TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2023/DS-PT
Ngày 08-01-2024
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 HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Minh Thu

Các Thẩm phán: Ông Vũ Quang Trung

Bà Vũ Thị Bích Diệp

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Hoàng Thị Hồng Hạnh - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Hà Văn Dỏn - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 42/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 8 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 57/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 108/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 12 năm 2023 và Thông báo thay đổi thời gian mở lại phiên tòa số 01/TB-TA ngày 04 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1993 và chị Nguyễn Thị Minh P, sinh năm 1994; nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Thôn C, xã M, huyện T, thành phố Hải Phòng; chỗ ở hiện nay: Thôn E, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; anh T có mặt, chị P vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Lê Bá C, sinh năm 1985; địa chỉ: Số A L, phường M, quận N, thành phố Hải Phòng (Giấy uỷ quyền ngày 23 tháng 12 năm 2022); có mặt

2. Bị đơn: Ông Phạm Văn B, sinh năm 1957 và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1961; nơi cư trú: Thôn E, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng; bà K có mặt, ông B vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn B: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1961; nơi cư trú: Thôn E, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng Phòng (Giấy uỷ quyền ngày 24 tháng 4 năm 2023); có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị K: Bà Nguyễn Thị T1 và bà Trương Thị Thanh H - Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt, bà Trương Thị Thanh H có mặt.

3. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Minh P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn là anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Minh P và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Lê Bá C thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông B và bà K có thoả thuận chuyển nhượng cho vợ chồng anh T và chị Phương diện t đất là 132,4m^2 và tài sản trên đất là 01 nhà cấp bốn tại thôn E, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng với giá là 5.700.000.000 đồng. Vợ chồng ông B và bà K cho biết thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đủ điều kiện để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 25 tháng 3 năm 2022 vợ chồng anh T, chị P và vợ chồng B, bà K ký hợp đồng đặt cọc tại nhà ông B, bà K ở thôn E, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng. Theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc vợ chồng anh T, chị P đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông B, bà K để bảo đảm chi phí làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ sử dụng là vợ chồng ông B, bà K và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, thời hạn đặt cọc là 03 tháng kể từ ngày 26 tháng 3 năm 2022 đến ngày 26 tháng 6 năm 2022, chậm nhất đến ngày 26 tháng 6 năm 2022 vợ chồng ông B, bà K phải hoàn tất thủ tục hồ sơ giấy tờ liên quan để ký hợp đồng chứng thực cho vợ chồng anh T, chị P; trường hợp anh T, chị P không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ mất số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, còn trường hợp ông B, bà K không cung cấp đầy đủ giấy tờ hợp pháp hoặc vì bất kỳ lý do nào đó dẫn đến không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho vợ chồng anh T, chị P thì vợ chồng ông B, bà K sẽ phải trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và bị phạt số tiền gấp hai lần số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Ngoài ra trong hợp đồng đặt cọc hai bên còn thoả thuận trong quá trình vợ chồng ông B, bà K làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào ra được trích đo địa chính xã T thì vợ chồng anh T, chị P sẽ đưa thêm tiền theo tiến độ

cho ông B, bà K làm chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thoả thuận đưa thêm số tiền bao nhiêu và cũng không có việc thoả thuận miệng đưa thêm 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông B, bà K để làm chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngay sau khi hợp đồng đặt cọc vợ chồng anh T, chị P đã giao đủ số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông B, bà K theo hình thức chuyển khoản. Do vợ chồng ông B, bà K không có tài khoản ngân hàng và do tài khoản của vợ chồng anh T, chị P không chuyển được số tiền 500.000.000 đồng trong 01 ngày nên hai bên có thống nhất nhờ anh Vũ Hữu T2 (là bạn anh T) chuyển số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng từ tài khoản của anh Vũ Hữu T2 đến tài khoản của anh Phạm Trọng N (là con đẻ của vợ chồng ông B, bà K). Vợ chồng anh T, chị P biết vợ chồng ông B, bà K đang làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trong thời hạn đặt cọc vợ chồng bà K không đưa trích đo địa chính xã T đối với thửa đất trên cho vợ chồng anh T nên vợ chồng anh T cũng không đưa thêm tiền cho vợ chồng ông B, bà K. Hết thời hạn đặt cọc vợ chồng ông B, bà K trả lời thửa đất trên không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho vợ chồng anh T, chị P nhưng theo thông tin anh T, chị P được biết thì thửa đất của ông B, bà K đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã làm thủ tục tại Ủy ban nhân dân xã T nhưng ông B, bà K đã rút lại hồ sơ và theo thông tin trên mạng xã hội facebook có đăng bài viết chuyển nhượng thửa đất trên với giá 7.100.000.000 đồng. Vợ chồng anh T, chị P đã yêu cầu vợ chồng ông B, bà K trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng nhưng vợ chồng ông B, bà K không trả nên ngày 06 tháng 7 năm 2022 anh T đã gửi thông báo yêu cầu trả số tiền trên qua đường bưu điện nhưng vợ chồng ông B, bà K cũng không có ý kiến gì. Tại phiên toà người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn khẳng định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật, vợ chồng anh T đã giao đủ tiền đặt cọc cho vợ chồng bà K, trong thời hạn đặt cọc vợ chồng bà K không đưa ra được trích đo địa chính do cơ quan có thẩm quyền là Văn phòng đăng ký đất đai thực hiện và hết thời hạn đặt cọc thửa đất trên chưa được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông B, bà K theo khoản 2 Điều 59 của Luật Đất đai nên lỗi dẫn đến việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do vợ chồng ông B, bà K. Nay anh T và chị P yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông B và bà K phải trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

* Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình Toà án giải quyết và tại phiên toà bà Nguyễn Thị K là bị đơn là người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn B trình bày:

Vợ chồng ông B và bà K có diện tích đất ở là 132,4 m^2 thuộc thửa đất 768 tờ bản đồ 03 và tài sản trên đất là 01 nhà cấp bốn mái bằng một tầng tại thôn E, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng. Nguồn gốc diện tích đất trên là do Ủy ban nhân dân xã T cấp từ năm 1996. Năm 2022 vợ chồng ông B và bà K có nhu cầu chuyển nhượng diện tích đất trên và vợ chồng anh T có nhu cầu nhận chuyển nhượng. Vợ chồng ông B, bà K nói rõ với vợ chồng anh T, chị Phương diện t đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông B, bà K và vợ chồng anh T có thoả thuận với nhau giá chuyển nhượng diện tích đất trên bao gồm cả tài sản trên đất là 5.700.000.000 đồng và có thoả thuận vợ chồng T, chị P đặt cọc cho vợ chồng ông B, bà K số tiền là 500.000.000 đồng để bảo đảm chi phí làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, thời hạn đặt cọc là 03 tháng. Ngày 25 tháng 3 năm 2022 vợ chồng ông B, bà K và vợ chồng anh T, chị P ký hợp đồng đặt cọc tại nhà ông B, bà K ở thôn E, xã T, huyện T, thành phố Hải Phòng. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc vợ chồng anh T, chị P đặt cọc cho vợ chồng ông B, bà K số tiền là 500.000.000 đồng để bảo đảm chi phí cho việc làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thời hạn đặt cọc là 03 tháng kể từ ngày 26 tháng 3 năm 2022 đến ngày 26 tháng 6 năm 2022 và thoả thuận vợ chồng anh T, chị P không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì vợ chồng anh T, chị P sẽ mất số tiền đặt cọc, trường hợp vợ chồng ông B, bà K không cung cấp đầy đủ giấy tờ hợp pháp hoặc vì bất kỳ lý do nào đó dẫn đến không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho vợ chồng anh T, chị P thì vợ chồng ông B, bà K sẽ phải trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và bị phạt số tiền gấp hai lần số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Ngoài ra hai bên còn thoả thuận trong quá trình vợ chồng ông B, bà K làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi nào ra được trích đo địa chính xã T thì vợ chồng anh T đưa thêm tiền theo tiến độ cho vợ chồng ông B, bà K làm chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên có thoả thuận miệng là vợ chồng anh T, chị P đưa thêm 500.000.000 đồng để làm chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngay sau ký hợp đồng đặt cọc vợ chồng anh T, chị P đã giao đủ số tiền đạt cọc 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông B, bà K theo hình thức nhận chuyển khoản qua tài khoản của anh Phạm Trọng N (là con đẻ của vợ chồng bà K) tại nhà ông B, bà K ở thôn E, xã T. Ông B, bà K đã nhận đủ số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc ông B đã đến Ủy ban nhân dân xã T để nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu đối với thửa đất trên. Sau khi Ủy ban nhân dân xã T lập hồ sơ ban đầu xong đến khoảng cuối tháng 6 năm 2022 Ủy ban nhân dân xã T trả lại hồ sơ cho vợ chồng bà K để vợ chồng bà K tiếp tục nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện T. Ngay sau khi Ủy ban nhân dân

xã T trả lại hồ sơ, bà K đã mang hồ sơ trên đến nộp tại bộ phận một cửa của Ủy ban nhân dân huyện T thì được trả lời miệng không đủ điều cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không nhận hồ sơ. Khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông B, bà K mới biết diện tích đất được cấp chỉ là 80m^2 mà không được cấp theo diện tích đang sử dụng nên vợ chồng ông B, bà K có trao đổi với vợ chồng anh T nhưng vợ chồng anh T không đồng ý mà yêu cầu vợ chồng ông B, bà K phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ diện tích 132,4m^2 và vợ chồng anh T không đồng ý đưa thêm 500.000.000 đồng theo thoả thuận để làm chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay vợ chồng anh T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông B, bà K phải trả cho vợ chồng anh T số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng, trong quá trình giải quyết vụ án quan điểm của ông B, bà K đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và không đồng ý trả số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng. Tại phiên toà quan điểm của bà K không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị K trình bày: Đề nghị Toà án căn cứ Điều 6, Điều 328 của Bộ luật Dân sự, án lệ số 25/2018 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh T và chị P với lý do khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên biết rõ thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng để bảo đảm chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế bà K có nộp hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã T và trong quá trình bà K làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vợ chồng anh T yêu cầu cấp đủ diện tích đất 132,4m^2 và không đưa thêm tiền cho vợ chồng bà K để làm chi phí cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi hết thời hạn đặt cọc vợ chồng anh T yêu cầu vợ chồng bà K trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc nên vợ chồng anh T là người từ chối giao kết hợp đồng và việc chưa cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do khách quan.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Minh P, buộc ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị K phải trả cho anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Minh P số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Minh P về việc buộc ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị K phải trả số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

- Về chi phí tố tụng: Ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị K phải trả cho anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Minh P số tiền chi phí tố tụng là 1.666.667 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất, án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/7/2023, nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Minh P có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự số 17/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của TAND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng theo hướng chấp nhận số tiền phạt cọc, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc 01 tỉ đồng vì: Nguyên nhân dẫn đến không giao kết được hợp đồng hoàn toàn do phía bị đơn; hai bên không thỏa thuận về tiến độ thanh toán tiền và bản án đánh giá lỗi khi nguyên đơn không xem xét hiện trạng, giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất khi giao kết hợp đồng là không đúng.

VKSND huyện Thủy Nguyên có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 25/7/2023 kháng nghị Bản án dân sự số 17/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của TAND huyện Thủy Nguyên theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền phạt cọc 01 tỉ đồng vì: Theo điều 5 của hợp đồng đặt cọc thì phía bị đơn phải cung cấp đầy đủ giấy tờ hợp pháp cho nguyên đơn để hai bên tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Nếu vì bất kỳ lý do gì mà không thực hiện được việc chuyển nhượng thì đều do lỗi của bị đơn. Khi giao kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn cam kết tài sản là quyền sử dụng 132,4m^2 đất nhưng tại hồ sơ xin cấp GCN chỉ đề nghị cấp GCN cho diện tích 80m^2 đất. Nguyên đơn vẫn muốn tiếp tục thực hiện thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc và ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía bị đơn không đồng ý như đã thỏa thuận ban đầu nên hoàn toàn do lỗi của bị đơn dẫn đến hợp đồng đặt cọc không được thực hiện.

Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa giữ nguyên yêu cầu kháng nghị của VKSND huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Minh P và người đại diện theo ủy quyền giữ nguyên nội dung kháng cáo và trình bày lý do không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn do bị đơn. Bị đơn đang sử dụng 132,4m^2 đất nhưng theo tài liệu thể hiện diện tích đất giao trái thẩm quyền là 112m^2 và bản thân ông B, bà K tự kê khai để xin cấp GCNQSDĐ chỉ đối với diện tích 80m^2 nhưng không thông báo với nguyên đơn, trong khi hợp đồng đặt cọc ký giữa hai bên để giao kết hợp đồng chuyển nhượng diện tích 132,4m^2. Bị đơn cho rằng nguyên đơn không vào tiền theo tiến độ là 500.000.000 đồng sau khi có trích đo của UBND xã T nhưng trích đo mà bị đơn cung cấp cho Tòa án là không hợp pháp, bị đơn cũng không thông báo với nguyên đơn về việc có trích đo của thửa đất

chuyển nhượng. Số tiền hai bên thỏa thuận là tiền vào theo tiến độ làm GCN chứ không phải số tiền 500.000.000 đồng như bị đơn trình bày. Bị đơn tự ý xin rút hồ sơ cấp GCN tại UBND xã T nhưng không nộp hồ sơ tại bộ phận một của của UBND huyện T như bị đơn trình bày vì Tòa án đã xác minh. Mà sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử xong bị đơn mới nộp hồ sơ xin cấp GCN tại văn phòng Đ1 – chi nhánh huyện T. Như vậy, bị đơn hoàn toàn có lỗi trong việc hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng, vi phạm hợp đồng đặt cọc số 1 ngày 26/3/2022 đã ký giữa hai bên nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn phải trả nguyên đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng. Ngoài ra, bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền chi phí tố tụng đã nộp là 5.000.000 đồng.

Bị đơn, người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị K và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp thống nhất trình bày: Ông B và bà K nhờ anh Đ - nguyên là nhân viên Văn phòng Đ1, chi nhánh huyện T là mọi hồ sơ, giấy tờ để cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất chuyển nhượng vì vậy ông bà chỉ biết diện tích đang sử dụng là 132,4m^2 mà không biết chỉ được cấp GCN đối với diện tích đất là 80m^2. Thực tế sau khi rút hồ sơ cấp GCN tại UBND xã T bị đơn đã mang nộp tại bộ phận 1 cửa của UBND huyện T nhưng được trả lời miệng là không tiếp nhận nên đã mang về. Vì ông B, bà K chỉ là người dân bình thường nên không có tài liệu gì chứng minh. Ông B, bà K rút hồ sơ về để xem diện tích được cấp GCN có đúng không và khi nộp lại thì đã gần hết thời hạn đặt cọc nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn. Đây hoàn toàn do lỗi khách quan. Mặt khác, nguyên đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc vì đã không vào tiền theo tiến độ là 500.000.000 đồng sau khi có trích đo của UBND xã T. Trích đo mà bị đơn được cấp đối với thửa đất là hoàn toàn hợp pháp. Sau khi có trích đo bị đơn đã nhắn tin thông báo với nguyên đơn và được nguyên đơn trả lời xem hồ sơ như thế nào mới tiếp tục vào tiền. Do vậy, việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi khách quan nên bị đơn chỉ đồng ý trả lại tiền cọc và không đồng ý phạt cọc cũng như về chi phí tố tụng theo quyết định của bản án sơ thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã cơ bản thực hiện đúng các quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ nguyên đơn, bị đơn, chấp hành đúng nội quy phiên toà theo quy định tại các các điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm đối với kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát: Xét thấy, hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC ngày 26/3/2022 được ký kết giữa vợ chồng anh T, chị P với vợ chồng ông B, bà K là hoàn toàn tự nguyện, có nội dung, mục đích và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 117, 118, 119 Bộ luật Dân sự, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực với các bên trong hợp đồng.

Xét thấy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, theo đo vẽ hiện trạng và cũng do thừa nhận của chủ sở hữu tài sản là ông B, bà K. Diện tích đất mới được các bên xác định giao dịch, thỏa thuận là 132,4m^2. Nhưng sau đó, tại thời điểm làm các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại UBND xã T, ông B chỉ đăng ký xin cấp Giấy chứng nhận đối với diện tích 80m^2. Như vậy, ngay trong việc xác định diện tích để chuyển nhượng và diện tích xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chủ sử dụng, sở hữu tài sản là ông B, bà K đã thể hiện sự mâu thuẫn, không thống nhất. Mặt khác, tại trích đo địa chính của UBND xã T tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận thể hiện diện tích đất tại thửa 768 có diện tích là 80m^2, nhưng tại Danh sách các hộ cấp đất sai thẩm quyền xã T từ năm 1993-1999 được lập năm 2007 thì diện tích đo mới thửa đất của ông B được xác định là 102m^2; đo vẽ hiện trạng tại thời điểm tranh chấp diện tích là 131,9m^2 (trong đó có diện tích đất HLGT là 22,3m^2). Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án sơ thẩm không làm rõ về diện tích đất mâu thuẫn này cũng như xác minh tại cơ quan đăng ký đất đai về diện tích đất ông B, bà K có thể đăng ký, kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi anh T, chị P giao kết hợp đồng đặt cọc với ông B, bà K; cả hai bên tham gia giao dịch đều cùng công nhận diện tích đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông B, bà K cũng chưa có được trích đo diện tích của thửa đất để cung cấp cho vợ chồng nguyên đơn. Nên vợ chồng anh T, chị P không thể biết và cũng không buộc phải biết diện tích đất ông B, bà K có thể được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 80m^2; lỗi cung cấp không đúng thông tin về diện tích đất này thuộc về chủ sở hữu tài sản là ông B, bà K. Bản án sơ thẩm căn cứ vào thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc để xác định anh T, chị P đã cam đoan xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc với ông B, bà K là lỗi thuộc về anh T, chị P là nhận định, đánh giá mang tính chủ quan.

Bị đơn cho rằng anh T, chị P không đồng ý đưa thêm 500.000.000 đồng để ông B, bà K làm chi phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung này không được các bên thỏa thuận cụ thể tại Hợp đồng đặt cọc, tại điều khoản cuối cùng các bên chỉ cùng nhau thống nhất thỏa thuận "trong quá trình bên A cấp lại sổ đỏ... khi nào ra được trích đo địa chính xã T, thì bên B vào tiền theo tiến độ cho bên A

làm chi phí giấy tờ lên sổ sử dụng đất". Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm, nguyên đơn là anh T, chị P chỉ thừa nhận về việc, khi vợ chồng ông B, bà K lấy được trích đo địa chính của xã T thì vợ chồng anh T sẽ chuyển thêm tiền cho vợ chồng ông B tùy theo tiến độ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng trong thời hạn đặt cọc vợ chồng ông B, bà K không cung cấp cho anh T, chị P trích đo địa chính hợp pháp nên anh chị đã không chuyển thêm tiền. Còn bà K, ông B khẳng định đã cung cấp thông tin về trích đo cho anh T, chị P được biết. Ngoài lời khai của các bên và nội dung thỏa thuận không rõ ràng tại hợp đồng, không bên nào cung cấp được tài liệu, chứng cứ, chứng minh vi phạm hợp đồng của bên còn lại. Do đó, nhận định của bản án sơ thẩm về việc vợ chồng anh T chị P không đưa thêm tiền để vợ chồng ông B, bà K làm chi phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên xác định anh T, chị P là bên có lỗi là không có căn cứ.

Như vậy, với việc không cung cấp đúng thông tin về thửa đất của ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị K dẫn tới việc bị đơn không thể hoàn thiện các thủ tục liên quan đến việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Minh P; đồng thời ông B, bà K đã vi phạm thời hạn thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì ông B, bà K đã vi phạm cam kết tại Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC ngày 26/3/2022. Hơn nữa, tại hợp đồng đặt cọc đã ghi nhận vì bất kỳ lý do gì dẫn đến không ký được hợp đồng chuyển nhượng thì bên ông B, bà K phải chịu phạt cọc 02 lần. Căn cứ điểm a mục 1 Phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003, Điều 328 Bộ luật Dân sự, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị K phải trả cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Minh P số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên là có căn cứ để chấp nhận. Do đó chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Minh P. Vì vậy, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng và kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 25/7/2023 theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; vụ án có kháng cáo, kháng nghị nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu kháng cáo, kháng nghị: Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Minh P là nguyên đơn kháng cáo; VKSND huyện Thủy Nguyên kháng nghị Bản án sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 14/7/2023 của TAND huyện Thủy Nguyên do không đồng ý nội dung bản án sơ thẩm và trong thời hạn quy định nên chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Minh P và kháng nghị của VKSND huyện Thủy Nguyên về việc buộc bị đơn phải trả toàn bộ tiền số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

[3] Xét về hợp đồng đặt cọc giữa anh T, chị P và ông B, bà K: Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC ngày 26 tháng 3 năm 2022 được ký giữa vợ chồng anh T, chị P và vợ chồng ông B, bà K là tự nguyện, có nội dung, mục đích và hình thức phù hợp quy định tại Điều 117, Điều 118, Điều 119 của Bộ luật Dân sự và không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật. Thực hiện hợp đồng đặt cọc vợ chồng anh T và chị P đã giao đủ số tiền 500.000.000 đồng cho vợ chồng ông B, bà K. Mục đích của hợp đồng đặt cọc để bảo đảm chi phí cho việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ sử dụng là vợ chồng ông B, bà K đối với thửa đất 768 tờ bản đồ số 03 tại thôn E, xã T và giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên giữa hai bên. Nguyên đơn trình bày do bị đơn không hoàn thiện các thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bị đơn để ký hợp đồng chuyển nhượng nên bị đơn đã vi phạm thời hạn cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền cọc 500.000.000 đồng và chịu số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 1.500.000.000 đồng. Phía bị đơn khẳng định đã hoàn thiện các thủ tục ban đầu tại UBND xã T và gửi hồ sơ đến bộ phận một cửa của UBND huyện T nhưng được trả lời miệng của cán bộ phòng một cửa là hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà chưa đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ1 thì hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B, bà K chưa được tiếp nhận và ông, bà cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc ông bà đã gửi hồ sơ đến bộ phận một cửa tại UBND huyện T. Như vậy, bản án sơ thẩm nhận định việc trả lại hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của UBND xã T ngày 20/6/2022 (đã gần hết thời hạn đặt cọc) nên việc nộp hồ sơ tại lần đầu của ông B, bà

K tại Văn phòng đăng ký đất đai và bộ phận một cửa của UBND huyện T chưa được tiếp nhận đã hết thời hạn thỏa thuận là do lỗi khách quan; vợ chồng ông B, bà K đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình là mang tính chủ quan, thiếu căn cứ.

[4] Ông B, bà K đưa ra lý do của việc đã rút hồ sơ mà không tiếp tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích đất ông bà chỉ có thể được cấp là 80m^2 mà không được cấp theo diện tích đang sử dụng là 132,4m^2. Nên ông B, bà K đã trao đổi lại với nguyên đơn nhưng vợ chồng anh T, chị P không nhất trí và không chuyển thêm số tiền 500.000.000 đồng theo thỏa thuận để làm chi phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy, ông B, bà K không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5] Diện tích thực tế ông B, bà K đang sử dụng theo đo vẽ thực tế là 131,9m2 nên ông B, bà K ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 768 với diện tích 132,4m2 nhưng trước khi ký hợp đồng đặt cọc bị đơn đã làm thủ tục xin cấp GCN đối với diện tích 80m2. Khi làm thủ tục cấp GCN quyền sử dụng đất do đất giao trái thẩm quyền và có một phần diện tích vào hành lang giao thông nên trích đo được làm với diện tích 80m2. Đây là nguyên nhân khách quan nhưng bị đơn đã biết trước mà vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng với diện tích 132,4m2. Hơn nữa, tại trích đo địa chính của UBND xã T tại thời điểm xin cấp Giấy chứng nhận thể hiện diện tích đất tại thửa 768 có diện tích là 80m^2, nhưng tại Danh sách các hộ cấp đất sai thẩm quyền xã T từ năm 1993-1999 được lập năm 2007 thì diện tích đo mới thửa đất của ông B được xác định là 102m2; đo vẽ hiện trạng tại thời điểm tranh chấp diện tích là 131,9m2 (trong đó có diện tích đất HLGT là 22,3m2). Nhưng trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, Tòa án sơ thẩm không làm rõ về diện tích đất mâu thuẫn này cũng như xác minh tại cơ quan đăng ký đất đai về diện tích đất ông B, bà K có thể đăng ký, kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Khi anh T, chị P giao kết hợp đồng đặt cọc với ông B, bà K; cả hai bên tham gia giao dịch đều cùng công nhận diện tích đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông B, bà K cũng chưa có được trích đo diện tích của thửa đất để cung cấp cho vợ chồng nguyên đơn. Nên vợ chồng anh T, chị P không thể biết và cũng không buộc phải biết diện tích đất ông B, bà K có thể được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có 80m2; lỗi cung cấp không đúng thông tin về diện tích đất này thuộc về chủ sở hữu tài sản là bị đơn ông B, bà K. Bản án sơ thẩm căn cứ vào thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc để xác định anh T, chị P đã cam đoan xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất và các giấy tờ về quyền sử dụng đất nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc với ông B, bà K để xác định lỗi thuộc về anh T, chị P là nhận định, đánh giá chủ quan, không phù hợp.

[7] Về thỏa thuận đưa thêm 500.000.000 đồng để ông B, bà K làm chi phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Nội dung này không được các bên thỏa thuận cụ thể tại Hợp đồng đặt cọc. Theo Điều 7 điều khoản cuối cùng của hợp đồng các bên chỉ cùng nhau thống nhất thỏa thuận "trong quá trình bên A cấp lại sổ đỏ... khi nào ra được trích đo địa chính xã T, thì bên B vào tiền theo tiến độ cho bên A làm chi phí giấy tờ lên sổ sử dụng đất". Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án sơ thẩm, nguyên đơn là anh T, chị P chỉ thừa nhận khi vợ chồng ông B, bà K làm được trích đo địa chính của UBND xã T thì vợ chồng anh T sẽ chuyển thêm tiền cho vợ chồng ông B tùy theo tiến độ làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng trong thời hạn đặt cọc vợ chồng ông B, bà K không cung cấp cho anh T, chị P trích đo địa chính hợp pháp nên anh chị đã không chuyển thêm tiền. Còn bà K, ông B khẳng định đã cung cấp thông tin về trích đo cho anh T, chị P được biết. Ngoài lời khai của các bên và nội dung thỏa thuận không rõ ràng như trên trong hợp đồng, không bên nào cung cấp được tài liệu, chứng cứ, chứng minh. Do đó, nhận định của bản án sơ thẩm về việc vợ chồng anh T chị P không đưa thêm tiền để vợ chồng ông B, bà K làm chi phí cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên xác định anh T, chị P là bên có lỗi là không có căn cứ.

[8] Như vậy, bị đơn ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị K có lỗi trong việc không cung cấp đúng thông tin về thửa đất; không nộp hồ sơ xin cấp GCNQSDĐ tại văn phòng Đ1 - Chi nhánh huyện T trong thời hạn của hợp đồng đặt cọc dẫn tới việc bị đơn không thể hoàn thiện các thủ tục liên quan đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Minh P. Đồng thời ông B, bà K đã vi phạm thời hạn thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Tại hợp đồng đặt cọc đã ghi nhận vì bất kỳ lý do gì dẫn đến không ký được hợp đồng chuyển nhượng thì bên bị đơn ông B, bà K phải chịu phạt cọc 02 lần số tiền đặt cọc. Như vậy, bị đơn đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc số 01/HĐĐC ngày 26/3/2022 nên căn cứ điểm a mục 1 Phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003, Điều 328 Bộ luật Dân sự, cần chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng nghị của VKSND huyện Thủy Nguyên; sửa bản án sơ thẩm: Buộc ông Phạm Văn B, bà Nguyễn Thị K phải trả cho anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Minh P số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về kháng cáo yêu cầu bị đơn phải trả chi phí tố tụng:

[9] Nguyên đơn là anh T và chị P đã nộp số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng và Toà án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ với chi phí là 5.000.000 đồng. Toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh T và chị P được chấp

nhận nên bị đơn ông B, bà K phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Vì vậy, bị đơn ông B và bà K phải trả cho nguyên đơn anh T và chị P số tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng theo quy định tại các điều 157, 158 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

[10] Do toàn bộ yêu cầu khởi kiện được chấp nhận nên nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn phải chịu án phí đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nhưng ông B, bà K là người cao tuổi đã có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn anh T và chị P được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 38; khoản 1 Điều 147; các điều 148; 157; 158; khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 117, 118, 119, 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử: Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Minh P và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

Sửa Bản án sơ thẩm số 17/2023/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Minh P, buộc bị đơn ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị K phải trả cho anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Minh P số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng; tổng cộng là 1.500.000.000 (Một tỉ năm trăm triệu) đồng theo Hợp đồng đặt cọc số 1/HĐĐC ngày 26/3/2022 được ký

kết giữa các bên.

Kể từ ngày anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Minh P có đơn yêu cầu thi hành án đối với khoản tiền ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị K phải trả cho đến khi thi hành án xong, ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị K còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị K phải trả cho nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Minh P số tiền chi phí tố tụng là 5.000.000 (Năm triệu) đồng.

3. Về án phí: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Minh P phải chịu không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại anh T và chị P số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 28.500.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008256 ngày 21 tháng 10 năm 2022 và số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 600.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008761, 0008762 ngày 08 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng

Ông Phạm Văn B và bà Nguyễn Thị K được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

4. Trường hợp bản án được thi hành 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 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 và 9 của 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- TAND huyện Thủy Nguyên, TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS huyện Thủy Nguyên, thành phố Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Minh Thu