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

Bản án số: **12**/2023/DS-PT
Ngày 16-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÒA BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hùng.
Các Thẩm phán: Bà Bạch Thị Hồng Hoa.
Ông Nguyễn Thanh Tùng.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Đinh Thị Thương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình:*** Ông Phạm Văn Minh - Kiểm sát viên.

Trong ngày 16 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 03/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 13/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Ngô Khánh M, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tiểu khu 12, thị trấn L, huyện L, Hòa Bình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Luật sư Vũ Văn L.

- Luật sư Nguyễn Thị Huệ H.

Đều là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa chỉ: Công ty Luật TNHH H - Số 6, A3, ngõ 117 N, TT Bệnh viện N, N, T, Hà Nội.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị M1, sinh năm 1951

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Đào Thị H1, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ tại: Tiểu khu 14, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

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

- Chị Đào Thị H2, sinh năm 1985.

- Anh Đào Bá H3, sinh năm 1990.

Cùng địa chỉ tại: Tiểu khu 14, thị trấn L, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

- Chị Đào Thị H4, sinh năm 1984; Địa chỉ: Số 6, ngõ 22, phố T, phường P, quận B, Hà Nội.

- Chị Đào Thị Thu H5, sinh năm 1988; Địa chỉ: G, xã N, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

- Chị Nguyễn Thị Phong L; Địa chỉ: Tiểu khu 12, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

4. Người làm chứng: Ông Ngô Minh Th, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tiểu khu 14, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/4/202, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Ngô Khánh M trình bày:

Ngày 20/12/2020, bà Phan Thị M1 đồng ý bán cho anh một phần thửa đất và tài sản gắn liền với đất số BX 763759 do Chủ tịch Ủy bản nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình ký ngày 29/7/2015, do bà M1 là người thừa kế có địa chỉ tại Tiểu khu 14, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hòa Bình (có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kèm theo).

Phần diện tích đất bà M1 chuyển nhượng cho anh khoảng 650m^2, trong đó có 100m^2 đất ở còn lại là đất trồng cây lâu năm. Có tứ cận như sau: Hướng Đông Bắc mặt tiền rộng 15m giáp đường V; Hướng Đông Nam dài khoảng 50m giáp đất nhà bà Phan Thị M1; Hướng Tây Bắc dài khoảng 50m giáp hàng xóm nhà ông bà C; Hướng Tây Nam mặt sau có cạnh rộng 13m giáp đất ruộng thửa số 89.

Cùng ngày 20/12/2020, bà Phan Thị M1 đã nhận 500 triệu đồng tiền đặt cọc từ anh và cam kết trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc sẽ tiến hành làm thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất nêu trên. Trong lúc giao kết có chị Đào Thị H1 (con gái bà M) là người ký vào hợp đồng với vai trò là người làm chứng.

Nội dung của Hợp đồng đặt cọc giá thỏa thuận là: 2.600.000đồng/m^2. Khi thanh toán anh và bà M1 sẽ theo số liệu trích đo số mét vuông thực tế do Văn phòng đăng ký đất đai huyện L trích đo, để thực hiện Hợp đồng. Khi Hợp đồng mua bán một phần thửa đất được thực hiện số tiền anh đặt cọc được trừ vào nghĩa vụ trả tiền. Nếu anh từ chối mua đất thì số tiền cọc sẽ thuộc về bà M1. Nếu bà M1 từ chối việc thực hiện Hợp đồng mua bán thì ngoài việc trả lại tiền

cọc số tiền 500 triệu đồng còn phải chịu phạt cọc gấp 2 lần giá trị là 1 tỷ đồng. Tổng cộng là 1,5 tỷ đồng. Thời hạn thanh toán chậm nhất là 60 ngày kể từ ngày đặt cọc các bên làm Hợp đồng đặt cọc, các bên sẽ công chứng để thực hiện giao dịch. Bà M1 chịu trách nhiệm mở thừa kế tại Cơ quan chức năng để chuyển quyền sang tên từ ông Đào Bá H sang cho bà Phan Thị M1, mọi chi phí bà M1 chịu. Sau khi bà M1 nhận thừa kế phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh theo quy định pháp luật và hỗ trợ anh 20 triệu đồng để làm thủ tục chuyển nhượng, mọi chi phí phát sinh anh sẽ chịu trách nhiệm. Thời gian thực hiện tính từ ngày đặt cọc là 60 ngày. Hai bên đã thống nhất vị trí phần đất chuyển nhượng, đã đóng cọc sắt và phun sơn đánh dấu vị trí.

Ngày 22/3/2021, theo thỏa thuận hai bên, anh đã hợp đồng với Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đến đo đạc (chị Nguyễn Thị Phong L vợ anh đã nộp lệ phí trích đo). Ngày 27/3/2021, Văn phòng đăng ký đất đai huyện L tiến hành trích đo phần đất bà M1 chuyển nhượng cho anh, bà M1 là người chỉ ranh giới. Tuy nhiên, sau khi có kết quả trích đo bà M1 không đồng ý với kết quả của Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Ngày 03/4/2021, sau khi được sự nhất trí của bà M1, anh tiếp tục mời Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đến đo đạc nhưng bà M1 không cho đo, từ chối làm việc với lý do không muốn chuyển nhượng cho anh nữa nhằm mục đích bán cho người khác với giá cao hơn. Vì thời điểm tháng 4/2021 giá thị trường tại khu đất của bà M1 khoảng 4-5 triệu đồng/m^2.

Ngày 04/4/2021, anh đến nhà bà M trao đổi thống nhất yêu cầu bà M nghiêm túc thực hiện hợp đồng đã ký kết thì chị Đào Thị H1 và anh Đào Bá H3 (là con bà M1) đã đuổi anh ra khỏi nhà và dọa đánh. Vào 18 giờ cùng ngày và ngày hôm sau, anh gọi điện mời bà M1 đến nhà làm việc nhưng bà M1 quanh co từ chối.

Đến ngày 14/4/2021, anh nộp đơn khởi kiện bà M1 ra Tòa, ngày 15/4/2021 đến ngày 25/4/2021 sau nhiều lần trao đổi bà M1 đồng ý trả 500 triệu đồng tiền đặt cọc và 1 tỷ đồng tiền phạt cọc.

Ngày 26/4/2021, gia đình bà M1 đã tự nguyện trả 150 triệu đồng tiền phạt cọc. Ngày 21/5/2021, bà M1 tiếp tục trả 350 triệu đồng tiền phạt cọc. Tổng hai lần bà M1 đã thanh toán trả cho anh là 500 triệu đồng. Khi nhận tiền anh đã viết vào tờ giấy đặt cọc của bà M1 cầm. Nội dung viết tôi đã nhận 500 triệu đồng là tiền phạt cọc.

Sau ngày 21/5/2022, nhiều lần anh yêu cầu bà M1 trả 500 triệu đồng tiền cọc và 500 triệu đồng tiền phạt, tuy nhiên bà M1 chây ỳ và không trả tiền cho anh mà lại bán thửa đất đang tranh chấp cho người khác.

Do bà M1 vi phạm Hợp đồng đặt cọc cụ thể đã quá 60 ngày như cam kết trong Hợp đồng đặt cọc nhưng bà M1 chưa làm xong thủ tục thừa kế để ký Hợp đồng chuyển nhượng đất. Bà M1 không chịu giao đất và trong thời gian thực hiện Hợp đồng đặt cọc bà M1 vẫn mang GCNQSD đất để thế chấp cho ngân hàng. Nay anh yêu cầu bà Phan Thị M1 phải trả anh 01 tỷ đồng (một tỷ đồng) tiền đặt cọc và tiền phạt cọc.

Bị đơn bà Phan Thị M1 và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Đào Thị H1 trình bày:

Ngày 20/12/2020, gia đình bà M1 ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất với anh Ngô Khánh M. Số tiền anh M đặt cọc là 500 triệu đồng, theo Hợp đồng gia đình bà M1 hỗ trợ anh M 20 triệu đồng, mọi chi phí phát sinh bên anh M phải chịu. Trong thời gian nhận tiền đặt cọc gia đình bà đã đi làm thủ tục thừa kế từ ông Đào Bá H sang cho bà M1. Đến ngày 26/2/2021, bà M1 được đứng tên tại trang 4 GCNQSDĐ. Sau khi bà M1 được đứng tên trong GCNQSDĐ bà đã đến Văn phòng đăng ký đất đai để làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng không chuyển tách được sổ sang cho anh M mà phải làm hồ sơ cấp đổi sổ mới. Sau khi có số liệu trích đo thì đất của gia đình đang sử dụng ổn định khác với GCNQSDĐ, cán bộ trích đo giải thích là trừ hành lang giao thông (28m mặt đường, sâu 2m, tổng diện tích khoảng 70m). Tại hợp đồng ký kết với anh M có nói giá chuyển nhượng là 2.600.000đ /m^2, thiếu 70m^2 thì gia đình sẽ mất khoảng 180 triệu đồng nên gia đình tôi không đồng ý vì gia đình đã xây tường bao và sử dụng đất từ tường bao trở vào, không tranh chấp với ai, chính quyền địa phương không có ý kiến gì, các hộ liền kề cũng đang sử dụng đất như gia đình bà.

Ngày 03/4/2021, anh M tiếp tục đưa cán bộ đo đạc đến đo lần 2. Gia đình bà có ý muốn thỏa thuận nhưng anh M không đồng ý mà có hành động quấy rối, quay video nhằm đổ lỗi cho gia đình không hợp tác, không thực hiện chuyển nhượng đất. Sau vài ngày anh M có nói hai bên không thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng được thì cho anh M xin lại tiền đặt cọc là 500 triệu đồng **.** Vì khó khăn về kinh tế nên gia đình bà đã dùng số tiền đó trang trải nợ nần. Nếu căn cứ vào Hợp đồng anh M không mua nữa thì phải mất tiền cọc. Nhưng do khách quan không ai mong muốn nên gia đình bà vẫn đồng ý trả anh M tiền cọc. Do không có sẵn tiền nên gia đình bà phải làm thủ tục vay ngân hàng để trả tiền

cọc cho anh M. Ngày 26/4/2021, gia đình bà trả anh M 150 triệu đồng, ngày 21/5/2021 trả anh M 350 triệu đồng. Khi trả tiền bà yêu cầu anh M viết giấy biên nhận tiền nhưng anh M nói rằng không cần thiết phải viết giấy, nhận lại tiền cọc rồi hai bên xé là xong, anh đang bận phải đi ngay. Khi trả lại tiền cọc thì có chị H1 và anh Ngô Minh Th là người đứng ra trả tiền cọc cho anh M, không có mặt bà M1.

Ngày 14/4/2021 anh M khởi kiện ra Tòa án nhưng lại không hề báo cho gia đình bà biết. Đến ngày 10/2/2022, gia đình bà được Văn phòng đăng ký đất đai thông báo là gia đình đang có đơn kiện ra tòa.

Bà không đồng ý với đơn khởi kiện của anh M nên ngày 22/7/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm bà đã có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ký ngày 20/12/2020 giữa bà Phan Thị M1 và anh Ngô Khánh M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đào Thị H1, chị Đào Thị H2, chị Đào Thị Thu H4, anh Đào Bá H3 đều trình bày: Ngày 20/12/2020, bà Phan Thị M1 có ký hợp đồng đặt cọc với anh Ngô Khánh M để chuyển nhượng một phần thửa đất số 23 tại tiểu khu 14, thị trấn L tên hộ ông Đào Bá H. Việc bà M1 ký Hợp đồng và nhận 500 triệu đồng tiền cọc của anh M gia đình đều biết vì trước đó gia đình đã thống nhất thửa đất của hộ gia đình sẽ thừa kế và tặng cho sang bà bà Phan Thị M1. Sau khi bà M1 nhận cọc của anh M, gia đình đã cùng nhau đi làm thừa kế tặng cho sang tên cho bà M1. Đến ngày 26/2/2021, bà Phan Thị M1 được đứng tên tại trang 4 của GCNQSDĐ. Số tiền bà M1 nhận cọc của anh M và đã trả cho anh M không liên quan gì tới chị H1, chị H2, chị H4, anh H3.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Phong L trình bày: Chị là vợ anh M số tiền anh M đặt cọc mua đất của bà M và số tiền chị nộp lệ phí trích đo là của anh M không liên quan gì tới chị. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc bà M1 phải trả tiền phạt cọc cho anh M.

Người làm chứng anh Nguyễn Minh Th trình bày**:** Anh là con rể bà M1, ngày 20/12/2020, anh được biết anh M đặt cọc cho bà M1 500 triệu đồng để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 23 tên hộ ông Đào Bá H (đã chết). Sau khi đo đạc phần đất bà M1 đang sử dụng bị lấy vào một phần hành lang giao thông. Khi biết sự việc bà M1 có thắc mắc thì được cán bộ chi nhánh bảo bà M1 và anh M về thỏa thuận lại với nhau về phần đất bị lấy vào như vậy thì mới cấp được bìa mới. Hai bên có thỏa thuận nhưng không có kết quả, sau khi hai bên không thỏa thuận được, anh M có nói xin lại tiền cọc bà M1 đồng ý. Ngày

26/4/2021 và ngày 21/5/2021 anh và chị H1 đã trả cho anh M 500 triệu tiền đã đặt cọc. Khi trả tiền cả hai lần không có mặt bà M1, khi trả tiền hai vợ chồng anh yêu cầu anh M đưa giấy đặt cọc nhưng anh M nói "vội đi làm, giấy của nhà ai nhà đó xé" chúng tôi đã xé giấy trước mặt anh M, còn anh M không biết có xé giấy hay không. Số tiền anh M đặt cọc cho bà M 1và số tiền bà M1 trả cho anh M không phải của anh.

Đại diện Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L cho biết: Ngày 22/3/2021, bà M1 có ký hợp đồng đo thửa đất số 23 tại Tiểu khu 14, thị trấn L, tên hộ ông Đào Bá H. Ngày 27/3/2021, cán bộ Chi nhánh đến thực địa để đo đạc có sự chỉ dẫn của bà M1 và các hộ giáp ranh. Sau khi có kết quả đo đạc, đối chiếu với bản đồ địa chính thì phần đất bà M1 đang sử dụng lấn ra ngoài khoảng 115m^2, phía giáp đường V khoảng 64m phía đuôi giáp thửa 480 khoảng 57m. Do bà M1 không đồng ý nên Chi nhánh chưa ra được kết quả trích đo. Theo Thông tư số 25 ngày 19/5/2014 của Bộ Tài nguyên và môi trường thì bà M1 muốn chuyển nhượng một phần đất thì phải cấp đổi GCNQSDĐ mới. Khi bà M1 đến làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ phía cơ quan chuyên môn có giải thích: Phần đất nằm ngoài GCNQSDĐ không được cấp vào bìa mà chỉ được cấp diện tích đất như bản trích đo ngày 27/3/2021. Bà M1 khẳng định diện tích đất 64m^2 tiếp giáp đường V là của gia đình bà đã sử dụng rất lâu và được cấp GCNQSDĐ, gia đình bà đã xây tường bao, chính quyền địa phương cũng không có ý kiến gì. Do bà M1 chưa đồng ý với kết quả trích đo nên Chi nhánh VPĐKĐĐ ra kết quả trích đo và chưa ký xác nhận vào bản trích đo. Sau một thời gian bà M1 đến làm thủ tục cấp đổi với kết quả trích đo, nhưng anh M lại có đơn đề nghị Chi nhánh VPĐKĐĐ tạm dừng hoạt động đăng ký biến động quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, tờ bàn đồ 122e .Vì vậy VPĐKĐĐ chưa tiến hành làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ cho bà M1. Nay bà M1 chưa chuyển nhượng đất cho ai, 02 bản trích đo Tòa án cung cấp chỉ là bản in trong máy chưa có xác nhận nên tổng diện tích khoảng 115m^2 đất như trong bản trích đo bà M1 sử dụng ngoài GCNQSDĐ chưa được công nhận.

Bản án số 09/2022/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình tuyên xử: Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 266, 273, 280 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1, khoản 2 Điều 131, 328, 423, 427 Bộ luật dân sự 2015; Án lệ số 25/2018 ngày 17/10/2018; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14.

Xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Khánh M đối với bà Phan Thị M1 về việc yêu cầu trả lại 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

Chấp nhận: Yêu cầu phản tố của bà Phan Thị M1. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2020 giữa (bên A) bà Phan Thị M1 và (bên B) ông Ngô Khánh M.

Buộc: Bà Phan Thị M1 phải trả cho anh Ngô Khánh M 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc. Xác nhận bà M1 đã trả đủ 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc, anh M đã nhận đủ, nay bà M1 không phải trả nữa.

Công nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị M1 trả lại cho anh Ngô Khánh M 1.000.000đ (Một triệu đồng) tiền phí đo đạc theo phiếu thu ngày 22/3/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 07/11/2022, nguyên đơn anh Ngô Khánh M có đơn kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 07/11/2022, kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm VKSND tỉnh Hòa Bình bổ sung kháng nghị, theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn; Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn; Xem xét về phần án phí không có giá ngạch đối với anh Ngô Khánh M không phải chịu án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn anh Ngô Khánh M và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình giữ nguyên nội dung kháng cáo, kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán và Thư ký Tòa án cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng, đầy đủ các quy định của BLTTDS tuân thủ đúng quy định về thụ lý vụ án, thời hạn chuẩn bị xét xử quy định từ Điều 285 đến Điều 292 BLTTDS. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Ngày 20/12/2020 hai bên thỏa thuận mua bán một phần đất và tài sản gắn liền với đất, diện tích khoảng 650m2, đã đóng cọc mốc và phun sơn, khi ký kết giao dịch có chị Đào Thị H1 (là con gái bà M1) làm chứng và ký tên. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Anh M nhận chuyển nhượng của bà M1 diện tích khoảng 650m2 đất, giá 2.600.000đ/m2 trong đó có 100m đất ở còn đâu là đất trồng cây lâu năm, khi thanh toán hai bên thực hiện theo số liệu m2 do chi nhánh VPĐKĐĐ đo để thực hiện hợp đồng, anh M đặt 500 triệu

đồng, khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì số tiền trên được trừ vào số tiền nhận chuyển nhượng, nếu từ chối không lấy đất thì mất tiền đặt cọc, nếu bà M1 không chuyển nhượng thì phải trả lại 500 triệu tiền đặt cọc và chịu tiền phạt cọc gấp đôi là 01 tỷ đồng. Thời hạn 2 bên thỏa thuận là 60 ngày, kể từ ngày đặt cọc, bà M1 có trách nhiệm mở thừa kế tại cơ quan có thẩm quyền mang tên từ ông Đào Bá H sang tên bà M1, sau khi nhận thừa kế bà M1 phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh M theo quy định của pháp luật và hỗ trợ 20 triệu đồng. Trước khi đặt cọc anh M có được xem GCNQSDĐ là bản photo mang tên ông hộ ông Đào Bá H, anh không có ý kiến gì. Việc mở thừa kế bao nhiêu ngày anh không biết, chỉ biết bà M1 nói khoảng 60 ngày, do vậy trong giấy nhận tiền đặt cọc ghi thời hạn 60 ngày.

Sau khi đặt cọc ngày 26/02/2021 bà M1 được thừa kế tài sản là đất của ông H. Đến ngày 22/3/2021 hai bên làm thủ tục với Chi nhánh VPĐKĐĐ để trích đo và tách thửa, sau khi có kết qua trích đo bà M1 không đồng ý với kết quả trích đo, được sự đồng ý của bà M1, anh lại tiếp tục đề nghị trích đo lần 2 là phần đất chuyển nhượng cho anh, song bà M1 không hợp tác, dẫn đến việc trích đo không ra được kết quả, thời điểm này giá đất khoảng 4.000.00đ/m2.

Sau đó nhiều lần trao đổi với bà M1 nhưng đều không đạt kết quả, đến ngày 14/4/2021 anh M khởi kiện bà M1 đến Tòa án. Sau đó bà M1 đã trả anh tiền bằng 2 lần, tổng là 500 triệu đồng, anh nói với bà M1 đây là tiền phạt cọc, việc trả tiền hai bên không lập thành văn bản, còn lại bà M1 phải chịu tiền phạt cọc là 01 tỷ đồng. Việc tiến hành trích đo anh không hiểu lý do gì mà bà M1 không công nhận kết quả trích đo, trong khi đó bà M1 là người chỉ mốc giới.

Theo cam kết về giấy nhận tiền đặt cọc (ngày 20/12/2020) thì thời gian thực hiện hợp dồng là 60 ngày, tuy nhiên đến ngày 20/02/2021 là hết thời hạn thực hiện hợp đồng, mặc dù đã quá thời hạn nhưng 2 bên vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng, thể hiện ngày 22/3/2021 các bên có ký hợp đồng đo đạc thửa đất để chuyển nhượng cho anh M, do đó hợp đồng đặt cọc vẫn có giá trị không vi phạm về thời hạn của hợp đồng. Tuy nhiên khi chi nhánh VPĐKĐĐ đo đạc xác định diện tích đất thì phát sinh diện tích đất thực tế đang sử dụng vượt quá so với GCNQSDĐ và mất đất Hành lang giao thông, nên bà M1 không đồng ý với kết quả trích đo, đồng thời bà M1 thỏa thuận với anh M việc mất đất hành lang giao thông là ngoài ý muốn, hai bên đều không biết trước, nên yêu cầu anh M trả thêm phần đất này, với giá tại thời điểm là 04 triệu đồng/m2. Như vậy gia đình bà M1 yêu cầu anh M mua cả phần đất không được cấp GCNQSDĐ là trái quy

định của pháp luật, vi phạm nội dung cam kết theo giấy nhận tiền đặt cọc. Việc bà M1 và chị H1 cho rằng anh M không muốn lấy đất là không có cơ sở. Như vậy việc bà M1 lấy lý do không đồng ý với kết quả trích đo của Chi nhánh VPĐKKĐĐ và giá đất tăng cao để yêu cầu anh M mua cả phần đất không nằm trong GCNQSDĐ, không nằm trong số liệu trích đo và yêu cầu mức giá cao hơn giá hai bên cam kết trong hợp đồng, để bà M1 không làm thủ tục cấp đổi GCNQSDĐ để chuyển nhượng cho anh M là trái với Điều 1 của hợp đồng đặt cọc. Như vậy khi có số liệu rích đo của thửa đất, bà M1 lấy lý do đất bị thiếu để đơn phương không thực hiện hợp đồng là do lỗi hoàn toàn thuộc về bà M1, vì vậy yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo của anh M là có căn cứ cần được chấp nhận.Việc các bên thanh toán cho nhau 500 triệu đồng, anh M cho rằng số tiền này là tiền anh đặt cọc, tuy nhiên khi giao nhận hai bên không viết giấy tờ, không có chứng cứ chứng minh cho việc xác định số tiền 500 triệu đồng này mà gia đình bà M1 trả anh M là tiền đặt cọc, trong khi anh M cho rằng anh nhận 500 triệu này là tiền phạt cọc. Như vậy lời khai của bà M1 không có chứng cứ khác để chứng minh, tuy nhiên cấp sơ thẩm nhận định anh M đã nhận lại tiền, nên anh M không muốn nhận quyền sử dụng đất nữa, lỗi thuộc về hai bên để hủy hợp đồng dặt cọc là không có căn cứ. Tại biên phiên hòa giải anh M vẫn thể hiện; Nếu gia đình mà bán thì anh vẫn tiếp tục mua, vì vậy bản án sơ thẩm cho rằng anh M nhận lại tiền, trong khi không xác định được đây là tiền đặt cọc để khẳng định anh M không muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M1 là mâu thuẫn với chứng cứ trong hồ sơ vụ án và không có cơ sở. Nên phải xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực để giải quyết mơis đúng quy định của pháp luật và đảm bảo quyền lợi cho anh M. Cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 326/2016 UBTVQH14 buộc anh Ngô Khánh M phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự không có giá ngạch là không đúng.

Xét thấy đơn kháng cáo của anh M và Kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 07/11/2022 của Viện trưởng VKSND huyện L, tỉnh Hòa bình là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 09/DSST ngày 25/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình. Theo hướng chấp nhận toàn bộ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Khánh M; Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị M1, sửa về phần án phí không có giá ngạch theo hướng anh M không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn anh Ngô Khánh M khởi kiện yêu cầu bà Phan Thị M1 phải trả tiền cọc và tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2020. Bị đơn có hộ khẩu thường trú tại tiểu khu 14, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hoà Bình. Do đó, việc Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình tiến hành thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của anh Ngô Khánh M và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình trong thời hạn luật định, hợp lệ quy định tại Điều 273, Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự, nên được chấp nhận và xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 20/12/2020, anh Ngô Khánh M và bà Phan Thị M1 thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất tại thửa số 23 tờ bản đồ số 122E tại tiểu khu 14, thị trấn L, huyện L, tỉnh Hoà Bình theo GCNQSDĐ số BX 763795 do UBND huyện L cấp ngày 29/7/2015 mang tên ông Đào Bá H (chồng bà M1 đã chết). Hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, anh Ngô Khánh M đã đặt cọc cho bà Phan Thị M1 số tiền 500.000.000đ. Bà M1 đồng ý chuyển nhượng 1 phần diện tích khoảng 650m^2 đất trong đó có 100m2 đất ở còn lại là đất trồng cây lâu năm vị trí phần đất được xác định. Khi thanh toán tiền sẽ theo số liệu trích đo thực tế do Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đo đạc nhân với 2.600.000 đồng/m^2. Nếu bên B từ chối thực hiện hợp đồng mua bán thì số tiền trên sẽ thuộc về bên A. Nếu bên A từ chối thực hiện hợp đồng thì ngoài việc phải trả cho bên B số tiền trên, bên A còn phải trả cho bên B số tiền gấp 2 lần trị giá tiền đặt cọc. Thời hạn thực hiện thanh toán số tiền còn lại và công chứng thực hiện giao dịch là 60 ngày kể từ ngày đặt cọc. Bên A cam kết chịu trách nhiệm mở thừa kế chuyển quyền sang tên từ ông Đào Bá H cho tên bà Phan Thị M1. Sau khi bên A nhận thừa kế phải có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho bên B theo quy định của pháp luật và hỗ trợ cho bên B là 20.000.000đ để làm thủ tục chuyển nhượng mọi chi phí phát sinh do bên B chịu trách nhiệm.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn anh Ngô Khánh M:

Theo đơn anh yêu cầu của bà Phan Thị M1 phải trả 01 tỷ đồng (Trong đó 500.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 500.000.000 đồng, là tiền phạt cọc) Hội đồng xét xử thấy:

Bà Phan Thị M1 và ông Đào Bá H, sinh được 4 người con chung Đào Thị H1, Đào Thị Thu H4, Đào Thị H2; Đào Bá H3. Tuy nhiên khi thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2020 chỉ có chị Đào Thị H1 là người biết và ký xác nhận làm chứng việc bà M1 nhận đặt cọc để chuyển nhượng một phần QSD đất, các người con khác không biết việc chuyển nhượng, thực tế tài sản khi thực hiện việc đặt cọc còn đang là tài sản chung của hộ gia đình. Tuy nhiên khi lập hợp đồng đặt cọc xong và trong quá trình thực hiện cả 4 người con của ông bà đều nhất trí để bà được thừa kế toàn bộ QSD đất của ông Đào Bá H. Nên hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2020 có hiệu lực và làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Sau khi nhận tiền đặt cọc ngày 20/12/2020 thì ngày 22/12/2020 bà M1 đã đến các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thừa kế QSD đất từ ông Đào Bá H (chồng bà đã chết) sang tên bà. Tuy nhiên phần trách nhiệm của bà phải đi làm nhiều cơ quan, nhiều nơi, thời gian nghỉ lễ, tết nên các cơ quan nghỉ làm việc thời gian dài, đồng thời các bên đêu thể hiện trên thực tế cơ quan chuyên môn đã hai lần trích đo, do kết quả trích đo ngày 27/3/2021 có sự chênh lệch giữa giấy CNQSD đất và diện tích đất thực tế đang sử dụng, nếu cấp đổi bìa mới gia đình bà M1 mất khoảng 70m2. Chính vì vậy gia đình chưa đồng ý với kết quả này. Đến ngày 3/4/2021, các bên cùng cán bộ Chi nhánh VPĐK đất đai đến đo lần 2, trong thời gian chờ bản trích đo lần 2 thì đến ngày 26/4/2021 anh M đã yêu cầu bà M1 trả tiền. Hiện tại 02 bản trích đo đều chưa có chữ ký xác nhận của Chi nhánh VPĐK đất đai, do diện tích đất giữa GCNQSDĐ và diện tích đất thực tế sử dụng khác nhau. Đồng thời khi các bên ký kết việc đặt cọc chỉ thể hiện để thực hiện việc mua đất mà không đặt ra vấn đề cụ thể trong việc mua bán đất như thế nào, có thực hiện theo việc quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của địa phương hay không, có phải chịu phần diện tích nếu đất có quy hoạch hành lang giao thông hay không, dẫn đến khi thực hiện việc dẫn đạc, đo đạc, có một phần đất mà gia đình bà M đã sử dụng lâu dài, không nằm trong diện tích được cấp theo GCNQSDĐ. Chính vì vậy dẫn đến việc không cấp đổi được GCNQSDĐ, do đó các bên chưa đi đến thống nhất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác theo quy định của Luật đất đai, khi thực hiện việc chuyển nhượng thì loại đất được quyền chuyển nhượng không bị cấm, người chuyển nhượng phải có quyền sử dụng, đất phải có GCNQSDĐ, có bản đồ địa chính, diện tích cụ thể, đặc biệt là đất không có tranh chấp.

Xét giấy đặt cọc của các bên Hội đồng xét xử nhận thấy: về hình thức và nội dung tuân thủ theo quy định của pháp luật, các bên ký kết đầy đủ năng lực hành vi dân sự, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên. Song xét thấy sau khi thực hiện việc đặt cọc, bà M1 cùng các con đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ như lập văn bản từ chối nhận tài sản của người được thừa kế và làm thủ tục thừa kế, khi hoàn tất mọi thủ tục về thừa kế thì quá thời hạn quy định trong giấy đặt cọc, (Thời hạn các bên ký kết thỏa thuận là 60 ngày – Nhưng thực tế thì thời hạn đã quá 90 ngày) song đồng thời các bên đương sự vẫn tiếp tục đồng thuận và đề nghị cơ quan chuyên môn thực hiện việc trích đo. Tuy nhiên khi thực hiện việc trích đo để cấp đổi GCNQSDĐ đã phát sinh do diện tích đất thực tế sử dụng ít đi và không được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất, mà thuộc đất quy hoạch hành lang giao thông, đồng thời có sự chênh lệch diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất thực tế gia đình bà M1 sử dụng, bà M1 đề nghị đo lại, anh M cũng đồng ý, do diện tích đất bị thiếu hụt nên bà M1 không đồng ý với kết quả trích đo, dẫn đến việc các bên không ký kết được hợp dồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác trong giấy nhận đặt cọc không thể hiện khi thực hiện việc lập Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ các bên có thỏa thuận việc mua bán phải tuân thủ theo quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất của chính quyền địa phương, đồng thời sau khi trích đo và chưa có kết quả trích đo, anh M đã nhận lại tiền, các bên không viết giấy nhận tiền với nhau, đồng thời anh M cho rằng số tiền 500 triệu đồng, anh nhận từ bà M1 là tiền phạt cọc, tuy nhiên không có tài liệu gì để chứng minh đây là tiền phạt cọc, mặt khác tại phiên tòa bà M1 vẫn khẳng định đất đó chưa chuyển nhượng cho ai, nếu anh M muốn mua thì bà đồng ý tiếp tục thực hiện, tuy nhiên anh M khẳng định anh không mua nữa, điều này thể hiện ý trí của anh M đồng thuận không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Chỉ đến sau khi nhận tiền anh mới làm đơn khởi kiện yêu cầu bà M1 phải trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc.

Xét việc bà Phan Thị M có đơn yêu cầu phản tố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2020**.** Hội đồng xét xử xét thấy sau khi thấy việc trích đo và cấp đổi GCNQSDĐ không thực hiện được, nên không thể thực hiện việc lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, bà M1 đã hủy hợp đồng đặt cọc, theo quy định tại điều 427 BLDS năm 2015 quy định: "*Khi Hợp đồng bị hủy bỏ, thì hợp đồng không hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận* ", bà M1 đã nhận 500 triệu đồng tiền đặt cọc của anh M, sau khi các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên bà phải trả lại số tiền trên cho anh M là đúng, do bà M1 không vi phạm về các quy định của Hợp đồng đặt cọc, nên bà M1 không phải chịu phạt cọc. Mặt khác theo quy định của thông tư số 25/2014 ngày 19/5/2014 của bộ Tài

nguyên Môi trường thì người chủ sử dụng đất nếu muốn tách thửa để chuyển nhượng phải cấp đổi giấy chứng nhận QSD thì mới chuyển nhượng được, điều này đồng nghĩa với việc chưa thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy đặt cọc nhằm thiết lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được là do sự việc khách quan, các bên đương sự không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng, do đó không làm phát sinh quyền nghĩa vụ của các bên, hậu quả của việc hủy hợp đồng thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận bà M1 đã trả đủ 500 triệu đồng cho anh M và bà M1 không phải chịu phạt cọc Do vậy việc anh M yêu cầu bà M1 phải trả số tiền 500 tiệu đồng tiền đặt cọc và 500 triệu đồng tiền phạt cọc là không có căn cứ.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình, Hội đồng xét xử thấy:

Về vấn đề vi phạm thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án và tiến hành các thủ tục tố tụng, tuy nhiên khi nhận yêu cầu phản tố, không thông báo thụ lý yêu cầu phản tố, song lại có thông báo miễn nộp tiền tạm ứng án phí ngày 22/7/2022 sau khi mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ là ngày 21/7/2022 (Chậm 01 ngày). Tuy nhiên trong hồ sơ thể hiện ngày 09/9/2022 Tòa án cấp sơ thẩm có thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp chứng cứ và hòa giải vào ngày 13/9/2022, điều này thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm nhận được yêu cầu phản tố trước, do vậy không có căn cứ cho rằng có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng.

Vi phạm nghiêm trọng về giải quyết nội dung vụ án: Sau khi có kết quả trích đo bà M1 thấy thửa đất bị thiếu hụt vào do hành lang giao thông và việc mất hành lang giao thông là ngoài ý muốn, hai bên đều không biết trước, nên bà M1 yêu cầu anh M chi trả phần đất bị mất là 4.000.000đ/m2, còn phần đất anh M mua thì cứ đo và kể cả phần đất hành lang bị mất, song nội dung bản án không thể hiện, điều này dẫn đến phần nhận định của bản án không đánh giá tình tiết này. Đồng thời bản án không thể hiện thời gian anh M nộp đơn yêu cầu đề nghị chi nhánh văn phòng ĐKĐĐ không tiến hành lập hợp đồng đo đạc và tạm dừng các hoạt động đăng ký biến động đất đai….

Hội đồng xét xử xét thấy, vấn đề mấu chốt giải quyết trong vụ kiện này là hợp đồng đặt cọc, các bên có vi phạm nghĩa vụ trong khi thực hiện hay không, thực tế sau khi các bên ký kết việc đặt cọc, bà M đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình đã cam kết gồm (làm thủ tục thừa kế theo quy định, tiến hành việc trích đo; Đồng thời đã hết thời hạn 60 ngày theo thỏa thuận, tuy nhiên các bên vẫn tiếp tục thực hiện), chỉ đến khi thực hiện việc cấp đổi GCNQSDĐ thì không

thực hiện được, do diện tích đất không trùng khớp với GCNQSDĐ được cấp trước đó. Đồng thời theo quy định của pháp luật thì khi chuyển nhượng một phần diện tích đất thì bên chuyển nhượng phải làm thủ tục trích đo phần đất chuyển nhượng, nếu kết quả trích đo không trùng khớp, không đúng với GCNQSDĐ thì người chuyển nhượng phải làm thủ tục cấp đổi đúng theo hiện trạng, sử dụng kết quả trích đo mới. Sau khi được cấp đổi GCNQSDĐ mới thì chủ sử dụng đất mới được làm thủ tục tách thửa, hoặc chuyển nhượng theo quy định của Luật đất đai. Do không đồng ý với kết quả trích đo nên Chi nhánh VPĐKDĐ không ra được kết quả trích đo, dẫn đến việc không thể cấp đổi được GCNQSDĐ, đồng nghĩa với việc không thể tiến tới các bên thực hiện việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là điều kiện khách quan, do đó không có việc xác định lỗi của các bên.

Ngày 26/4/2022 và ngày 21/5/2022 bà M1 đã trả anh M đủ 500.000.000đ, việc nhận tiền các bên không lập biên bản, các bên không có ý kiến gì. Tại phiên tòa anh M cho rằng số tiền đó là tiền phạt cọc, tuy nhiên anh không cung cấp được tài liệu gì chứng minh cho yêu cầu của mình để chứng minh số tiền này là tiền phạt cọc. Mặt khác tại phiên tòa bà M1 nêu ý kiến, hiện tại diện tích đó chưa chuyển nhượng cho ai, nếu anh M muốn mua thì bà tiếp tục thực hiện, tuy nhiên anh M từ chối không mua nữa. Xét thấy việc hai bên tự hoàn trả cho nhau khoản tiền đã nhận, đây là thể hiện ý trí của các bên. Do đó cấp sơ thẩm không có vi phạm như kết luận của kháng nghị của Viện kiểm sát.

Đối với khoản tiền án phí: Cấp sơ thẩm buộc anh Ngô Khánh M phải chịu 300.000 đồng, án phí không có giá ngạch là không đúng, cần nghiêm túc rút kinh nghiệm. Vấn đề này cần khắc phục ở cấp phúc thẩm.

Từ những căn cứ được phân tích, đánh giá nêu trên cho thấy bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện L và kháng cáo của nguyên đơn Ngô Khánh M.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, nguyên đơn anh Ngô Khánh M phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng VKSND huyện L, tỉnh Hòa Bình, về vấn đề án phí.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Ngô Khánh M. Giữ nguyên quyết định của Bản án số 09/2022/DS-ST ngày 25 tháng 10 năm 202 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Hòa Bình. Cụ thể:

Áp dụng các Điều 26, 35,39,147, 266,273,280, bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 1 khoản 2 Điều 131, 328, 423, 427, BLDS 2015; Án lệ số 25 /2018/ ngày 17/10/2018 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH 14

1/ **Tuyên xử** :

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Khánh M đối với bà Phan Thị M1 về việc yêu cầu trả lại 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc và 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

- Chấp nhận **y**êu cầu phản tố của bà Phan Thị M1.

- Hủy: Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2020 giữa (bên A) bà Phan Thị M1 và (bên B) ông Ngô Khánh M.

- Buộc bà Phan Thị M1 phải trả cho anh Ngô Khánh M 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc. *(xác nhận bà M1 đã trả đủ 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng)* tiền đặt cọc, anh M đã nhận đủ . Nay bà M1 không phải trả nữa.

- Công nhận sự tự nguyện của bà Phan Thị M1, trả lại cho anh Ngô Khánh M 1.000.000đồng (*Một triệu đồng*) tiền phí đo đạc theo phiếu thu ngày 22/3/2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

2/ Về án phí :

Án phí sơ thẩm - Anh Ngô Khánh M phải chịu 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng). Tiền án phí, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh M đã nộp là 22.000.000 đồng (hai mươi hai triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003391 ngày 22/3/2022 tại Chi cục thi hành án huyện L. Nay anh M còn phải nộp 20.000.000.đồng (hai mươi triệu, ba trăm ngàn đồng chẵn).

Án phí phúc thẩm; Anh Ngô Khánh M phải nộp 300.000đ, được đối trừ theo biên lai thu tiền số 0005352 ngày 15/11/2022 của Chi cục THADS huyện L.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (16/5/2023).

Nơi nhận:
- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

(Đã ký)

Nguyễn Mạnh Hùng