

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2023/DS-PT

Ngày: 07 - 3 - 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 QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Võ Bá Lưu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Nghĩa; Ông Nguyễn Thái Sơn

- Thư ký phiên toà: Ông Ngô Bá Tuấn Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Kim Thủy - Kiểm sát viên

Ngày 07 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 86/2022/TLPT-DS ngày 08/12/2022 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 229/2023/QĐ-PT ngày 16/01/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đặng Văn H, sinh năm 1988; Nơi đăng ký HKTT và địa chỉ cần báo: Số nhà 40, đường T, thôn S, xã N, TP. H, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc P, sinh năm 1968; Nơi đăng ký HKTT tại: Số 27/4 E khu phố M, phường Đ, Quận D, thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ cần báo: Thôn H, xã N, thành phố H, tỉnh Quảng Bình. Có mặt

Người làm chứng: Anh Nguyễn Hoài N, sinh năm 1981; Địa chỉ: 47 N, Phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* Nguyên đơn anh Đặng Văn H trình bày: Ngày 12/3/2021, tại thôn H, xã N, thành phố H, anh Đặng Văn H đã cùng ông Nguyễn Ngọc P ký kết hai Giấy nhận đặt cọc về việc “Chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất” để

bảo đảm cho việc hai bên sẽ tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất được tách ra từ thửa đất số 239, tờ bản đồ số 21, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 210094, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã N, thành phố H, tỉnh Quảng Bình, cụ thể như sau:

Thửa đất số 1: Có diện tích 960m² trong đó có 100m² đất ở, thuộc một phần phía Bắc của thửa đất 239, tờ bản đồ 21: Giá trị chuyển nhượng là 3.100.000.000vnd (Bằng chữ: Ba tỷ một trăm triệu đồng chẵn). Bên B là anh H đã giao đầy đủ cho bên A là ông P số tiền là 200.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm triệu đồng chẵn) tiền đặt cọc (giao 2 lần, lần 1 ngày 12/3/2021: 100.000.000 đồng, lần 2 ngày 18/3/2021: 100.000.000 đồng).

Thửa đất số 2: Có diện tích 920m² trong đó có 100m² đất ở, thuộc một phần của thửa đất 239, tờ bản đồ 21: Giá trị chuyển nhượng là 2.900.000.000vnd (Bằng chữ: Hai tỷ chín trăm triệu đồng chẵn). Bên B là anh H đã giao đầy đủ cho bên A là ông P số tiền là 300.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm triệu đồng chẵn) tiền đặt cọc.

Theo các thoả thuận trong 02 Giấy nhận đặt cọc đã ký kết thì anh H đã giao đủ số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm trăm triệu đồng chẵn) cho ông P, đồng thời hai bên cũng thoả thuận theo Mục “Thỏa thuận khác” tại điều 3 của 02 giấy nhận đặt cọc là: “Sau khi hoàn thành thủ tục tách thửa, trong vòng 10 ngày giao dịch” tại “văn phòng công chứng” như quy định tại Điều 4 của giấy nhận đặt cọc.

Theo hai Giấy nhận đặt cọc nói trên thì việc thực hiện thủ tục tách các thửa đất trên để đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật do bên A là ông Nguyễn Ngọc P thực hiện. Đồng thời việc giao kết hợp đồng đặt cọc theo 02 Giấy nhận đặt cọc nêu trên đều có sự chứng kiến của anh Nguyễn Hoài N là người làm chứng có CCCD số: 044081001363, địa chỉ ở phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Bình.

Tuy nhiên đến nay, đã hết thời hạn thoả thuận, phía ông Nguyễn Ngọc P vẫn chưa thực hiện các thủ tục để đủ điều kiện để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho anh như đã thoả thuận theo đúng quy định của pháp luật tại văn phòng công chứng. Dù phía anh đã thúc giục, gặp gỡ trao đổi trực tiếp nhiều lần với ông Nguyễn Ngọc P để yêu cầu hai bên cùng ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Nguyễn Ngọc P vẫn không hợp tác. Qua nhiều lần trao đổi thì ông Nguyễn Ngọc P không muốn chuyển nhượng đất cho anh theo giá đã thoả thuận trong 02 giấy nhận đặt cọc đã ký mà muốn nâng giá hai thửa đất lên, mặt khác anh biết rằng ông P chưa hoàn thành xong thủ tục tách thửa đất trên ra 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh đã

yêu cầu ông Nguyễn Ngọc P hoàn thành xong thủ tục tách thửa để công chứng thì ông Nguyễn Ngọc P không đồng ý ra sổ. Đồng thời anh mới biết rằng thửa đất của ông Nguyễn Ngọc P đang có tranh chấp và dính quy hoạch. Việc ông Nguyễn Ngọc P muốn nâng giá đất lên là hết sức vô lý và không đúng tinh thần thỏa thuận trong 02 giấy nhận đặt cọc. Từ khi giao kết đến nay, anh luôn mong muốn được nhận chuyển nhượng hai thửa đất nói trên, nhưng sau nhiều lần gặp gỡ ông Nguyễn Ngọc P đều không hợp tác. Ông Nguyễn Ngọc P đã có lỗi khi đơn phương vi phạm các thỏa thuận tại giấy nhận đặt cọc đã ký kết. Việc vi phạm thỏa thuận của ông P đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của anh H. Vì vậy để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, căn cứ vào nội dung thỏa thuận của hai Giấy nhận đặt cọc ngày 12/3/2021 anh yêu cầu ông Nguyễn Ngọc P phải tiếp thực hiện việc chuyển nhượng hai thửa đất được tách ra từ thửa đất số 239, tờ bản đồ số 21, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 210094, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã N, thành phố H, tỉnh Quảng Bình, đã ký thỏa thuận tại hai giấy nhận đặt cọc vào ngày 12/3/2021. Trường hợp ông Nguyễn Ngọc P từ chối việc thực hiện giao kết theo như hai Giấy nhận đặt cọc, thì buộc ông Nguyễn Ngọc P có nghĩa vụ hoàn trả lại cho anh khoản tiền mà ông Nguyễn Ngọc P đã nhận đặt cọc với số tiền là: 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn); khoản tiền phạt cọc theo thỏa thuận do vi hợp đồng đặt cọc với số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng chẵn); số tiền lãi trên số tiền nhận đặt cọc được tính theo lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 là 10% /năm (tức là bằng 0,83% tháng), thời gian áp dụng tiền lãi được tính từ khi ông Nguyễn Ngọc P nhận đặt cọc đến ngày toà án thụ lý và giải quyết vụ án, tạm tính là 15 tháng là $500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 15 \text{ tháng} = 62.250.000 \text{ đồng}$ cho anh. Tổng số tiền mà anh yêu cầu ông P phải trả cho anh là 1.062.250.000 đồng. (Bằng chữ: Một tỷ, không trăm sáu mươi hai triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng chẵn).

Ngày 13/10/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm ngày 27/10/2022 anh Đặng Văn H xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc và yêu cầu lãi suất. Anh Đặng Văn H chỉ yêu cầu ông Nguyễn Ngọc P trả lại tiền nhận cọc là 500.000.000 đồng.

* Bị đơn ông Nguyễn Ngọc P trình bày: Ông nhất trí về thời gian, địa điểm, đối tượng giao kết hợp đồng đặt cọc và số tiền nhận cọc như anh Đặng Văn H trình bày. Tuy nhiên ông không đồng ý với nội dung khởi kiện của anh Đặng Văn H. Lý do là sau khi ký kết giấy nhận đặt cọc ngày 12/3/2021 cho đến nay ông vẫn thực hiện toàn bộ nghĩa vụ theo nội dung như đã cam kết. Đến hết ngày 12/5/2021 là thời điểm hết hạn đặt cọc như thỏa thuận tại giấy nhận đặt cọc

nhưng anh Đặng Văn H không liên hệ để trả hết số tiền còn lại cho ông. Mặt khác ông đã hoàn thành thủ tục tách thửa đất, sau đó anh Đặng Văn H có đến gặp ông để xin gia hạn thêm thời hạn đặt cọc nhưng ông không đồng ý. Do đó ông đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật, bác toàn bộ nội dung đơn khởi kiện của anh Đặng Văn H.

Bản án sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, 244 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí; các Điều 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 168, 188 luật đất đai 2013. Điều 39 Luật kinh doanh bất động sản. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Văn H.

Buộc ông Nguyễn Ngọc P phải trả cho anh Đặng Văn H số tiền đã nhận đặt cọc là 500.000.000 đồng theo hai giấy nhận đặt cọc ngày 12/3/2021 được ký giữa anh Đặng Văn H với ông Nguyễn Ngọc P.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu phạt cọc và lãi đối với bị đơn là ông Nguyễn Ngọc P.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí, quyền thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 03/11/2022, ông Nguyễn Ngọc P có đơn kháng cáo với nội dung: Vào tháng 3/2021 do cần tiền để giải quyết việc gia đình nên ông cần bán một phần thửa đất 239, tờ bản đồ số 21, tại thôn H, xã N, thành phố H, tỉnh Quảng Bình do ông đứng tên làm chủ sử dụng. Ngày 12/3/2021 anh Đặng Văn H đồng ý mua hai phần thuộc thửa đất nói trên nên giữa ông với anh Đặng Văn H đã ký kết hai giấy nhận đặt cọc và ông đã nhận đặt cọc của anh Đặng Văn H số tiền của hai giấy nhận cọc là 500.000.000 đồng. Thực hiện đúng cam kết ông đã lập hồ sơ đề nghị tách thửa, ngày 12/4/2021 ông nhận lại kết quả trả về và hồ sơ tách thửa gồm kết luận đủ điều kiện tách thửa, kết quả đo đạc, cắm mốc, chỉnh lý địa chính phân thành 3 thửa đất số 301, 302, 303, tờ bản đồ số 21 theo đúng diện tích đã ký trong hợp đồng. Tuy nhiên thời hạn thanh toán cam kết trong hợp đồng đã hết (ngày 21/5/2021) nhưng anh H vẫn không thanh toán số tiền còn lại, tìm nhiều lý do để từ chối giao dịch và dùng nhiều thủ đoạn đến nhà ông gây rối, đe dọa ông phải trả lại tiền cọc. Sau đó thì yêu cầu ông thực hiện hợp đồng, xuyên tạc nói xấu gia đình ông. Do đó đề nghị Tòa án xem xét buộc anh H phải thực hiện đúng hợp đồng mua bán đất và thanh toán đủ số tiền còn lại 5.500.000.000 đồng cùng với lãi suất theo khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự (5,5

tỷ x 0,83%/tháng x 18 tháng = 821.700.000 đồng). Tổng cộng số tiền anh H phải thanh toán cho ông là 6.321.700.000 đồng. Chấm dứt hành vi vu khống, gây gổ trật tự công cộng, đe dọa giết người xâm tính mạng và danh dự gia đình ông. Nếu anh H không trả tiền thì buộc anh H trả lại quyền mua bán đất và giao dịch đối với thửa đất 239, tờ bản đồ số 21.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc. Bị đơn vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc P. Về án phí sửa án phí sơ thẩm do ông Nguyễn Ngọc P là thân nhân của gia đình liệt sĩ, có giấy chứng nhận và xác nhận của chính quyền địa phương nên miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Nguyễn Ngọc P.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn đúng theo quy định của pháp luật, trong thời hạn luật định nên căn cứ Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc P, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 12/3/2021, giữa anh Đặng Văn H và ông Nguyễn Ngọc P ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, ông Nguyễn Ngọc P chuyển nhượng một phần diện tích đất cho anh Đặng Văn H tại thửa đất số 239, tờ bản đồ số 21, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã N, thành phố H, tỉnh Quảng Bình theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 210094, số vào sổ cấp GCN CS02805 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 14/4/2020 mang tên bà Hoàng Thị Th đã tặng cho ông Hoàng Ngọc P vào ngày 01/12/2020. Theo 02 giấy nhận đặt cọc thửa đất được tách ra chuyển nhượng 2 thửa với giá 6.000.000.000 đồng, cụ thể:

Thửa đất số 1: Có diện tích 960m² trong đó có 100m² đất ở, thuộc một phần phía Bắc của thửa đất 239, tờ bản đồ 21, giá trị chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ một trăm triệu đồng chẵn).

Thửa đất số 2: Có diện tích 920m² trong đó có 100m² đất ở, thuộc một phần của thửa đất 239, tờ bản đồ 21, giá trị chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai tỷ chín trăm triệu đồng chẵn).

Theo 02 giấy nhận đặt cọc số tiền anh H đã đặt cọc cho ông P 400.000.000 đồng và ngày 18/3/2021 đặt cọc thêm 100.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền đặt cọc mà ông P đã nhận là 500.000.000 đồng. Việc đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giấy nhận đặt cọc do hai bên ký và có người làm chứng. Như vậy khi tham gia giao dịch dân sự các bên hoàn toàn tự nguyện, có đủ năng lực hành vi dân sự, nhận thức được việc thực hiện quyền, nghĩa vụ của mỗi bên và phải có trách nhiệm thực hiện theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng đặt cọc phù hợp theo quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ luật dân sự.

Về nội dung của 02 Giấy nhận đặt cọc: Tại Điều 3 thể hiện *“Hẹn đến ngày 12/5/2021 bên B giao toàn bộ số tiền còn lại cho bên A...và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại thôn Thuận Hóa, xã Nghĩa Ninh”*. Tại mục thỏa thuận khác *“Sau khi làm thủ tục tách thửa xong, trong vòng 10 ngày giao dịch”*. Tại Điều 4 *“Hẹn đến ngày nêu trên, Bên B không đến Phòng công chứng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì bên A không trả lại tiền cọc. Ngược lại, nếu bên A không chịu chuyển nhượng thì sẽ bồi thường gấp hai số tiền cọc”*. Tuy nhiên, đến nay hai bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận. Nguyên nhân vì phạm cam kết anh H cho rằng theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 12/5/2021 anh có đến nhà ông P để thực hiện giao dịch chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông P chưa làm xong thủ tục tách thửa, chỉ đưa ra bản đồ chỉnh lý địa chính nên anh H yêu cầu ông P phải tách thửa xong có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới giao dịch. Sau đó nhiều lần anh H đến nhà ông P để thúc đẩy, thiện chí thực hiện giao dịch nhưng ông P không hợp tác và muốn tăng giá lên. Tại bản tự khai ngày 12/10/2022 anh Nguyễn Hoài N là người làm chứng hợp đồng đặt cọc cũng thừa nhận có việc anh H lên nhà ông P để yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng ông P chưa hoàn thành thủ tục tách thửa. Về phía ông P thì cho rằng đến ngày thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh H không đủ tiền nên không đến thực hiện giao dịch.

Căn cứ vào nội dung cam kết và thỏa thuận của các bên tại 02 Giấy nhận đặt cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng các bên thỏa thuận sẽ ký thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 12/5/2021 nhưng với điều kiện đây cũng là thời điểm sau khi làm xong thủ tục tách thửa. Do đó, nếu chưa tách thửa thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Ông P cho rằng đã thực hiện xong việc thủ tục tách thửa như đã thỏa thuận trên cơ sở đã thực hiện việc đo đạc chỉnh lý địa chính để tách thửa thể hiện tại hóa đơn bán hàng số 0002071 ngày 12/4/2021 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Bình lập. Tuy nhiên tại công văn số 905/CNVPĐKĐĐ ngày 21/10/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới xác nhận “qua kiểm tra hồ sơ địa chính thì thửa đất số 239, tờ bản đồ số 21 đã được đo đạc, chia tách thửa thành 03 thửa 301, 302, 303, tờ bản đồ số 21 để trả kết quả cho chủ sử dụng đất thực hiện hợp đồng giao dịch về quyền sử dụng đất một phần thửa đất mới tách nhưng đến nay ông Nguyễn Ngọc P chưa nộp hồ sơ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới để thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tách thửa”. Lời khai của ông P tại phiên tòa sơ thẩm (BL127) cũng thừa nhận chưa được cấp đổi Giấy chứng nhận để tách ra thành hai sổ đỏ. Như vậy ông P vẫn chưa làm xong thủ tục tách thửa theo quy định tại Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Mặt khác, theo Công văn 905/CNVPĐKĐĐ ngày 21/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đồng Hới ghi nhận thửa đất số 239: “Có 6,8m² nhà ở thuộc hành lang an toàn giao thông đường Hồ Chí Minh”. Tại bản đồ Chỉnh lý địa chính tờ số 21 xã Nghĩa Ninh thể hiện phần hành lang an toàn giao thông đi ngang qua phần giữa của ba thửa đất. Như vậy bên bán (ông P) thỏa thuận mua bán các thửa đất cũng không đảm bảo quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vi phạm cam kết tại Điều 5 của 02 Giấy nhận đặt cọc “*Bên A cam kết có toàn quyền chuyển nhượng bất động sản trên, tài sản trên không thuộc đối tượng tranh chấp nào, không dính quy hoạch.....*”. Lời khai tại phiên tòa sơ thẩm (BL129) ông P cũng thừa nhận đất có tranh chấp với mẹ.

Do đó, lỗi thuộc về ông P đã vi phạm thời gian thỏa thuận đến thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng về nghĩa vụ của người chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm anh H đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt cọc và tiền lãi nên Tòa nhân dân thành phố Đồng Hới đã đình chỉ đối với yêu cầu này. Đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã hơn 1 năm (kể từ ngày nhận đặt cọc) nhưng ông P không có động thái gì để thực hiện thủ tục tách thửa nên anh H không có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà yêu cầu ông P trả lại tiền đặt cọc.

Xét thấy án sơ thẩm xử là có căn cứ do đó không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông P buộc anh H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả tiền lãi suất theo quy định.

- Đối với nội dung ông P cho rằng anh H có hành vi vu khống, gây rối, tổ chức gây rối, đe dọa giết người xâm tính mạng và danh dự gia đình ông P. Nếu ông có căn cứ chứng minh hành vi của anh H có dấu hiệu vi phạm pháp luật, xâm hại đến quyền và lợi ích của ông thì ông làm đơn tố cáo đến cơ quan có thẩm quyền là cơ quan công an để được giải quyết. Trong vụ án này Tòa án không xem xét, giải quyết yêu cầu của ông.

[3]. Về án phí: Ông Nguyễn Ngọc P là thân nhân liệt sĩ được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận gia đình liệt sĩ, có đơn xin miễn án phí có xác nhận của chính quyền địa phương nên thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí Tòa án. Do đó sửa án sơ thẩm về phần án phí ông Nguyễn Ngọc P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Về án phí phúc thẩm ông Nguyễn Ngọc P cũng không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm số 52/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, 244 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về án phí, lệ phí; các Điều 116, 117, 118, 119, 120, 122, 123, 131, 328 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 168, 188 luật đất đai 2013. Điều 39 Luật kinh doanh bất động sản:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đặng Văn H.

Buộc ông Nguyễn Ngọc P phải trả cho anh Đặng Văn H số tiền đã nhận đặt cọc là 500.000.000 đồng theo hai giấy nhận đặt cọc ngày 12/3/2021 được ký giữa anh Đặng Văn H với ông Nguyễn Ngọc P.

2. Về án phí: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 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 Tòa án miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Nguyễn Ngọc P.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với

các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh QB;
- TAND Tp Đồng Hới;
- Chi cục THADS Tp Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, AV.

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

(Đã ký)

Võ Bá Lưu