

Bản án số: 583/2023/DS-PT
Ngày: 30/11/2023.
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Vũ Toàn Giang

Các Thẩm Phán: Ông Đỗ Minh Hoàng

Bà Nguyễn Thu Hồng.

- Thư ký phiên toà: Ông Ninh Việt Hoàng – Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Hoàng Vĩnh Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 30/11/2023, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 390/2023/TLPT-DS ngày 24/10/2023 về việc *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2023/DSST ngày 24/7/2023 của Toà án nhân dân huyện Đ, thành phố Hà Nội bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 528/2023/QĐXX-PT ngày 07/11/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1983 (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 8, Phường 1, thành phố Đ1, tỉnh Q.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L: Bà Hoàng Thị Quỳnh T, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Số 275 N, phường T1, quận T2, thành phố Hà Nội– có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Doãn Duy H, sinh năm 1987 (có mặt)

2.2. Bà Trần Nguyễn Vỹ T3, sinh năm 1989 - vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3: Ông Doãn Duy H, sinh năm 1987. Địa chỉ: Tòa nhà R, khu tái định cư Đ2, xã Đ3, huyện Đ4, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ vụ án, bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 13/4/2022, ông Nguyễn Hữu L và ông Doãn Duy H, bà Trần Nguyễn Vỹ T3 trao đổi thông tin chuyên nhượng thửa đất của ông H, bà T3 tại thôn L1, xã T4, huyện T5, tỉnh Q. Sau khi hai bên trao đổi thông tin, ông L được biết thửa đất không có tranh chấp, không quy hoạch hay có vấn đề pháp lý nào với các tổ chức, cá nhân khác. Do đó, ông Nguyễn

Hữu L đã tin tưởng và đồng ý đặt cọc để mua quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất liên quan đến thửa đất số 37, tờ bản đồ số 29, số sổ CS00556.

Theo Hợp đồng đặt cọc đã ký, ông Doãn Duy H và bà Trần Nguyễn Vũ T3 đồng ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Hữu L với tổng giá trị là 2.150.000.000 đồng (Hai tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng), ông Nguyễn Hữu L đã đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), số tiền còn lại phải thanh toán của Hợp đồng là 1.850.000.000 đồng (Một tỷ, tám trăm năm mươi triệu đồng). Ông Nguyễn Hữu L và vợ chồng ông Doãn Duy H, bà Trần Nguyễn Vũ T3 thỏa thuận trong thời hạn từ ngày 13/4/2022 đến ngày 13/5/2022 hai bên phải thực hiện thủ tục công chứng, chuyển nhượng đất tại cơ quan có thẩm quyền và thanh toán số tiền còn lại theo Hợp đồng đặt cọc. Trong Hợp đồng đặt cọc, ông Doãn Duy H và bà Trần Nguyễn Vũ T3 đã cam kết thửa đất là đất ở, không nằm trong quy hoạch, không tranh chấp với bất kỳ cá nhân, cơ quan hay tổ chức nào. Tuy nhiên, đến ngày 09/5/2022, ông Nguyễn Hữu L đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T6 kiểm tra quy hoạch thì được cán bộ xác nhận là thửa đất trên nằm trong quy hoạch chung xây dựng khu kinh tế, đất dự trữ phát triển giai đoạn ngoài năm 2035 và trả lời bằng Công văn số 688/KKT-QHTN ngày 13/5/2022 về việc cung cấp thông tin về quy hoạch thửa đất số 37, tờ bản đồ số 29 tại thôn L1, xã T4, huyện T5, tỉnh Q, không đúng với yêu cầu của ông Nguyễn Hữu L. Ông Nguyễn Hữu L đã nhiều lần liên lạc, yêu cầu ông Doãn Duy H và bà Trần Nguyễn Vũ T3 giải quyết sự việc, hoàn trả tiền cho ông Nguyễn Hữu L nhưng ông Doãn Duy H và bà Trần Nguyễn Vũ T3 không thực hiện.

Chữ viết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2022 là do một nhân viên trong công ty của ông L viết. Chữ ký người làm chứng trong hợp đồng là của anh Võ Quang H1 ký, chữ ký dưới phần Đại diện bên A và Đại diện bên B trong hợp đồng là do ông Nguyễn Hữu L ký. Ông L đã gửi ảnh chụp bản hợp đồng trên qua zalo cho ông H thông qua anh Nguyễn Đức H2 (Là người môi giới). Ông H đã nhất trí với các điều khoản trên hợp đồng và nhận tiền đặt cọc của ông L.

Nhận thấy, Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Hữu L và ông Doãn Duy H, bà Trần Nguyễn Vũ T3 vi phạm các thỏa thuận của hai bên dẫn đến việc giao kết không thể thực hiện được. Do đó, đề nghị Tòa án tuyên: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Hữu L và ông Doãn Duy H, bà Trần Nguyễn Vũ T3 vô hiệu. Buộc ông Doãn Duy H, bà Trần Nguyễn Vũ T3 trả lại số tiền mà ông Nguyễn Hữu L đã đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và bồi thường thêm một khoản tiền bằng với số tiền đặt cọc tương ứng với 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) do vi phạm hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã thỏa thuận. Ông L không có lỗi.

*** Bị đơn ông Doãn Duy H trình bày:** Khoảng đầu tháng 3 năm 2022 ông có nhờ người môi giới là Nguyễn Đức H2, sinh năm 1997, có địa chỉ thường trú tại: G, G1, Q bán giúp ông một thửa đất tại địa chỉ: Thôn L1, xã T4, huyện T5, tỉnh Q. Thông tin cụ thể thửa đất: Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 29, diện tích 7503 m², trong đó có: Đất ở tại nông thôn: 100 m² và đất trồng cây hàng năm khác: 7403 m². Những thông tin khác về thửa đất có thể hiện đầy đủ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 03/3/2022.

Ngày 13/4/2022, ông Hùng có nói với ông là đã tìm được người mua thửa đất trên với giá là 2.150.000.000 đồng. Người mà H2 giới thiệu mua thửa đất trên của ông là ông

Nguyễn Hữu L , sinh năm 1983, có địa chỉ tại: Khu phố 8, Phường 1, thành phố Đ1, tỉnh Q . Trong ngày hôm đó, vì ông L muốn chắc chắn mua được thửa đất trên của ông nên đã tiến hành đặt cọc một phần tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản. Cùng với đó thì hai bên cam kết thống nhất chậm nhất là tới ngày 13/5/2022 sẽ thực hiện việc công chứng sang tên và bên mua phải thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.850.000.000 đồng (Một tỷ, tám trăm năm mươi triệu đồng). Nếu đến hạn công chứng nêu trên mà bên mua không tiến hành công chứng thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Còn đến hạn mà bên bán không bán nữa thì sẽ đền gấp 3 lần số tiền đã cọc. Sau đó, ngày 13/5/2022, ông có mặt tại Văn phòng Công chứng Đ7, có địa chỉ tại: Số 162 L2, phường Đ1, thành phố Đ1, tỉnh Q với đầy đủ giấy tờ để tiến hành công chứng sang tên thửa đất trên cho ông Nguyễn Hữu L . Tuy nhiên, phía ông L không tiến hành thực hiện việc công chứng nhận chuyển nhượng thửa đất trên như đã cam kết khi đặt cọc với lý do là thửa đất trên của ông vướng quy hoạch.

Hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2022 do ông L cung cấp cho Tòa án không có chữ ký của ông. Toàn bộ nội dung, chữ ký, chữ viết là do ông L viết, nhưng ông vẫn thừa nhận đã nhận tiền đặt cọc 300.000.000 đồng của ông L.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu L bởi vì:

Thứ nhất, ông không cam kết gì bằng văn bản với bên mua về việc quy hoạch của thửa đất trên. Bản thân bên mua trước khi tiến hành mua đất phải tìm hiểu các thông tin về thửa đất.

Thứ hai: Thửa đất của ông không có sự tranh chấp với bất cứ cá nhân hay tổ chức nào và hoàn toàn được phép mua bán, cho tặng, sang nhượng cho các cá nhân hay tổ chức khác theo đúng quy định của pháp luật.

Thứ ba: Thửa đất trên của ông được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: DD362576 ngày 03/3/2022 với tất cả hiện trạng cũng như thông tin rõ ràng về thửa đất được thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, ông có đủ điều kiện để đứng ra giao dịch mua bán, chuyển nhượng.

Ông đã đợi hết ngày 13/5/2022 nhưng bên mua là ông Nguyễn Hữu L vẫn không thực hiện đúng cam kết chuyển hết số tiền còn lại là 1.850.000.000 đồng cho ông để tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Như vậy ông L đã vi phạm cam kết đặt cọc trước đó và phải chịu mất số tiền đã đặt cọc cho ông là 300.000.000 đồng theo đúng như cam kết đặt cọc. Bản thân ông là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất trên, thửa đất của ông hoàn toàn được phép chuyển nhượng cho cá nhân, tổ chức khác theo đúng quy định của pháp luật. Ông cũng rất thiện chí chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Hữu L trên tinh thần hợp tác, trách nhiệm và tôn trọng pháp luật. Ông xác định đề dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lỗi chính thuộc về ông L. Do vậy, số tiền ông đã nhận đặt cọc 300.000.000 đồng của ông L thuộc quyền sở hữu của ông.

Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2023/DSST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu L đối với ông Doãn Duy H , bà Trần Nguyễn Vũ T3 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Tuyên “Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/4/2022” giữa ông Nguyễn Hữu L và ông Doãn Duy H, bà Trần Nguyễn Vũ T3 vô hiệu toàn bộ.

Hủy “Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/4/2022” giữa ông Nguyễn Hữu L và ông Doãn Duy H, bà Trần Nguyễn Vũ T3.

3. Buộc ông Doãn Duy H và bà Trần Nguyễn Vũ T3 phải có nghĩa vụ trả ông Nguyễn Hữu L số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

4. Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác cho đến khi thi hành án xong.

5. Trường hợp quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Bị đơn ông Doãn Duy H kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn ông Doãn Duy H kháng cáo, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì: Lỗi hoàn toàn thuộc về ông L. Thừa đất của vợ chồng ông đủ điều kiện chuyển nhượng, không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấm giao dịch. Việc ông L không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất gây thiệt hại nhiều cho vợ chồng ông. Số tiền nhận đặt cọc 300.000.000 đồng thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông. Nếu hai bên thỏa thuận được với nhau thì ông tự nguyện trả lại cho ông L 100.000.000 đồng.

Bà Trần Nguyễn Vũ T3 thống nhất với kháng cáo của ông Doãn Duy H.

Nguyên đơn ông Nguyễn Hữu L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành các quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Doãn Huy H, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 165/2023/DSST ngày 24/7/2023 của TAND huyện Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Doãn Duy H trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí nên hợp lệ về hình thức.

[2]. Bản án sơ thẩm xác định Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết phù hợp với quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Doãn Duy H :

[3]. Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai các đương sự, xác định: Nguồn gốc thửa đất số 37, tờ bản đồ số 29, diện tích 7503 m², trong đó có: Đất ở tại nông thôn: 100 m² và đất trồng cây hàng năm khác: 7403 m² địa chỉ: Thôn L1, xã T4, huyện T5, tỉnh Q đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/3/2022 mang tên ông Doãn Duy H và bà Trần Nguyễn Vũ T3.

Ngày 13/4/2022 ông Nguyễn Hữu L và ông Doãn Duy H , bà Trần Nguyễn Vũ T3 có giao dịch nhận cọc thửa đất tại địa chỉ: Thôn L1, xã T4, huyện T5, tỉnh Q nêu trên. Ông H đã nhận tiền đặt cọc 300.000.000 đồng của ông L qua chuyển khoản.

Tại Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/4/2022 thể hiện: Ông Doãn Duy H và bà Trần Nguyễn Vũ T3 đồng ý chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Hữu L với tổng giá trị là 2.150.000.000 đồng (Hai tỷ, một trăm năm mươi triệu đồng), ông Nguyễn Hữu L đã đặt cọc 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), số tiền còn lại phải thanh toán của Hợp đồng là 1.850.000.000 đồng (Một tỷ, tám trăm năm mươi triệu đồng). Ông Nguyễn Hữu L và vợ chồng ông Doãn Duy H , bà Trần Nguyễn Vũ T3 thỏa thuận trong thời hạn từ ngày 13/4/2022 đến ngày 13/5/2022 hai bên phải thực hiện thủ tục công chứng, chuyển nhượng đất tại cơ quan có thẩm quyền và thanh toán số tiền còn lại theo Hợp đồng đặt cọc.

Nguyên đơn, bị đơn xác nhận: Mọi giao dịch đều thông qua điện thoại Hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn là người soạn thảo và gửi bản ảnh qua zalo theo số điện thoại của bị đơn.

Sau khi chuyển tiền đặt cọc, qua tìm hiểu nguyên đơn được biết thửa đất số 37, tờ bản đồ số 29 tại thôn L1, xã T4, huyện T5, tỉnh Q của vợ chồng ông H thuộc quy hoạch đất dự trữ phát triển giai đoạn ngoài năm 2035 quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế D5

Nguyên đơn cho rằng bị đơn đã vi phạm cam kết đất chuyển nhượng không nằm trong quy hoạch nên buộc bị đơn phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng và bồi thường thêm một khoản tiền bằng với số tiền đặt cọc tương ứng với 300.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã thỏa thuận.

Bị đơn ông Doãn Duy H kháng cáo cho rằng: tất cả các điều khoản trong hợp đồng đặt cọc đều do nguyên đơn ghi, tại hợp đồng đặt cọc này ông không ký, tất cả các điều khoản trong hợp đồng nguyên đơn soạn đã tự ý đưa điều khoản bất lợi cho bị đơn, hai bên chưa thống nhất toàn bộ nội dung hợp đồng, tin nhắn Zalo thể hiện có việc đặt cọc và thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thỏa thuận về nội dung, bị đơn không chấp nhận yêu cầu đòi tiền đặt cọc của ông L.

[4]. Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn và bị đơn xác nhận: Mọi giao dịch đều thông qua điện thoại Hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn là người soạn thảo và gửi bản ảnh qua zalo theo số điện thoại của bị đơn. Ông H đã nhận tiền đặt cọc 300.000.000 đồng của ông L sau khi ông L chuyển

hợp đồng đặt cọc qua zalo cho ông H và ông H không có ý kiến gì. Theo đúng thỏa thuận ngày 13/5/2022 Sau đó, ngày 13/5/2022, các bên có mặt tại Văn phòng Công chứng Đ7, có địa chỉ tại: Số 162 L2, phường Đ1, thành phố Đ1, tỉnh Q để tiến hành công chứng sang tên thửa đất trên cho ông Nguyễn Hữu L. Như vậy, các bên đã thực hiện theo thỏa thuận.

Tuy nhiên, trước ngày 13/5/2022 qua tìm hiểu nguyên đơn ông L phát hiện thửa đất trên nằm trong quy hoạch. Ngày 13/05/2002, ông L nhận được Công văn số 688/KKT-QHTN ngày 13/5/2022 của Ban quản lý khu kinh tế - Ủy ban nhân dân tỉnh Q cung cấp thông tin về quy hoạch thửa đất số 37, tờ bản đồ số 29 tại thôn L1, xã T4, huyện T5, tỉnh Q của vợ chồng ông H, bà T3 thuộc quy hoạch đất dự trữ phát triển giai đoạn ngoài năm 2035 quy hoạch chung xây dựng Khu kinh tế Đ5. Khi biết thửa đất nằm trong quy hoạch ông L đã nhắn tin cho ông H và cho rằng anh H đã vi phạm cam kết đất nằm trong quy hoạch vì vậy yêu cầu được lấy lại tiền đã đặt cọc nhưng ông H không đồng ý.

Như đã nhận định nêu trên: Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 03/3/2022 đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 29, diện tích 7503 m², địa chỉ: Thôn L1, xã T4, huyện T5, tỉnh Q đứng tên ông Doãn Duy H và bà Trần Nguyễn Vũ T3.

Khi giao dịch đặt cọc ông L, ông H, bà T3 đều chưa biết thửa đất nằm trong quy hoạch việc này nằm ngoài dự kiến của các bên đương sự; mặt khác theo quy định của Luật đất đai năm 2013 thì đất của ông H1, bà T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến thời điểm ký kết hợp không cấm giao dịch chuyển nhượng.

Căn cứ Điều 420, 422....423, 428 Bộ luật dân sự 2015 thì việc thực hiện hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 29, địa chỉ: Thôn L1, xã T4, huyện T5, tỉnh Q giữa nguyên đơn và bị đơn không tiếp tục được do nguyên nhân khách quan xảy ra sau khi giao kết hợp đồng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên không lường trước được sự thay đổi của hoàn cảnh và các bên không thể thương lượng tiếp tục thực hiện hợp đồng nên cần phải tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc, lỗi do khách quan. Vì vậy, buộc ông H, bà T3 phải trả cho ông L số tiền 300.000.000 đồng đặt cọc như cấp sơ thẩm tuyên là phù hợp nhưng cần tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa hai bên.

Đối với yêu cầu phạt cọc: Do hợp đồng đặt cọc không phát sinh hiệu lực nên không phát sinh nghĩa vụ bồi thường, vì vậy việc ông L đòi anh H phải trả tiền phạt cọc 300.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng: không có căn cứ nên không chấp nhận.

Từ phân tích nêu trên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông ông Doãn Duy H và sửa Bản án sơ thẩm số 165/2023/DSST ngày 24/7/2023 của TAND huyện Đ theo hướng phân tích trên.

[5] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Doãn Duy H và bà Trần Nguyễn Vũ T3 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Hữu L phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án dân sự sơ thẩm bị sửa ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Các Điều 26, 38, 147, 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 328, 357, 420; 422, 468 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Doãn Duy H . Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 165/2023/DSST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ và Quyết định như sau :

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu L đối với ông Doãn Duy H , bà Trần Nguyễn Võ T3 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[2].Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2022 giữa ông Nguyễn Hữu L và ông Doãn Duy H , bà Trần Nguyễn Võ T3 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 37, tờ bản đồ số 29, diện tích 7503 m², trong đó có: Đất ở tại nông thôn: 100 m² và đất trồng cây hàng năm khác: 7403 m² địa chỉ: Thôn L1, xã T4, huyện T5, tỉnh Q.

[3]. Buộc ông Doãn Duy H và bà Trần Nguyễn Võ T3 phải có nghĩa vụ trả ông Nguyễn Hữu L số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác cho đến khi thi hành án xong.

[4]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hữu L buộc ông Doãn Duy H và bà Trần Nguyễn Võ T3 phải bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng là 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

Trường hợp quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

[5]. Về án phí:

[5.1]. Ông Doãn Duy H và bà Trần Nguyễn Võ T3 phải chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2]. Ông Nguyễn Hữu L phải chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu, năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0018061 ngày 02/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 1, Thành phố

Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Hữu L còn phải nộp tiếp số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[5.3]. Ông Doãn Duy H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007106 ngày 03/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, Hà Nội .

Án xử công khai phúc thẩm và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND huyện Đ.
- Những người tham gia tố tụng.
- Chi cục THADS huyện Đ.
- Lưu hồ sơ.

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

Vũ Toàn Giang