu cầu của bà N về việc buộc ông B, bà P phải trả khoản lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với khoản tiền 600.000.000 đồng từ ngày 15/6/2022 đến ngày xét xử *(10 tháng 4 ngày với lãi suất 10/năm)* là : 50.666.666 đồng, Hội đồng xét xử thấy theo hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận về nghĩa vụ phải

chịu lãi chậm trả của các bên nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có cơ sở.

Từ phân tích trên, chấp nhận quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh N và kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn B và bà Hoàng Thị P; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] *Về án phí*: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh N và kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh N và kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 Điều 244, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 119, 328, 357 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 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 về án phí, lệ phí Tòa án của Uỷ ban thường vụ Quốc hội, xử:

1 Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh N. Buộc ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị Ánh N số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng *(sáu trăm triệu đồng)* theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/2/2022, cụ thể: Mỗi người phải trả cho bà bà Nguyễn Thị Ánh N số tiền 300.000.000đồng *(Ba trăm triệu đồng).*

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh N về việc buộc ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P phải chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ đối với khoản tiền 600.000.000 đồng từ ngày 15/6/2022 đến ngày xét xử (10 tháng 4 ngày , lãi suất 10/năm) là : 50.666.666 đồng

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án, mà bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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, 7a 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.

2. Về án phí:

- Ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và số tiền 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0000220 ngày 12/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh. Ông Lê Văn B, bà Hoàng Thị P mỗi người còn phải tiếp tục nộp số tiền 14.000.000đồng.

- Bà Nguyễn Thị Ánh N phải chịu số tiền 2.533.300 đồng án phí dân sự sơ thẩm và số tiền 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số CC/2021/0000201 ngày 01/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh và số tiền 300.000đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0000217 ngày 12/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ánh N số tiền 21.446.700đồng.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện Gio Linh;
- CCTHADS huyện Gio Linh;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV; Tổ HCTP;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Thị Thu Hà

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Thị Hà **Trần Việt Trung** **Nguyễn Thị Thu Hà**