

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NINH BÌNH**

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

Bản án số: 07/2022/DS-PT
Ngày: 18 - 02 - 2022
V/v “tranh chấp về hợp đồng dân sự”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NINH BÌNH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Huy Lưỡng

Các Thẩm phán: Ông Tạ Văn Vinh

Ông Nguyễn Tử Lượng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Diệp, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát viên nhân dân tỉnh Ninh Bình tham gia phiên tòa: Ông Phạm Hữu Hải, Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 36/2021/TLPT- DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 về: “Tranh chấp về hợp đồng dân sự”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 07/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Ninh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2021/QĐPT- DS ngày 18 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2022/QĐPT- DS ngày 18 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vợ chồng anh Lê Hồng D, sinh năm 1987 và chị Phạm Thị G, sinh năm 1990; Địa chỉ cư trú: Khu phố 4, thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của chị Phạm Thị G: Anh Lê Hồng D, sinh năm 1987; trú tại: Khu Phố 4, thị trấn Y1, huyện Y, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền lập ngày 29 tháng 4 năm 2021).

Bị đơn: Vợ chồng bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964 và ông Mai Văn T, sinh năm 1962; Địa chỉ cư trú: Xóm H, Nh, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

Người đại diện hợp pháp của ông Mai Văn T: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1964; địa chỉ: Xóm H, Nh, xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình là người đại diện theo ủy quyền (theo biên bản làm việc về việc ủy quyền lập ngày 22/6/2021)

Người kháng cáo: Bị đơn, bà Nguyễn Thị L

Tại phiên tòa, có mặt anh D, bà L, vắng mặt chị G, ông T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện ngày 25/3/202 và bản tự khai ngày 30/6/2021 nguyên đơn và đại diện của nguyên đơn anh Lê Hồng D trình bày:

Ngày 04/3/2021, vợ chồng anh Lê Hồng D và chị Phạm Thị G có ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng ông Mai Văn T và Nguyễn Thị L để mua thửa đất số 878 tờ bản đồ số 2a với diện tích 180,4 m² đất ở địa chỉ tại Xóm Hạ, Nh, xã K, huyện Y với số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng. Đến ngày 15/03/2021, vợ chồng anh D, chị G thanh toán theo thỏa thuận số tiền 500.000.000 đồng cho vợ chồng bà L, ông T. Bà L đã nhận đủ và gửi số tiền này vào quỹ tín dụng xã K. Tổng cộng, vợ chồng bà L đã nhận của anh D, chị G là 530.000.000 đồng để mua bán đất. Các lần nhận tiền vợ chồng ông T, bà L đều ký vào hợp đồng đặt cọc, biên bản giao nhận tiền và có người chứng kiến. Vợ chồng bà L đã đưa bì đồ cho anh D và cùng anh D lên phòng đăng ký đất đai huyện Y để làm thủ tục đo đạc. Tại đây, bà L tự ý lấy lại bì đất và nói không bán đất cho anh D nữa, anh D không đồng ý. Sau đó, anh D và bà L có đơn gửi chính quyền địa phương và được Công an, Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) xã K tổ chức hòa giải nhưng không thành.

Anh D, chị G khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông T bà L phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 30.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc do vợ chồng ông T bà L từ chối hợp đồng chuyển nhượng là 30.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ký ngày 04/03/2021 giữa gia đình anh D, chị G và gia đình ông T, bà L. Tổng số tiền ông T, bà L trả lại và đền cọc cho anh D, chị G là 60.000.000 đồng; Buộc vợ chồng ông T, bà L phải trả lại số tiền 500.000.000 đồng đã nhận của vợ chồng anh D, chị G theo biên bản nhận tiền ngày 15/03/2021 và phải bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận.

Tại bản khai bổ sung ngày 30/06/2021 anh Lê Hồng D trình bày:

Để có tiền mua đất, ngày 10/03/2021 anh D, chị G đến nhà vợ chồng ông Nguyễn Văn Đương và bà Phạm Thị Lành để nhờ ông Đương, bà Lành đi vay hộ cho vợ chồng anh D số tiền 500.000.000 đồng với mức lãi suất của quỹ tín dụng để lấy tiền mua lại mảnh đất của ông T, bà L ở xóm Hạ, Nh, xã K, huyện Y. Ngày 15/03/2021, vợ chồng anh D đã bàn giao 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông T bà L, để vợ chồng ông T, bà L làm nốt thủ tục bàn giao thửa đất 878 tờ bản đồ số 2a cho vợ chồng anh D. Khi bàn giao tiền có sự chứng kiến của lãnh đạo quỹ tín dụng nhân dân xã K. Sau khi nhận đủ tiền anh D và bà L cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Y để làm thủ tục. Khi anh D đi ra ngoài thì bà L cầm lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà L có nói với anh D là không bán đất nữa và bỏ ra về không trả lại cho anh D số tiền anh D đã đưa cho bà L. Số tiền 500.000.000 đồng vợ chồng anh D vay của vợ chồng ông Đương thì hàng tháng vợ chồng anh D phải trả lãi theo mức lãi cho vay của quỹ tín dụng xã K là 0,958%/tháng. Mỗi tháng vợ chồng anh D phải trả khoản tiền lãi là: 500.000.000 đồng x 0,958% = 4.790.000 đồng. Vợ chồng anh D đã trả lãi 5 tháng với số tiền: 4.790.000 đồng/tháng x 5 tháng = 23.950.000

đồng. Do vậy, anh D yêu cầu bà L ông T phải trả cho anh số tiền lãi này và số tiền lãi tiếp theo.

Tại bản tường trình ngày 16/4/2021 và bản tự khai ngày 20/7/2021 bị đơn và đại diện của bị đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Vào ngày 04/03/2021, anh D có đưa cho gia đình bà L 30.000.000 đồng để đặt cọc làm hợp đồng mua bán đất. Ngày 15/03/2021, anh D có đưa tiếp 500.000.000 đồng và yêu cầu bà L, ông T đến UBND xã K để chứng thực ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngay sau khi nhận 500.000.000 đồng của vợ chồng anh D thì các con bà L điện thoại cho bà L với nội dung thửa đất này bà L không được bán để làm nhà cho con trai là Mai Văn B vì thửa đất này anh B là người nộp tiền. Bà L đã gọi vợ chồng anh D ngay tại UBND xã K để xin trả lại số tiền 530.000.000 đồng, cộng với 10.000.000 đồng mà bà L xin bồi thường cho anh D, tổng số tiền là 540.000.000 đồng nhưng vợ chồng anh D không nhận lại số tiền này mà vẫn yêu cầu vợ chồng bà L vào UBND xã K chứng thực và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại UBND xã K bà L và anh D được ông Luật cán bộ xã giải thích: Ông Mai Văn T là chồng bà L là người hạn chế về năng lực pháp luật và đang được hưởng chế độ tại địa phương. Biên bản mua đất của hai gia đình ký ở nhà mang đến đây để chứng thực chữ ký là không xác nhận được chữ ký của ai. Trong giấy viết tay về nội dung mua đất có nội dung viết chèn của dòng cuối cùng. Do vậy, không thể chứng thực được chữ ký của hai bên mua và bán. Chồng bà L là ông T bị hạn chế năng lực pháp luật nên muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải tiến hành họp gia đình để cử người giám hộ cho ông T để thực hiện các giao dịch dân sự. Trong giấy nhận tiền có ghi chèn số tiền bồi thường là 500.000.000 đồng là không đúng quy định pháp luật. Ngày 16/3/2021, anh D làm đơn đề nghị công an xã K giải quyết vụ việc nhưng không thành. Ngày 17/3/2021, bà L làm đơn đề nghị UBND xã K giải quyết. Tại biên bản làm việc ngày 18/03/2021: Bà L đề nghị trả số tiền gốc cho vợ chồng anh D là 530.000.000 đồng và 10.000.000 đồng bà L xin bồi thường cho anh D nhưng anh D không đồng ý và yêu gia đình bà L phải trả tiền bồi thường dân sự là 140.000.000 đồng. Ngay sau khi hòa giải không thành, bà L đã gửi số tiền 530.000.000 đồng vào quỹ tín dụng nhân dân xã K để đảm bảo tính an toàn.

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L nhất trí trả đủ số tiền mua đất mà anh D đã đưa cho bà là 500.000.000 đồng và tiền đặt cọc 30.000.000 đồng, tổng số tiền là 530.000.000 đồng cùng với số tiền lãi suất của quỹ tín dụng xã K mà bà đã gửi vào quỹ và bà L tự nguyện bồi thường cho anh D 30.000.000 đồng. Tổng số tiền bà L phải trả cho anh D là 560.000.000 đồng. Ngoài ra bà L không nhất trí theo yêu cầu của anh D là ngoài trả số tiền trên thì anh D yêu cầu bà L và ông T phải trả khoản tiền lãi của số tiền 500.000.000 đồng theo mức lãi suất cho vay của quỹ tín dụng xã K là 0,958%/tháng, tính từ ngày vay 10/03/2021 tính đến ngày 09/08/2021 là 5 tháng với số tiền lãi là 23.950.000 đồng và khoản lãi tiếp theo, bà L không nhất trí vì sau khi gia đình bà L không bán đất thì gia đình bà L có gọi anh D để nhận lại số tiền mua đất 530.000.000 đồng nhưng anh D không nhận nên gia đình bà L đã gửi vào quỹ tín dụng.

Tại bản tự khai ngày 27/7/2021, người làm chứng ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ và bà Phạm Thị L có mối quan hệ gia đình với vợ chồng anh D, bà G (vợ ông Đ là chị ruột mẹ đẻ anh D). Khoảng tháng 01/2021, anh D đến gia đình ông Đ hỏi vay tiền. Vì gia đình không có tiền nên đã vay tiền của Quỹ tín dụng xã K. Ngày 01/01/2021, ông Đưng đã đến Quỹ tín dụng xã K vay 450.000.000 đồng. Sau đó, ngày 10/3/2021 ông Đưng cho anh D vay lại số tiền 450.000.000 đồng và anh D phải trả lãi với mức lãi suất tiền vay là 0,958%/tháng của Quỹ tín dụng nhân dân xã K.

Tại biên bản đối chất ngày 12/8/2021, anh D và ông Đ đã đối chất với nhau và xác định số tiền anh D vay ông Đ là 500.000.000 đồng và đã trả lãi đến hết ngày 10/8/2021 với số tiền lãi là 23.950.000 đồng.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm, bà L đã yêu cầu Tòa án làm rõ dòng chữ viết trong giấy nhận tiền ngày 15/3/2021 mà bà L cho rằng anh D đã viết chèn thêm. Tòa án huyện Y đã giải thích cần phải giám định và yêu cầu bà L nộp tiền chi phí giám định nhưng bà L không nộp với lý do bà L không phải là người khởi kiện nên bà L không nộp. Do đó cấp sơ thẩm không tiến hành giám định. Bà L trình bày việc chồng bà L là ông T bị hạn chế năng lực pháp luật đã điều trị ở bệnh viện tâm thần và đang hưởng trợ cấp. Tòa án huyện Y cũng đã giải thích, hướng dẫn để bà L thực hiện quyền yêu cầu T bố ông T là người mất năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật nhưng bà L không yêu cầu và xác định bà L là người đại diện hợp pháp của ông Mai Văn T để giải quyết theo thủ tục chung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 07/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Y đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 và các Điều 35; Điều 39, Điều 85, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 357; Điều 360; khoản 1 khoản 2 Điều 361; khoản 1 khoản 2 Điều 419 Bộ luật dân sự và khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Hồng D và chị Phạm Thị G về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và yêu cầu bồi thường thiệt hại về khoản tiền lãi.

Buộc vợ chồng ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả cho anh Lê Hồng D và chị Phạm Thị G số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, khoản tiền bồi thường bằng số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, trả lại số tiền giá trị chuyển nhượng đất đã nhận là 500.000.000 đồng và khoản tiền lãi tính từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử là 27.622.000 đồng. Tổng số tiền phải trả là 587.622.000 đồng (năm trăm tám mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi hai nghìn đồng).

Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm

trả tiền được xác định theo thỏa thuận, nhưng không vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 21/9/2021, bà Nguyễn Thị L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 07/9/2021. Bà L đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Ninh Bình làm rõ:

1. Trong biên bản nhận tiền mua đất có nội dung ghi bổ sung làm thay đổi nội dung bản chất của biên bản nhận tiền, vi phạm vào điều cấm của nội dung thỏa thuận của hai bên. Bà L đề nghị Tòa án xem xét làm rõ bản chất của biên bản tiền mua đất lập ngày 15/3 2021 do anh Lê Hồng D là người đã ghi bổ sung vào nội dung.

2. Bà L đề nghị Tòa án xác minh làm rõ số tiền lãi suất 23.950.000 đồng do ông Nguyễn Văn Đ vay tại quỹ tín dụng nhân dân xã K cho anh Lê Hồng D đúng hay sai. Ông Đ vay tại Quỹ tín dụng xã K tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có ghi nội dung như sau: Mục đích đầu tư để chăn nuôi và phát triển kinh tế hộ gia đình.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn là người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Ninh Bình phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Sau khi phân tích nhận định các tình tiết vụ án, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ khoản 4 Điều 27; khoản 2, khoản 3 Điều 29 của 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. Xử: Chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 07/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Ninh Bình theo hướng. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng đặt cọc ngày 04 tháng 3 năm 2021. Buộc vợ chồng ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho vợ chồng anh Lê Hồng D và chị Phạm Thị G số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng. Tổng cộng là 60.000.000 đồng. (sáu mươi triệu đồng); Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số tiền mà bị đơn đã nhận ngày 15/3/2021 và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Buộc vợ chồng ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho vợ chồng anh Lê Hồng D và chị Phạm Thị G số tiền đã nhận ngày 15/3/2021 là 500.000.000 đồng và số tiền lãi suất tính từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm là 176 ngày. Mức lãi suất tiền gửi tiết kiệm là 4% năm. Khoản tiền lãi của số tiền 500.000.000 đồng là: $4\% : 365 \times 176 \text{ ngày} \times 500.000.000 \text{ đồng} = 9.643.383 \text{ đồng}$. Tổng cộng là 509.643.383 đồng. Làm tròn số là 509.643.000 đồng (năm trăm linh chín triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn đồng). Tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn

là: 30.000.000 đồng tiền đặt cọc + 30.000.000 đồng tiền phạt cọc + 500.000.000 đồng tiền đã nhận + 9.643.383 đồng khoản tiền lãi của số tiền đã nhận = 569.643.383 đồng. Án phí phúc thẩm bà L không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thủ tục kháng cáo của bị đơn: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L được làm trong thời hạn pháp luật quy định và đúng hình thức, nội dung theo quy định tại các Điều 272, 273, 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 07/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Y nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến nội dung kháng cáo theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự

[1.3] Về đảm bảo quyền tham gia phiên tòa phúc thẩm: Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai và có người đại diện hợp pháp có mặt tại phiên tòa. Do đó, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt những người này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Đối với yêu cầu khởi kiện về số tiền đặt cọc:

Tại hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 04/3/2021 thể hiện: Bên đặt cọc là anh Lê Hồng D; bên nhận đặt cọc là vợ chồng ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị L; người làm chứng là ông Nguyễn Văn Thực; tài sản đặt cọc là số tiền 30.000.000 đồng; mục đích đặt cọc là mua bán thửa đất có diện tích là 180,4m² tại xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình với giá 520.000.000 đồng. Hai bên cam kết giao tiền và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 7 ngày kể từ ngày Hợp đồng mua bán được ký kết tại phòng công chứng Nhà nước. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận quyền và nghĩa vụ của các bên và phương thức giải quyết tranh chấp. Ngày 15/03/2021, anh D thanh toán số tiền 500.000.000 đồng và yêu cầu bà L, ông T đến UBND xã K để chứng thực ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngay sau khi nhận 500.000.000 đồng của vợ chồng anh D thì các con bà L điện thoại cho bà L với nội dung thửa đất này bà L không được bán để làm nhà cho con trai là Mai Văn Bình vì thửa đất này anh Bình là người nộp tiền. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Lê Hồng D, chị Phạm Thị G với vợ chồng ông Mai Văn T, bà Nguyễn Thị L về việc chuyển nhượng thửa đất số 878 tờ bản đồ số 2a với diện tích 180,4 m² đất ở địa chỉ tại xóm Hạ, Nh, xã K, huyện Y không được ký kết theo quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm đã quyết định buộc vợ chồng ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm trả cho anh Lê Hồng D và chị Phạm Thị G số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng, khoản phạt cọc bằng số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng là đúng

quy định của pháp luật và nội dung thỏa thuận của các đương sự tại điểm b khoản 2 Điều 4 hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2021.

[2.2] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số tiền mà bị đơn đã nhận ngày 15/3/2021 và yêu cầu bồi thường thiệt hại:

[2.2.1] Các đương sự đều thừa nhận bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 15/3/2021 trước khi đến UBND xã K để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh. Bản án sơ thẩm đã buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật.

[2.2.2] Về yêu cầu bồi thường thiệt hại. Nguyên đơn cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do lỗi hoàn toàn thuộc về phía bị đơn vì bị đơn không thực hiện cam kết đã thỏa thuận. Mặt khác, số tiền 500.000.000 đồng trả cho bị đơn được vợ chồng anh D vay của vợ chồng ông Đương hàng tháng vợ chồng anh D phải trả lãi theo mức lãi tiền vay của quỹ tín dụng xã K là 0,958%/tháng. Mỗi tháng vợ chồng anh D phải trả khoản tiền lãi là: 500.000.000 đồng x 0,958% = 4.790.000 đồng. Vợ chồng anh D đã trả lãi 5 tháng với số tiền: 4.790.000 đồng/tháng x 5 tháng = 23.950.000 đồng. Do vậy, anh D yêu cầu vợ chồng bà L, ông T phải trả cho vợ chồng anh D số tiền lãi này và số tiền lãi tiếp theo. Bị đơn xác định ngay sau khi nhận 500.000.000 đồng của vợ chồng anh D thì các con bà L điện thoại cho bà L với nội dung thửa đất này bà L không được bán để làm nhà cho con trai là Mai Văn B vì thửa đất này anh B là người nộp tiền. Bà L đã gọi vợ chồng anh D ngay tại UBND xã K để xin trả lại số tiền 530.000.000 đồng. Sau đó, ngày 16/3/2021, anh D làm đơn đề nghị công an xã K giải quyết vụ việc nhưng không thành. Ngày 17/3/2021, bà L làm đơn đề nghị UBND xã K giải quyết. Ngày 18/3/2021, UBND xã K đã hòa giải nhưng không thành. Ngay sau khi hòa giải không thành, bà L đã gửi số tiền 530.000.000 đồng vào quỹ tín dụng nhân dân xã K để đảm bảo tính an toàn. Bà L chỉ chấp nhận số tiền lãi suất theo lãi suất tiền gửi của quỹ tín dụng

[2.2.3] Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên nhân dẫn đến việc các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do bị đơn nên bị đơn đã phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật. Bị đơn đã trả lại tiền cho nguyên đơn ngay sau khi nhận tiền nhưng nguyên đơn không nhận. Bị đơn đã gửi số tiền này vào Quỹ tín dụng là sự thật phù hợp với nội dung tại biên bản hòa giải của UBND xã K ngày 18/3/2021. Như vậy, lỗi không nhận lại số tiền nguyên đơn đã trả cho bị đơn ngày 15/3/2021 là do nguyên đơn. Bản án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn khoản tiền lãi của số tiền 500.000.000 đồng theo mức lãi suất tiền vay của Quỹ tín dụng nhân dân xã K là đánh giá chưa toàn diện các tình tiết của vụ án. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn sửa một phần bản án sơ thẩm về khoản tiền lãi của số tiền 500.000.000 đồng theo mức lãi suất tiền gửi như đề nghị của bị đơn là phù hợp. Hội đồng xét xử tính lại mức lãi suất theo mức lãi suất tiền gửi là 4% năm. Cụ thể như sau: Ngày nhận tiền là ngày 15/3/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 07/9/2021 là 176 ngày. Mức lãi suất tiền gửi là 4% năm.

Như vậy, khoản tiền lãi của số tiền 500.000.000 đồng là: $4\% : 365 \times 176 \text{ ngày} \times 500.000.000 \text{ đồng} = 9.643.383 \text{ đồng}$.

[2.3] Tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: 30.000.000 đồng tiền đặt cọc + 30.000.000 đồng tiền phạt cọc + 500.000.000 đồng tiền đã nhận + 9.643.383 đồng khoản tiền lãi của số tiền đã nhận = 569.643.383 đồng.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp hợp đồng đặt cọc được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Cụ thể: Tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 569.643.383 đồng. Mức án phí được tính là $20.000.000 + 169.643.383 \text{ đồng} \times 4\% = 26.785.735 \text{ đồng}$. Làm tròn số là 26.786.000 đồng. Trả lại anh Lê Hồng D và chị Phạm Thị G số tiền tạm ứng án phí là 13.200.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0005410 ngày 07/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Ninh Bình

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà L đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 4 Điều 27; khoản 2, khoản 3 Điều 29 của 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.

T xử:

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 05/2021/DS-ST ngày 07/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Ninh Bình. Cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hợp đồng đặt cọc ngày 04 tháng 3 năm 2021. Buộc vợ chồng ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho vợ chồng anh Lê Hồng D và chị Phạm Thị G số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng. Tổng cộng là 60.000.000 đồng. (sáu mươi triệu đồng)

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số tiền mà bị đơn đã nhận ngày 15/3/2021 và yêu cầu bồi thường thiệt hại. Buộc vợ chồng ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho vợ chồng anh Lê

Hồng D và chị Phạm Thị G số tiền đã nhận ngày 15/3/2021 là 500.000.000 đồng và số tiền lãi suất tính từ ngày nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm là 9.643.383 đồng. Tổng cộng là 509.643.383 đồng. Làm tròn số là 509.643.000 đồng. (năm trăm linh chín triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn đồng)

1.3. Tổng các khoản vợ chồng ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị L phải trả cho vợ chồng ông Lê Hồng D và chị Phạm Thị G là 569.643.000 đồng. (năm trăm sáu chín triệu sáu trăm bốn mươi ba nghìn đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn vợ chồng ông Mai Văn T và bà Nguyễn Thị L phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 26.786.000 đồng. (hai mươi sáu triệu bảy trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

Trả lại cho vợ chồng anh Lê Hồng D và chị Phạm Thị G số tiền tạm ứng án phí là 13.200.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2021/0005410 ngày 07/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà L đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số AA/2021/0005479 ngày 23 tháng 9 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y, tỉnh Ninh Bình.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày T án (18/02/2022).

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 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội (1);
- VKSND tỉnh Ninh Bình (2);
- Phòng KTNV-THA (1);
- Phòng TCCB – TĐKT (1);
- Chi cục THADS huyện Y(1);
- TAND huyện Y (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu Hồ sơ, HCTP, tòa DS (3)

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

Đinh Huy Lương

