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

Bản án số: 80/2023/DS-PT
Ngày: 05-5-2023
V/v: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và kiện đòi tài sản".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC GIANG

Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán- chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Như Hiển
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hà Giang
Ông Nguyễn Văn Ngữ

Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang: Ông Lương Thất Tùng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05/5/2023, Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2023/TLPT-DS ngày 27/02/2023 về*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và kiện dòi tài sản"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân huyện Lục Ngạn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2023/QĐ-PT ngày 23/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 95/2023/QĐ-PT ngày 07/4/2023 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* Anh Vũ Văn Đồng, sinh năm 1984 (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn Tân Thành, xã Tân Mộc, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

**Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Oai, sinh năm 1959 (Có mặt)
Bà Nguyễn Thị Mạn, sinh năm 1963 (Vắng mặt)

Đều trú tại: Thôn Tân Thành, xã Tân Mộc, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Nguyễn Thị Thăng, sinh năm 1995; Địa chỉ: Thôn Sậy To, xã Trù Hựu, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang. (Có mặt)

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Chị Trịnh Thị Lan, sinh năm 1988; Nơi cư trú: Thôn Tân Thành, xã Tân Mộc, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (Có mặt)

**Người làm chứng:* Thân Văn Xây, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ dân phố Trần Phú, thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang (Có mặt)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Oai và bà Nguyễn Thị Mạn là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Bản án sơ thẩm, nguyên đơn anh Vũ Văn Đồng trình bày:

Anh và ông Nguyễn Văn Oai, sinh năm 1959, địa chỉ: Thôn Tân Thành, xã Tân Mộc, huyện Lục Ngạn là hàng xóm. Ông Nguyễn Văn Oai có 01 thửa đất tại Thôn Tân Thành, xã Tân Mộc muốn chuyển nhượng, anh Đồng cũng có nhu cầu muốn mua nên hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này. Ngày 15/9/2021, anh và vợ chồng ông Oai, bà Mạn ký kết hợp đồng đặt cọc có sự chứng kiến của ông Thân Văn Xây, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ dân phố Trần Phú, thị trấn Chũ, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang. Nội dung đặt cọc như sau:

Điều 1. Tài sản đặt cọc: Bên A (tức ông Oai, bà Mạn) đồng ý bán cho bên B (là anh Vũ Văn Đồng) thửa đất vườn lâu năm, tờ bản đồ số BD-188448, địa chỉ thửa đất: Thôn Tân Thành, xã Tân Mộc, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang, đất mặt đường 289, mặt đường 5,8m + đất vườn, tổng diện tích là 250m^2.

Điều 2: Thỏa thuận giá bán chuyển nhượng: Tổng số tiền 610.000.000 đồng (Sáu trăm mười triệu đồng chẵn, bên B (anh Vũ Văn Đồng) đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng chẵn).

Điều 3. Thời hạn đặt cọc và thanh toán là 15 ngày kể từ ngày 15/9/2021 đến hết ngày 30/9/2021 bên bán nhận đủ tiền và cùng bên mua làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên mua sẽ giao đủ tiền cho bên bán.

Ngoài ra còn thỏa thuận về chi phí thuế trước bạ và thuế phi nông nghiệp, thuế thu nhập cá nhân, phí công chứng do anh Đồng chịu. Bên ông Oai bà Mạn chịu trách nhiệm và hỗ trợ anh Đồng tách sổ và làm sổ mới, anh Đồng chịu trách nhiệm đóng các khoản phí khi làm sổ. Hai bên cam kết chung như sau: Ông Oai bà Mạn cam kết tài sản bán là tài sản của ông Oai bà Mạn có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và cam kết tài sản không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức nào.

Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên ông Oai bà Mạn không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho anh Đồng thì ông

Oai bà Mạn phải bồi thường cho anh Đồng gấp 02 lần số tiền mà anh Đồng đã đặt cọc cho ông Oai bà Mạn. Tổng số tiền bồi thường là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng chẵn). Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên. Nếu có tranh chấp thì cùng nhau bàn bạc dựa trên tinh thần tôn trọng lẫn nhau. Nếu hai bên không thống nhất được thì đề nghị khiếu nại lên Tòa án và giải quyết theo Pháp luật Việt Nam theo quy định. Hợp đồng đặt cọc được lập thành 03 bản có giá trị pháp lý như nhau.

Sau khi ký hợp đồng, ngày 15/9/2021, anh đã giao đủ tiền đặt cọc cho ông Nguyễn Văn Oai, bà Nguyễn Thị Mạn. Đến ngày 19/9/2021, anh tiếp tục giao tiền đợt 02 cho ông Oai số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) có chữ ký xác nhận của ông Oai, đến ngày 27/9/2021, anh đã giao hết số tiền còn lại là 310.000.000 đồng cho ông Oai, ông Oai có xác nhận bằng điểm chỉ và ký và dấu vân tay điểm chỉ của bà Nguyễn Thị Mạn (Vợ ông Oai).

Sau khi giao đủ tiền chuyển quyền sử dụng đất cho ông Oai bà Mạn, anh có mời ông Vũ Công Thiệp, cán bộ Địa chính xã Tân Mộc và 01 cán bộ Công ty đo đạc Thiên Phú tên là Nguyễn Văn Hội đến thửa đất mà anh đồng ý nhận chuyển nhượng từ ông Oai để tiến hành đo đạc, làm thủ tục tách sổ nhưng ông Oai không hợp tác với lý do ông Oai chỉ chuyển nhượng đất sau hành lang giao thông tỉnh lộ 289, còn phần đất thuộc hành lang giao thông vẫn thuộc quyền sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Oai nên thửa đất anh đã đặt cọc và chuyển hết số tiền nhận chuyển nhượng cho ông Oai không có đường vào.

Sau khi ông Oai không hợp tác, anh đã nhiều lần thuyết phục ông Oai nhưng ông Oai vẫn không thực hiện theo đúng hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng, không đồng ý cho anh sử dụng phần đất hành lang giao thông vì diện tích đất này vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Oai, nên hai bên không làm thủ tục tách thửa trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, do vậy anh và vợ chồng ông Oai không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nay anh nhận thấy ông Oai không hợp tác, đã vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc vì trong Hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa anh và vợ chồng ông Oai đã thỏa thuận rõ ông Oai, bà Mạn đã đồng ý chuyển nhượng thửa đất vườn lâu năm, tờ bản đồ số BD - 188448, địa chỉ thửa đất: Thôn Tân Thành, xã Tân Mộc, huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang, đất mặt đường 289, mặt đường 5,8m + đất vườn, tổng diện tích là 250m^2. Nên anh đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn giải quyết buộc ông Nguyễn Văn Oai, bà Nguyễn Thị Mạn chịu trách nhiệm trả anh tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng; tiền phạt vi phạm (phạt cọc)

100.000.000 đồng và số tiền anh đã chuyển trả cho ông Nguyễn Văn Oai 510.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Oai, bà Mạn phải trả anh là 710.000.000 đồng (bẩy trăm mười triệu đồng chẵn) và lãi suất phát sinh theo quy định pháp luật tính từ ngày 30/9/2021 đến khi ông Oai, bà Mạn thực hiện xong nghĩa vụ của mình.

*Bị đơn là ông Nguyễn Văn Oai, bà Nguyễn Thị Mạn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Nguyễn Thị Thăng trình bày: Nội dung anh Đồng trình bày ông, bà có thỏa thuận bán cho anh Vũ Văn Đồng một thửa đất vườn lâu năm, mặt đường 289, mặt đường rộng 5,80m, tổng diện tích 250m^2 cách tim đường 15,7m trở vào (theo bản đồ ký giáp danh phần diện tích chuyển nhượng). Tổng số tiền đã thỏa thuận giá bán chuyển nhượng là 610.000.000 đồng (Sáu trăm mười triệu đồng chẵn) là đúng. Ông Oai bà Mạn đã đồng ý bán và anh Vũ Văn Đồng đã đồng ý mua với tổng diện tích 250m^2 như thỏa thuân, ông bà đã thực hiện đúng như thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết là bàn giao đất cho anh Vũ Văn Đồng, anh Đồng đã nhận đất và đã tiến hành chặt phá cây vải thiều, múc đất và san lấp diện tích đất trên để đo đạc, gia đình ông không gây khó khăn, cản trở anh Vũ Văn Đồng. Do vậy, vợ chồng ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn Đồng và đề nghị Tòa án nhân dân huyện Lục Ngạn công nhận Hợp đồng đặt cọc và bản đo ký giáp danh phần diện tích đất chuyển nhượng và các giấy tờ liên quan là hợp pháp và đề nghị anh Vũ Văn Đồng có trách nhiệm thực hiện theo đúng Hợp đồng đã ký kết, sớm thanh lý hợp đồng.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Trịnh Thị Lan (vợ anh Vũ Văn Đồng) trình bày: Nhất trí với yêu cầu khởi kiện của anh Vũ Văn Đồng, không bổ sung thêm và không có yêu cầu độc lập, chị xác định số tiền đặt cọc và số tiền anh Đồng đã chuyển cho ông Nguyễn Văn Oai và bà Nguyễn Thị Mạn là tiền của hai vợ chồng chị.

Với những nội nội dung trên, bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân huyện Lục Ngạn đã xử:

Căn cứ vào các Điều: Khoản 2 Điều 164 và khoản 1 Điều 166, khoản 3 Điều 254, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự; Khoản 2, 3 Điều 26, 35, 39, 144, 147, 150, 271, 273 Bọ luật tố tụng dân sự, điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc ông Nguyễn Văn Oai và bà Nguyễn Thị Mạn phải trả anh Vũ Văn Đồng, chị Trịnh Thị Lan số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền phạt cọc.

- Buộc ông Nguyễn Văn Oai và bà Nguyễn Thị Mạn phải trả anh Vũ Văn Đồng, chị Trịnh Thị Lan 510.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn buộc bị đơn phải chịu án phí và tuyên quyền kháng cáo, quyền thi hành án cho các bên đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/01/2023, ông Nguyễn Văn Oai và bà Nguyễn Thị Mạn kháng cáo bản án, đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đòi 100 triệu tiền cọc, 100 triệu đồng phạt cọc và số tiền 510 triệu đồng, nguyên đơn xin rút yêu cầu đòi lãi.

Bị đơn giữ nguyên kháng cáo, đề nghị HĐXX phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Mạn đề nghị HĐXX phúc thẩm miễn án phí DSST cho bà Nguyễn Thị Mạn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Giang phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Toà án nhân dân tỉnh Bắc Giang và các đương sự đã chấp hành đầy đủ các trình tự, thủ tục của BLTTDS.

-Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Oai, bà Nguyễn Thị Mạn, hủy bản án sơ thẩm đã xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng:

Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn bà Nguyễn Thị Mạn vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Thăng. Căn cứ khoản 2 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Oai bà Mạn thấy:

2.1. Trong quá trình giải quyết vụ, án tại phiên tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận anh Đồng và ông Oai, bà Mạn ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng QSDĐ. Tại hợp đồng đặt cọc, các bên có thỏa thuận trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 15/9/2021 đến ngày 30/9/2021, bên A (là ông Nguyễn Văn Oai và bà Nguyễn Thị Mạn) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B (là anh Vũ Văn Đồng) làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất thì anh Đồng phải giao đủ số tiền còn lại cho ông Oai bà Mạn. Ngày 15/9/2021, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, anh Đồng đã chuyển đủ 100 triệu đồng tiền cọc. Ngày 19/9/2021, anh Đồng đã trả cho ông Oai số tiền 200 triệu đồng; đến ngày 27/9/2021, anh Đồng đã trả hết số tiền còn lại là 310 triệu đồng cho ông Oai. Ông Oai, bà Mạn cũng thừa nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại. Sau khi chuyển đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh Đồng có mời ông Vũ Công Thiệp, cán bộ Địa chính xã Tân Mộc và 01 cán bộ Công ty đo đạc Thiên Phú tên là Nguyễn Văn Hội đến thửa đất mà anh nhận chuyển nhượng từ ông Oai để tiến hành đo đạc, làm thủ tục tách sổ nhưng với lý do ông Oai chỉ chuyển nhượng đất sau hành lang giao thông tỉnh lộ 289, còn phần đất thuộc hành lang giao thông vẫn thuộc quyền sử dụng nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Oai, ông Oai bà Mạn không đồng ý cho anh Đồng sử dụng phần diện tích đất hành lang giao thông này, nên thửa đất anh Đồng đã đặt cọc và chuyển hết số tiền nhận chuyển nhượng cho ông Oai không có đường vào. Ông Oai vẫn đồng ý bán diện tích đất đã thỏa thuận với anh Đồng, còn phần đất hành lang giao thông vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Oai vì phần đất hành lang giao thông này vẫn nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Oai nên hai bên không làm thủ tục tách tửa đất theo quy định của pháp luật được vì thửa đất tách không có lối đi. Do vậy, anh Đồng và vợ chồng ông Oai chưa ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2.2. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận việc không tách được thửa đất để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật là do các bên không thỏa thuận quyền sử dụng diện tích đất hành lang giao thông phía trước, liền kề với thửa đất chuyển nhượng, dẫn tới việc các bên không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật vì đất chuyển nhượng không có lối đi, bị vây bọc bốn phía bởi bất động sản khác. Do vậy, có căn cứ xác định đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được do các bên nhầm lẫn. Bên chuyển nhượng ông Oai bà Mạn xác định chỉ chuyển nhượng cho anh Đồng phần đất sau hành lang giao thông, bên nhận chuyển nhượng anh Đồng nhầm lẫn khi xác định ông Oai bà Mạn chuyển nhượng hoặc đồng ý cho sử dụng cả phần đất hành lang giao thông, nên các bên không đạt được mục đích khi ký kết hợp đồng đặt cọc. Các bên không thể thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai quy định về điều kiện để một thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ quy định tại Điều 126 BLDS cần xác định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa bên nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Oai bà Mạn với bên đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Đồng là vô hiệu do bị nhầm lẫn.

2.3. Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự thấy lỗi để hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Oai bà Mạn và anh Đồng vô hiệu là của cả hai bên. Tỉ lệ lỗi là ngang nhau, bên nhận cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Oai bà Mạn không thông tin rõ ràng về đối tượng hợp đồng (diện tích đất chuyển nhượng) với bên đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh Đồng. Ngược lại phía anh Đồng không tìm hiểu kỹ đối tượng của hợp đồng, không thỏa thuận rõ ràng về quyền sử dụng đất hành lang giao thông dẫn tới hợp đồng không thể thực hiện.

2.4. Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn tới các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật hoàn toàn là do ông Oai bà Mạn là không chính xác nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Oai bà Mạn. Cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng xác định hai bên có lỗi ngang nhau. Nên ông Oai bà Mạn không phải chịu tiền phạt cọc số tiền 100 triệu đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu phía ông Oai bà Mạn phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của anh Đồng.

2.5. Hợp đồng đặt cọc ký giữa ông Oai bà Mạn và anh Đồng vi phạm về nội dung đối tượng của hợp đồng dẫn đến việc các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích 250m^2 đất mặt đường 289, mặt đường rộng 5,8m nên một trong hai bên có quyền hủy bỏ không tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ theo Điều 423; Điều 424; Điều 425 Bộ luật dân sự.

2.6. Tại đơn khởi kiện đề ngày 05/10/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Vũ Văn Đồng đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Văn Oai bà Nguyễn Thị Mạn trả tiền lãi suất phát sinh trên tổng số tiền 710.000.000 đồng tính từ ngày 30/9/2021 đến khi ông Oai bà Mạn thực hiện xong nghĩa vụ. Theo quy định của pháp luật Tòa án phải thông báo cho anh Đồng nộp tiền tạm ứng án phí và thụ lý đối với yêu cầu để giải quyết theo quy định. Tuy vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã không thực hiện theo đúng quy định. Lẽ ra cần phải hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm mới đảm bảo giải quyết đầy đủ, đúng yêu cầu của đương sự theo đúng quy định pháp luật. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày nguyên đơn không có ý kiến thắc mắc gì cũng không kháng cáo bản án sơ thẩm về nội dung này nên để đảm bảo việc giải quyết vụ án nhanh chóng, bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm vì lý do này. Tòa án cấp sơ thẩm cần nghiêm

khắc rút kinh nghiệm đối với thiếu sót vi phạm này trong quá trình giải quyết vụ án.

2.6. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX hủy bản án sơ thẩm vì bản án sơ xác định quan hệ tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là không đúng mà đây là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất" thấy không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm nhưng vẫn giải quyết được nội dung vụ án như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm buộc bà Nguyễn Thị Mạn phải chịu 16.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm chị Nguyễn Thị Thăng là đại diện theo ủy quyền của bà Mạn đề nghị HĐXX miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Mạn. Do bà Mạn đã đủ 60 tuổi là người cao tuổi theo quy định tại Điều 12 Nghị Quyết 326/NQ-UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án HĐXX miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Mạn.

Do yêu cầu phạt cọc của anh Đồng không được chấp nhận nên anh Vũ Văn Đồng phải chịu án phí DSST đối với yêu cầu này.

[4]. Về án phí DSPT: Do kháng cáo của ông Oai, bà Mạn được chấp nhận nên ông Oai bà Mạn không phải chịu án phí DSPT.

[5] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có 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:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 126, Điều 423, Điều 425, 427 Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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; Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Oai và bà Nguyễn Thị Mạn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 16/01/2023 của Toà án nhân dân huyện Lục Ngạn, tỉnh Bắc Giang. Xử:

- Buộc ông Nguyễn Văn Oai và bà Nguyễn Thị Mạn phải trả anh Vũ Văn Đồng, chị Trịnh Thị Lan số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và số tiền 510.000.000 đồng (Năm trăm mười triệu đồng) ông Oai bà Mạn nhận của anh Đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đồng. Tổng số tiền ông Oai bà Mạn phải trả cho anh Đồng là 610.000.000 đồng (Sáu trăm mười triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Vũ Văn Đồng về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Oai và bà Nguyễn Thị Mạn phải trả anh Đồng 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền phạt cọc.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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; 7b 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 dân sự sơ thẩm:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị Mạn.

- Buộc anh Vũ Văn Đồng phải chịu 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 16.200.000 đồng tạm ứng án phí anh Đồng đã nộp theo biên lai số 0011130 ngày 10/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lục Ngạn. Anh Đồng được nhận lại 11.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai trên.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Oai và bà Nguyễn Thị Mạn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Ngữ Nguyễn Hà Giang **Nguyễn Như Hiển**

Nơi nhận:
-VKSND tỉnh Bắc Giang;
-Toà án nhân dân huyện Lục Ngạn;
- Chi cục THADS huyện Lục Ngạn;
- Cổng thông tin điện tử TANDTC;
- Các đương sự;
- Lưu HS; VP.

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

Nguyễn Như Hiển

Về số tiền phạt cọc: Trong hợp đồng đặt cọc, các bên cam kết: *"Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận chuyển nhượng trên, bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 200.000.000 đồng. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc".*

Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nhưng ông Oai bà Mạn không vẫn không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng để anh

Đồng thực hiện chỉnh lý, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bản án sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn do ông Oai bà Mạn là không có căn cứ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc chị ông Oai bà Mạn phải trả anh Đồng và chị Lan 100 triệu đồng tiền phạt cọc là không có căn cứ quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự.