TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 11/2023/DS-PT
Ngày 06- 01 - 2023
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Minh Hoàng.
Các Thẩm phán: Ông Vũ Toàn Giang;
Bà Nguyễn Thị Lan Anh.

- *Thư ký ghi biên bản phiên tòa*: Bà Hoàng Thị Thu Hiền-Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân TP Hà Nội.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*: Bà Nguyễn Thị Phương Lan- Kiểm sát viên.

Ngày 06/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 472/2022/TLPT - DS ngày 10/11/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 480/2022/QĐXX-PT ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn*:**

1.1. Anh Nguyễn Thanh Hải, sinh năm 1981;

1.2 Chị Lý Thị Thường, sinh năm 1985;

Cùng trú tại: Đội 15, xóm Mới, thôn My Hạ, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội. Có mặt

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Chu Văn Tiến - thuộc Công ty Luật TNHH 88 - Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Chị Nguyễn Thị Thảo, sinh năm 1993. Trú tại: Thôn Phượng Mỹ, xã Mỹ Hưng, huyện Thanh Oai, Hà Nội. Có mặt.

2.2. Chị Nguyễn Thị Cúc, sinh ngày 03/9/2005. *Người đại diện theo pháp luật* là ông Nguyễn Văn Bình, sinh năm 1970 *(bố đẻ của chị Cúc)*. Cùng trú tại: Đội 15, xóm Mới, thôn My Hạ, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, Hà Nội. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Chị Nguyễn Thị Thảo là bị đơn. Có mặt.

4. Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS–DS ngày 10/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án sơ thẩm:

1. Nguyên đơn trình bày:

Do biết vợ chồng nguyên đơn có nhu cầu mua đất ở nên chị Thảo và gia đình có đến nhà nguyên đơn trao đổi là cần chuyển nhượng một phần đất ở tại Đội 15, Xóm Mới, thôn My Hạ, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, Hà Nội.

Ngày 09/3/2021, vợ chồng nguyên đơn đã ký "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với chị Thảo và chị Cúc (*Chị Cúc sinh ngày 03/9/2005- Người đại diện theo pháp luật cho chị Cúc là ông Nguyễn Văn Bình– bố đẻ chị Cúc*) tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Vân, số CC 131, quyển số 13/2021TP/CC-SCC/HĐGD (*Sau đây viết tắt là* HĐĐC số CC 131) . Mục đích đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 46m^2 đất ở của thửa đất số 294, tờ bản đồ số 22, tại thôn My Hạ, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội (*Sau đây viết tăt là* thửa đất số 294) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất" số BB 065591 (*Sau đây viết tăt là* GCNQSDĐ số BB 065591) do UBND huyện Thanh Oai cấp cho chủ sử dụng là ông Nguyễn Văn Bình, ông Bình tặng cho chị chị Thảo và chị Cúc đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội- Chi nhánh huyện Thanh Oai đính chính tên chủ sở hữu là chị Thảo và chị Cúc ngày 18/12/2020 với giá là: 500.000.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc - chị Thảo, chị Cúc đã nhận đủ 270.000.000 đồng. Hai bên cùng thỏa thuận: Trong thời hạn là 02 tháng kể từ khi ký hợp đồng, bên nhận đặt cọc sẽ hoàn thành xong các thủ tục để thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 46 m^2 đất ở của thửa đất số 294 cho nguyên đơn. Nhưng hết thời hạn chị Thảo, chị Cúc không thực hiện.

Nay nguyên đơn yêu cầu Toà án buộc chị Thảo, chị Cúc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng 46m^2 đất ở của thửa đất số 294 như đã thoả thuận. Nếu không thực hiện thì phải trả lại 270.000.000 đồng tiền đặt cọc và phải chịu khoản tiền phạt gấp 03 lần số tiền đặt cọc là 810.000.000 đồng.

2. Bị đơn và người đại diện theo pháp luật cho chị Cúc trình bày:

Gia đình bị đơn có thửa đất số 294 với diện tích 78 m^2 có nguồn gốc do ông, cha để lại cho ông Bình, sau đó ông Bình tặng cho lại cho chị Thảo và Cúc đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội- Chi nhánh huyện Thanh Oai đính chính tên chủ sở hữu là chị Thảo và chị Cúc ngày 18/12/2020 tại GCNQSDĐ số BB 065591.

Khoảng tháng 11 năm 2021, bị đơn đã đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng nguyên đơn 46 m^2 trong 78 m^2 của thửa đất số 294 với giá 500.000.000 đồng và đã nhận đặt cọc từ nguyên đơn 270.000.000 đồng theo HĐĐC số CC 131. Đồng thời đã bàn giao toàn bộ giấy tờ và bản chính GCNQSDĐ số BB 065591 cho anh Hải làm thủ tục chuyển nhượng nhưng anh Hải không làm được vì lý do thửa đất của bị đơn không đủ điều kiện để tách thửa. Bị đơn đã thoả thuận gửi lại số tiền đặt cọc trên cho anh Hải nhưng anh Hải không đồng ý.

Nay bị đơn vẫn nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng 46 m^2 trong 78 m^2 của thửa đất số 294 như HĐĐC số CC 131 đã ký với anh Hải, chị Thường. Anh Hải, chị Thường là người hoàn thiện thủ tục đăng ký sang tên tách thửa.

Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 27/9/2022, Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thanh Hải, chị Lý Thị Thường về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với chị Nguyễn Thị Thảo và Nguyễn Thị Cúc, cụ thể là: Buộc chị Nguyễn Thị Thảo và Nguyễn Thị Cúc phải trả gấp 3 lần số tiền đặt cọc theo hợp đồng ngày 09/3/2021 số tiền phạt 270.000.000đ x 3 = 810.000.000đ + 270.000.000đ = 1.080.000.000đ (một tỷ không trăm tám mươi triệu đồng) buộc chị Thảo và chị Cúc phải thanh toán cho anh Nguyễn Thanh Hải, chị Lý Thị Thường theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm,

Chị Thảo là bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

VKSND huyện Thanh Oai kháng nghị: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DSST ngày 27/9/2022 của TAND huyện Thanh Oai theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo là chị Thảo tranh luận:

Sau khi ký HĐĐC số CC 131 và nhận đặt cọc, bị đơn đã bàn giao toàn bộ bản chính GCNQSDĐ số BB 065591 và các giấy tờ liên quan cho anh Hải đi làm thủ tục chuyển nhượng nhưng anh Hải không làm được vì lý do thửa đất của bị đơn không đủ điều kiện để tách thửa. Do đó việc thực hiện theo thỏa thuận là không thể tiến hành được. Bị đơn không nhất trí sử dụng chung với anh Hải- chị Thường, đồng ý trả lại số tiền đặt cọc cho anh Hải là 270.000.000 đồng và lãi suất theo Ngân hàng; không đồng ý về số tiền phạt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Tuyên hủy HĐĐC số CC 131 và chị chấp nhận trả lại nguyên đơn 270.000.000 đồng đã đặt cọc và lãi suất theo Ngân hàng.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên trình bày tranh luận:

Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các nội dung đã trình bày tại cấp sơ thẩm. Tòa cấp sơ thẩm xác định: Bị đơn vi phạm HĐĐC số CC 131, buộc bị đơn phải trả nguyên đơn 270.000.000 đồng tiền đã nhận đặt cọc và chịu phạt cọc gấp 3 lần là 270.000.000 đồng; tổng hai khoản bị đơn phải trả cho nguyên đơn 1.080.000.000 đồng là đúng pháp luật và thỏa thuận tại HĐĐC số CC 131. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của chị Thảo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Trường hợp theo quy định pháp luật là diện tích đất không được tách thửa nhưng được sử dụng chung thì nguyên đơn vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng và chấp nhận sử dụng, sở hữu chung 78 m^2 của thửa đất số 294 theo tỷ lệ: Nguyên đơn có quyền sử dụng, sở hữu 46 m^2 đã mua - bị đơn có quyền sử dụng, sở hữu

32 m^2 đất còn lại.

Nguyên đơn: Nhất trí toàn bộ quan điểm tranh luận của Luật sư.

Chị Cúc và ông Bình đại diện theo pháp luật của chị Cúc: Nhất trí với toàn bộ quan điểm của chị Thảo đã trình bày.

Các đương sự có mặt tại phiên tòa không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

- Giữ nguyên Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS–DS ngày 10/10/2022 của VKSND huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội.

- Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

Về tố tụng:

- Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tiến hành phiên tòa đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo; VKSND huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội kháng nghị trong thời hạn luật định.

Về Nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 10/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai.

- Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Sửa bản án sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 theo hướng: Tuyên HĐĐC số CC 131 vô hiệu do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn, lỗi xác định là 50-50 nên về nguyên tắc các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận. Chỉ buộc bị đơn phải trả lại 270.000.000 đồng tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Không buộc bị đơn phải trả tiền phạt cọc.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về Tố tụng:

- Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người kháng cáo thực hiện việc kháng cáo; VKSND huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội thực hiện việc kháng nghị trong thời hạn luật định.

- Các đương sự thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ tố tụng của họ.

[2]. Về nội dung:

2.1. Những nội dung mà các đương sự đã thống nhất và phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

- Ngày 18/12/2020, chị Thảo và chị Cúc được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hà Nội - Chi nhánh huyện Thanh Oai đính chính là chủ sử dụng thửa đất số 294 diện tích 78 m^2 tại GCNQSDĐ số BB 065591.

- Ngày 09/3/2021, chị Thảo, chị Cúc và người đại diện theo pháp luật cho chị Cúc là ông Bình – bố đẻ chị Cúc đã ký HĐĐC số CC 131 với anh Hải, chị Thường. Chị Thảo, chị Cúc đã nhận đủ 270.000.000 đồng đặt cọc;

- Cho đến nay các bên không thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 46 m^2 đất ở của thửa đất số 294 cho nguyên đơn như các

bên đã thỏa thuận tại HĐĐC số CC 131 do thửa đất của bị đơn chuyển nhượng không đủ điều kiện để tách thửa. Tuy nhiên theo quy định pháp luật thì diện tích đất 78 m^2 của thửa đất số 294 mà bị đơn chuyển nhượng 46m^2 có thể được sử dụng chung theo tỷ lệ của bên mua đã mua và bên bán còn lại.

- Nguyên đơn chưa nhận lại số tiền đặt cọc đã giao cho bị đơn.

2.2. Xét yêu cầu kháng cáo của chị Thảo. Hội đồng xét xử thấy:

- HĐĐC số CC 131 được các bên có đủ năng lực hành vi (*Riêng chị Cúc, chưa đủ 18 tuổi đã có bố đẻ là người đại diện theo pháp luật tham gia*) tự nguyện thỏa thuận, xác lập và được công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Vân là phù hợp với quy định của pháp luật về chủ thể tham gia ký kết và hình thức của hợp đồng.

Theo HĐĐC số CC 131 thì: Bên nhận đặt cọc (gọi tắt là bên A**)** là chị Thảo và chị Cúc (*do bố đẻ là đại diện theo pháp luật*): Bên đặt cọc (gọi tắt là bên B) là anh Hải và chị Thường đã thỏa thuận:

Điều 1: … Bên A có quyền sử dụng toàn bộ thửa đất số 294 và có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng 46m^2 của thửa đất này cho bên B. Bên B đồng ý nhận chuyển nhượng này.

Điều 2: Mục đích đặt cọc: Để đảm bảo cho bên A phải hoàn thành việc chuyển nhượng cho bên B và bên B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 46m2 của thửa đất số 294…

Điều 3: Tài sản đặt cọc, nội dung đặt cọc, thời hạn đặt cọc:

- Tài sản đặt cọc: Là số tiền 270.000.000 đồng được bên B chuyển cho bên A ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc này.

- Nội dung đặt cọc*: "Sau khi bên B thanh toán tiền đặt cọc cho bên A thì phía bên A sẽ bàn giao cho bên B bản chính GCNQSD Đ số BB 065591 và các giấy tờ có liên quan đến thửa đất. Sau khi bên A hoàn thành các công việc sau đây bao gồm:*

1. Nhận hồ sơ kỹ thuật để chuyển nhượng thửa đất 46m2;

2. Nhận công văn của Phòng tài nguyên và Môi trường xác nhận cho tách thửa đất 46m^2

3 Ký kết công chứng hợ đồng chuyển nhượng cho bên B

4. Và bàn giao phần thửa đất 46m^2 sau khi ký, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng và tài sản trên thửa đất 46m^2 tại địa chỉ thôn Mỹ Hạ, xã Thanh Oai, huyện Thanh Oai, Hà Nội cho bên B;

Bên B sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại cho bên A là 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu Việt Nam đồng)".

- Thời hạn đặt cọc: Kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến khi hoàn thành xong các công việc đã nêu ở trên là 02 tháng.

Điều 5.Nghĩa vụ và quyền của của bên A :*"....Nhận công văn của Phòng tài nguyên môi trường xác nhận cho tách phần thửa đất chuyển nhượng và các giấy tờ khác liên quan đến ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần thửa đất chuyển nhượng tại địa chỉ thôn Mỹ Hạ, xã Thanh Mai, huyện Thanh Oai,*

Hà Nội đã ghi ở Điều 1….Trả lại số tiền đặt cọc và đền bù một khoản tiền tương đương gấp 03 lần với số tiền đặc cọc cho bên B trong trường hợp vì một lý do bất kỳ (chủ quan) mà bên A không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tài sản đã ghi ở Điều 1 với bên B; trả lại số tiền đặt cọc cho bên B trong trường hợp vì lý do khách quan (bất khả kháng, chiến tranh, thiên tai….) mà bên A không thể hoàn thành việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng tài sản ghi ở Điều 1 với bên B".

Điều 6. Nghĩa vụ và quyền của bên B: *Thanh toán tiền đặt cọc cho bên A theo đúng thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng này….; nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương gấp 03 (ba) lần với số tiền đặt cọc từ bên A trong trường hợp vì một lý do bất kỳ (chủ quan) mà bên A không hoặc không thể hoàn thành việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng…; nhận lại số tiền đặt cọc từ bên A trong trường hợp vì lý do khách quan (bất khả kháng, chiến tranh, thiên tai….) mà bên A không thể hoàn thành việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với tài sản ghi ở Điều 1 với bên B".*

Căn cứ các lời khai thống nhất của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có đủ căn cứ xác định: Bên A là chủ sử dụng đối với 46m^2 tại đất số 294. Do đó, bên A có quyền chuyển nhượng . Bên B có quyền nhận chuyển nhượng được pháp luật công nhận và bảo vệ. Các bên đã tham gia ký kết, thực hiện các giao dịch dân sự phải có các quyền và nghĩa thi hành theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngay sau khi ký HĐĐC số CC 131, bên B đã được bên A giao bản chính GCNQSDĐ số BB 065591 để tiến hành các thủ tục chuyển nhượng nhưng không không thực hiện được vì: Theo "Quy định về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được pháp tách thửa của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn Thành phố Hà Nội" ban hành kèm theo Quyết định số 20/2017/QĐ- UBND ngày 01/6/2017 của UBND Thành phố Hà Nội quy định về "diện tích, kích thước tối thiểu để được phép tách thửa đất ở của các thửa đất trong phạm vi Thành phố" thì: Diện tích tối thiểu của thửa đất ở sau khi tách (*thửa đất ở mới hình thành và thửa đất ở còn lại*) thuộc các xã vùng đồng bằng thuộc Thành phố Hà Nội là 40m^2.

Điều 408 Bộ luật dân sự 2015 quy định:

"*2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được*

3. Quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều này cũng được áp dụng đối với trường hợp hợp đồng có một hoặc nhiều phần đối tượng không thể thực hiện được nhưng phần còn lại của hợp đồng vẫn có hiệu lực".

Do thửa đất số 294 có diện tích 78 m^2 . Nếu chuyển nhượng 46 m^2, diện tích còn lại là 32 m^2 không đủ điều kiện tách thửa theo quy định pháp luật. Nên

các bên không thể thực hiện được HĐĐC số CC 131 nên bị xác định là vô hiệu theo quy định tại theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự 2015.

Tại Điều 5, Điều 6 của HĐĐC số CC 131 các bên còn thỏa thuận việc không thể thực hiện được thì phải bồi thường gấp 3 lần đặt cọc. Nghĩa là thiệt hại của HĐĐC số CC 131 bị vô hiệu chính là số tiền phạt cọc gấp 3 lần tiền đặt cọc tương ứng.

Các đương sự đều thừa nhận: Bên B đã được bên A giao bản chính GCNQSDĐ số BB 065591 để tiến hành các thủ tục chuyển nhượng nhưng không thể tách thửa như đã nhận định trên. Đủ căn cứ xác định: Cả hai bên phải biết thửa đất số 294 diện tích 78 m^2 không thể tách thành hai thửa đủ 40m^2 như quy định của pháp luật. Các bên có quyền thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhưng phải sử dụng chung theo phần mà các bên có quyền. Nhưng bên A không chấp nhận sở dụng, sở hữu chung theo phần mà chỉ chấp nhận trả lại bên B số tiền đã nhận đặt cọc và tự nguyện trả lãi đối với số tiền đã nhận theo mức lãi suất Ngân hàng. Đối chiếu với khoản 2, khoản 3 Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 đã viện dẫn thì bên A có lỗi một phần trong việc không thể thực hiện được HĐĐC số CC 131.

Do đó: Cấp sơ thẩm xác định hậu quả của hợp đồng vô hiệu là lỗi hoàn toàn của bên A, buộc bên A phải bồi thường toàn bộ thiệt hại là không phù hợp pháp luật. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận phần yêu cầu kháng cáo của chị Thảo. Xác định bên A chỉ có lỗi một phần tương ứng 1/3 thiệt hại. Do đó bên A chỉ phải thanh toán phần lỗi của mình bằng 1/3 của tổng thiệt hại 810.000.000 đồng là 270.000.000 đồng. Sửa án sơ thẩm: Buộc bên A phải trả lại cho bên B 270.000.000 đồng tiền đã nhận đặt cọc và phải bồi thường phần lỗi tương ứng bằng 270.000.000 đồng, tổng hai khoản buộc bên A (*chị Thảo và chị Cúc cùng liên đới*) phải hoàn trả và bồi thường cho bên B (*vợ chồng anh Hải- chị Thường*) là 540.000.000 đồng.

2.3. *Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai*.

Như nhận định tại điểm 2.2. nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND huyện Thanh Oai - Sửa bản án sơ thẩm về nghĩa vụ bồi thường, chỉ buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn 1/3 tiền phạt cọc mà các bên đã thỏa thuận

Quan điểm của kiểm sát viên tại phiên tòa có một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí:

3.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1.1. Nguyên đơn vợ chồng anh Hải – chị Thường phải chịu án phí dân sự cho phần yêu cầu không được chấp nhận là [20.000.000 đồng + 4% (540.000.000 đồng – 400.000.000 đồng)]= 25.600.000 đồng.

3.1.2. Bị đơn chị Thảo và chị Cúc phải chịu án phí dân sự có giá ngạch đối với phần phải trả cho nguyên đơn là [20.000.000 đồng + 4% (540.000.000 đồng – 400.000.000 đồng)]= 25.600.000 đồng; mỗi chị phải chịu 12.800.000 đồng.

3.2. Về án phí phúc thẩm. Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm;

3.3. Tạm ứng án phí các đương sự đã nộp được đối trừ với nghĩa vụ án phí phải chịu.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 147,148; khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều: 328, 408 Bộ Luật dân sự năm 2015;
- Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013;
- Quy định về hạn mức giao đất, hạn mức công nhận quyền sử dụng đất; kích thước, diện tích đất ở tối thiểu được pháp tách thửa của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn Thành phố Hà Nộ ban hành kèm theo Quyết định số 20/2017/QĐ-UBND ngày 01/6/2017 của UBND Thành phố Hà Nội;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thảo và một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 10/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của TAND huyện Thanh Oai, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của vợ chồng anh Nguyễn Thanh Hải- chị Lý Thị Thường về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với chị Nguyễn Thị Thảo và Nguyễn Thị Cúc.

1.1. Tuyên "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đã được ký giữa vợ chồng anh Nguyễn Thanh Hải- chị Lý Thị Thường với chị Nguyễn Thị Thảo và Nguyễn Thị Cúc (*Chị Cúc do có ông Nguyễn Văn Bình là bố đẻ làm đại diện theo pháp luật*), công chứng số CC 131, quyển số 13/2021TP/CC-SCC/ HĐGD ngày 09/3/2021 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Hồng Vân là vô hiệu.

1.2. Buộc chị Nguyễn Thị Thảo và Nguyễn Thị Cúc phải cùng liên đới trả 270.000.000 đồng (*tiền đã nhận đặt cọc*) và 270.000.000 đồng (*tiền bồi thường phạt cọc*); tổng hai khoản là 540.000.000 (*Năm trăm bốn mươi triệu*) đồng cho vợ chồng anh Nguyễn Thanh Hải - chị Lý Thị Thường.

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án. Nếu bên có nghĩa vụ trả tiền chưa thanh toán xong khoản tiền phải trả thì còn phải chịu lãi đối với số tiền chưa thanh toán xong theo mức lãi suất 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Thanh Hải- chị Lý Thị Thường phải chịu 25.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch. Được đối trừ với 20.000.000 đồng, tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm

ứng án phí, lệ phí Toà án số: AA/2020/ 0053668 ngày 10/01/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai; còn phải nộp tiếp 5.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

2.2. Buộc chị Nguyễn Thị Thảo phải chịu chịu 12.800.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ với 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số AA/2020/0053893 ngày 27/9/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai, Hà Nội. Còn phải nộp tiếp 12.500.000 (*Mười hai triệu, năm trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

2.3. Buộc chị Nguyễn Thị Cúc phải chịu chịu 12.800.000 (*Mười hai triệu, tám trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, 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 điều 30 Luật thi hành án

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

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND Thành phố Hà Nội;*
- *TAND. Huyện Thanh Oai;*
- *Chi cục THADS huyện Thanh Oai;*
- *Lưu Hồ sơ vụ án/ VP.*

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

Đỗ Minh Hoàng