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

Bản án số: 26/2020/DS-PT
Ngày 28-5-2020
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 HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Minh Phương

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

Bà Lương Thị Hải Hà

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Vũ Thị Hương Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa***: Bà Đào Thị Huệ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và ngày 28 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 67/2019/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 12 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 47/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 03 năm 2020 và Thông báo về thời gian mở phiên tòa số 1179/TB-TA ngày 19/5/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Anh Đỗ Việt B, sinh năm 1979; nơi cư trú: Số 263 C, Tổ dân phố D, phường E, quận G, thành phố Hải Phòng; có mặt;

- *Bị đơn*: Anh Nguyễn Đình H, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số 5/254 đường C, phường I, quận A, thành phố Hải Phòng; có mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Mạnh K, sinh năm 1973; Luật sư thuộc Văn phòng luật sư L, đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Đình H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 05/8/2019; bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn anh Đỗ Việt B trình bày:

Anh B không quen biết anh H. Khoảng cuối tháng 6 năm 2019, anh B đi qua đường N thì thấy treo biển cần chuyển nhượng nhà hàng M nên đã gặp anh H để trao đổi về việc này. Sau nhiều lần trao đổi hai bên thống nhất lập Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà hàng M ngày 04/7/2019 với nội dung: Anh B nhận chuyển nhượng lại toàn bộ nhà hàng M nằm trên mảnh đất tại số 9 Lô 28D đường N, phường N, quận A. Bao gồm: Toàn bộ công trình xây dựng, vật kiến trúc trên đất và các tài sản khác (có Biên bản kiểm kê tài sản giữa hai bên ngày 26/6/2019). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.239.000.000 đồng. Ngay sau khi ký biên bản thỏa thuận, anh B đã đặt cọc cho anh H số tiền 239.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng, anh B sẽ thanh toán nốt khi hai bên ký biên bản bàn giao nhà hàng M. Anh H cam kết trong thời hạn 07 ngày sẽ dẫn anh B đến gặp chủ đất hợp pháp và đảm bảo sẽ ký lại hợp đồng thuê đất trong thời hạn 05 năm. Nếu anh B không thực hiện đúng thỏa thuận sẽ bị mất số tiền đã đặt cọc. Nếu anh H không thực hiện đúng thỏa thuận thì anh H phải trả lại anh B số tiền đã đặt cọc và đền bù số tiền tương ứng với số tiền anh B đã đặt cọc cho anh H. Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận, anh B nhiều lần yêu cầu anh H đưa đến gặp chủ đất để đàm phán ký lại hợp đồng thuê đất nhưng anh H không thực hiện. Cho đến hết thời hạn 07 ngày - ngày 12/7/2019, anh H vẫn không đưa anh B đến gặp chủ đất mà chỉ thông báo rằng chủ đất không đồng ý cho anh B thuê lại nhà hàng trên và anh H sẽ trả lại cho anh B số tiền đặt cọc. Kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2019, anh B đã chi phí nhiều cho việc dự kiến sửa lại nhà hàng, cụ thể chi phí thuê thiết kế lại nhà hàng, đặt cọc tiền mua bếp hơi và thiết kế hệ thống hút hơi, trả tiền công cho nhân viên làm việc và thuê thợ, nhà thầu đến khảo sát, tổng các chi phí là 115.000.000 đồng, chưa kể phí vay vốn để chuẩn bị cho việc thanh toán khi mua lại nhà hàng M. Do anh H vi phạm thỏa thuận đã ký kết ngày 04/7/2019 nên anh B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc anh H phải trả lại cho anh B số tiền đặt cọc là 239.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 239.000.000 đồng.

Tại bản văn bản ngày 26/9/2019 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn - anh Nguyễn Đình H trình bày:

Anh H xác nhận lời trình bày của anh B về việc hai bên có thỏa thuận chuyển nhượng Nhà hàng M tại địa chỉ số 9 Lô 28D đường N, phường N, quận A, thành phố Hải Phòng và hai bên đã ký kết Biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2019 đúng như anh B trình bày. Anh H đã nhận của anh B số tiền đặt cọc là 239.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận do một số yếu tố tiên quyết đã nêu tại Biên bản thỏa thuận không đạt được, đồng nghĩa với việc hủy bỏ thỏa thuận giữa hai bên nên anh H đã nhắn tin cho anh B gửi trả lại tiền đặt cọc. Tuy nhiên, anh B không đồng ý nhận lại tiền đặt cọc mà yêu cầu bồi thường thêm dẫn đến việc hai bên chưa thống nhất

được việc trả tiền cọc. Anh H không đưa được anh B đến gặp chủ đất là vì anh H không trực tiếp thuê đất từ chủ đất và chủ đất cũng khó tính, khó khăn trong việc thương lượng với anh H trong việc gia hạn hợp đồng thuê đất. Thời hạn 07 ngày tại Biên bản thỏa thuận anh H phải đưa anh B đi gặp chủ đất cũng không tính bắt đầu từ ngày nào. Về yêu cầu khởi kiện của anh B, anh H đồng ý trả lại anh B số tiền đặt cọc và không chấp nhận yêu cầu phải trả số tiền phạt cọc vì không có căn cứ.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 12/11/2019, Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng đã căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - anh Đỗ Việt B; anh Nguyễn Đình H có trách nhiệm phải trả cho cho anh Đỗ Việt B số tiền đặt cọc 239.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc 239.000.000 đồng; tổng cộng: 478.000.000 đồng do vi phạm Biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2019.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí; tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/11/2019, bị đơn - anh Nguyễn Đình H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm với lý do không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn anh B giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người kháng cáo - anh H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Tòa án sơ thẩm đã xác định sai quan hệ tranh chấp dẫn đến quyết định của bản án sơ thẩm không đúng. Đây là tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng, chứ không phải là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tại khoản 6 Điều II của Biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2019 đã loại trừ trách nhiệm phạt cọc đối với anh H. Tháng 4 năm 2019, ông O, bà P và chị Q đã ký Văn bản thanh lý Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/01/2018 là ảnh hưởng đến quyền lợi của anh H vì hợp đồng ủy quyền giữa chị Q và anh H đến tháng 01 năm 2021 mới hết thời hạn nên cần phải đưa chị Q vào tham gia tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy án sơ thẩm, giao lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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 chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Thỏa thuận giữa anh H và anh B ngày 04/7/2019 là tự nguyện, hợp pháp nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của hai bên. Hết thời hạn 07 ngày hai bên thỏa thuận, anh H mới gặp anh B để thông

báo, chủ sử dụng đất hợp pháp không đồng ý. Như vậy, anh H đã nhận tiền đặt cọc nhưng không thực hiện nghĩa vụ của mình, vi phạm thỏa thuận giữa hai bên nên cần buộc anh H phải trả cho anh B số tiền phạt cọc là 239.000.000 đồng. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tuyên không chấp nhận kháng cáo của anh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Do vụ án có kháng cáo, nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng - quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét kháng cáo của bị đơn - anh Nguyễn Đình H.

[2.1] Căn cứ vào lời khai của ông Bùi Văn O và Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất ngày 30/01/2018; số công chứng: 163, quyển số: 01.TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hải Phòng thì chủ sử dụng diện tích đất 490,0m^2; thửa số 9 lô 28D KĐTM; đất ở đô thị; địa chỉ: Ngã năm R, phường N, quận A, thành phố Hải Phòng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Bùi Văn O và vợ là bà Nguyễn Thị P. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BU 262787, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH11813 do Ủy ban nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng cấp ngày 16/12/2014 cho người đứng tên chủ sử dụng đất là ông Nguyễn Đắc S và bà Nguyễn Thị T. Ngày 28/4/2017 Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Hải Phòng - Chi nhánh quận A đã đăng ký sang tên cho ông Bùi Văn O và vợ là bà Nguyễn Thị P.

[2.2] Ngày 30/01/2018, ông Bùi Văn O và vợ là bà Nguyễn Thị P đã cho chị Nguyễn Thị Q thuê toàn bộ quyền sử dụng diện tích đất 490,0m^2; thời hạn thuê là 04 năm kể từ ngày 01/10/2017 đến ngày 01/10/2021; mục đích thuê để kinh doanh dịch vụ ăn uống; giá thuê là 20.000.000 đồng/tháng. Tại mục 5.2.1 Điều 4 hai bên có thỏa thuận một trong những nghĩa vụ của bên thuê là: Không được cho người khác thuê lại quyền sử dụng đất, nếu không được bên cho thuê đồng ý bằng văn bản.

[2.3] Ngày 05/6/2018 chị Nguyễn Thị Q (sinh năm 1989, là bên thuê quyền sử dụng diện tích đất 490,0m^2, theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất lập ngày 30/01/2018) đã lập Hợp đồng ủy quyền cho anh Nguyễn Đình H, số công chứng: 2225; Quyển số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T. Theo đó, chị Q ủy quyền cho anh H thực hiện toàn bộ các quyền và nghĩa vụ của bên thuê quyền sử dụng đất theo Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa chị Q và vợ chồng ông O, bà P. Theo lời trình bày của chị Q: Sau khi thuê đất chị Q có mở nhà

hàng U để kinh doanh dịch vụ ăn uống, nhưng việc kinh doanh không hiệu quả nên chị Q đã rao bán nhà hàng U trên mạng internet. Anh H đồng ý mua nhưng khi chị Q dẫn anh H đến gặp vợ chồng ông O, bà P để hỏi ý kiến cho anh H thuê lại thì ông O, bà P không đồng ý nên chị Q và anh H mới phải lập Hợp đồng ủy quyền ngày 05/6/2018. Tuy nhiên, chị Q và anh H xác nhận, mặc dù các bên lập hợp đồng ủy quyền nhưng thực chất là các bên đã chuyển nhượng nhà hàng U cho nhau. Giữa chị Q và anh H; giữa chị Q và vợ chồng ông O, bà P không còn vướng mắc hay tranh chấp gì.

[2.4] Sau khi nhận chuyển nhượng nhà hàng U, anh H đã đổi tên thành nhà hàng M. Do kinh doanh không có hiệu quả nên anh H đã treo biển chuyển nhượng nhà hàng M. Anh B và anh H không quen biết nhau. Do khi đi qua nhà hàng M; địa chỉ số 09 lô 28D đường N, phường N, quận A, thành phố Hải Phòng anh B thấy có thông báo chuyển nhượng nhà hàng nên đã gặp anh H để trao đổi, thỏa thuận. Hai bên thống nhất chuyển nhượng nhà hàng và đã ký Biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng nhà hàng M ngày 04/7/2019. Hai bên xác nhận tự nguyện ký kết biên bản này nên căn cứ vào biên bản thỏa thuận này để xác định quyền và nghĩa vụ của các bên khi giao dịch đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà hàng M.

[2.5] Tại khoản 2 Điều I của Biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2019 các bên thỏa thuận: Giá chuyển nhượng là 1.239.000.000 đồng. Ngay sau khi ký biên bản ngày 04/7/2019, anh B sẽ đặt cọc số tiền 239.000.000 đồng cho anh H. Tại khoản 2, khoản 3 Điều II: "Trong vòng 07 ngày, Bên A (anh H) sẽ giới thiệu Bên B (anh B) gặp chủ mảnh đất số 09 lô 28D đường N, phường N, quận A, Hải Phòng để ký lại hợp đồng thuê đất (Chủ đất phải có đầy đủ pháp lý về quyền sử dụng mảnh đất trên)". "Bên A giúp đỡ và bên B chủ động để hai bên cùng làm việc với chủ đất để ký lại Hợp đồng thuê mảnh đất trên với thời hạn từ 05 năm trở lên (tính từ thời điểm tháng 7/2019) giá thuê thấp nhất là 20.000.000 đồng và không vượt quá 35.000.000 đồng trong 02 năm đầu". Như vậy, với thỏa thuận này thì ngày 04/7/2019, anh H đã nhận số tiền đặt cọc của anh B là 239.000.000 đồng. Việc anh H và anh B có thực hiện được việc chuyển nhượng nhà hàng M hay không phụ thuộc vào việc anh B có gặp được chủ sử dụng đất hợp pháp thông qua sự giúp đỡ của anh H hay không và người chủ sử dụng đất hợp pháp có đồng ý với những yêu cầu của anh B hay không.

[2.6] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H xác nhận khi anh H nhận chuyển nhượng lại nhà hàng từ chị Q thì ông O, bà P không ký lại hợp đồng thuê đất với anh H. Anh H có gặp vợ chồng ông O, bà P một vài lần để trả tiền thuê đất và lần cuối cùng là vào cuối năm 2018. Đồng thời anh H lại trình bày: Sau khi thỏa thuận với anh B thì ngày 07/7/2019, anh H đã gặp bà P nhưng bà P không đồng ý gia hạn thời hạn thuê đất như yêu cầu của anh B, từ chối gặp anh B. Đến ngày 12/7/2019 anh H gặp anh B thông báo chủ đất không đồng ý.

[2.7] Theo anh B trình bày trong thời hạn 07 ngày nhiều lần (ngày 07/7, ngày 11/7) anh B chủ động gọi điện, nhắn tin giục anh H tiến hành việc giúp anh B gặp chủ đất nhưng anh H không trả lời. Mãi đến ngày 12/7/2019 theo đề nghị của anh B, hai bên gặp nhau thì anh H mới thông báo cho anh B là chủ đất không đồng ý.

[2.8] Lời trình bày của ông Bùi Văn O: Ông O xác nhận nguồn gốc thửa đất có diện tích 490,0m^2 là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bố mẹ vợ ông O là cụ Nguyễn Đắc S và cụ Nguyễn Thị T. Cụ Hậu và cụ Giới đã tặng cho vợ chồng ông O, bà P được quyền sử dụng diện tích đất nêu trên. Vợ chồng ông O, bà P đã cho chị Nguyễn Thị Q thuê diện tích đất nêu trên để mở của hàng ăn uống, thời hạn thuê là 04 năm. Sau khi thuê, chị Q đã tự ý cho anh Nguyễn Đình H sử dụng diện tích đã thuê để kinh doanh nhà hàng ăn uống mà không thông báo, không hỏi ý kiến của ông O, bà P. Khi ông O, bà P phát hiện ra có hỏi thì chị Q nói anh H là cổ đông góp vốn cùng kinh doanh với chị Q. Về mặt pháp lý, ông O, bà P chỉ cho chị Q thuê. Trên thực tế vợ chồng ông O, bà P không biết anh Nguyễn Đình H là ai, chưa bao giờ gặp mặt và giao dịch với anh H.

[2.9] Ngày 23/4/2019, ông Bùi Văn O, vợ là bà Nguyễn Thị P cùng bà Nguyễn Thị Q đã lập Văn bản thanh lý Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất số công chứng: 630, Quyển số: 02.TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó kể từ ngày ký văn bản thanh lý Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 30/01/2018 đã được Phòng Công chứng thành phố Hải Phòng chứng nhận cùng ngày, mang số công chứng: 163, quyển số 01.TP/CC-SCC/HĐGD không còn giá trị. Các bên đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ đối với nhau, không còn vướng mắc, tranh chấp gì.

[2.10] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ; tin nhắn giữa anh B và anh H (do anh B nộp đã được anh H xác nhận về nội dung tin nhắn); tin nhắn giữa anh H và bà P; giữa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh H và bà P (do anh H nộp tại giai đoạn phúc thẩm); lời khai của anh B, anh H, chị Nguyễn Thị Q, lời khai của ông Bùi Văn O. Từ phân tích tại mục [2.1] đến mục [2.9], Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Ngay từ khi nhận chuyển nhượng lại nhà hàng U từ chị Q, anh H đã biết chủ sử dụng đất hợp pháp là ông O, bà P không đồng ý cho ai khác ngoài chị Q thuê và không đồng ý với việc chị Q cho người khác thuê lại. Chị Q và anh H biết rõ điều này nên khi chị Q và anh H chuyển nhượng nhà hàng U cho nhau đã phải lập Hợp đồng ủy quyền để tránh vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận giữa chị Q với vợ chồng ông O, bà P về việc thuê quyền sử dụng đất. Mặc dù anh H đã biết như vậy; biết rõ yêu cầu của anh B về việc gặp chủ sử dụng đất hợp pháp để thỏa thuận ký hợp đồng thuê đất lại trong thời hạn 05 năm là không thể thực hiện được nhưng anh H vẫn thỏa thuận đồng ý chuyển nhượng nhà hàng M cho anh B; đồng ý dẫn anh B đến gặp ông O, bà P và nhận tiền đặt cọc của anh B. Thỏa thuận là vậy, nhưng trên thực tế, anh H đã không đến gặp ông O, bà P để hỏi ý kiến họ về việc anh B muốn thuê lại quyền sử dụng diện tích đất 490,0m^2 trong thời hạn 05

năm. Đến khi hết thời hạn 07 ngày, anh B phải giục thì ngày 12/7/2019 anh H mới thông báo rằng chủ đất không đồng ý. Mặt khác, ngày 23/4/2019 ông O, bà P và chị Q đã ký hợp đồng thanh lý Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa các bên lập ngày 30/01/2018. Điều này càng chứng minh ông O, bà P không biết và không đồng ý với việc chị Q cho anh H thuê lại diện tích đất. Theo thỏa thuận giữa anh H và anh B tại Biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2019, thì điều kiện tiên quyết, điều kiện chính để thực hiện được giao dịch chuyển nhượng nhà hàng M giữa anh H và anh B là phải được chủ sử dụng đất hợp pháp (ông O và bà P) đồng ý. Nếu anh H không giúp đỡ, không kết nối được anh B với người chủ sử dụng đất hợp pháp thì chắc chắn các bên không thể thực hiện được giao dịch chuyển nhượng nhà hàng M. Như vậy, anh H đã vi phạm Biên bản thỏa thuận ngày 04/7/2019 giữa anh H và anh B. Việc hai bên không thể thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng chính là do không thực hiện được điều kiện tiên quyết để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà hàng M giữa hai bên. Lỗi này là do anh H nên anh H phải trả cho anh B số tiền đã nhận đặt cọc là 239.000.000 đồng và khoản tiền tương đương giá trị đã đặt cọc là 239.000.000 đồng. Ngày 07/5/2020, anh H đã trả lại tiền đặt cọc cho anh B nên chỉ buộc anh H phải trả cho anh B số tiền phạt cọc là 239.000.000 đồng - Điều 116, Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[3] Việc chị Nguyễn Thị Q chuyển nhượng lại nhà hàng và đồng ý cho anh H được sử dụng diện tích đất mà vợ chồng ông O, bà P đã cho chị Q thuê là không được sự đồng ý của ông O, bà P nên tranh chấp giữa chị Nguyễn Thị Q và anh Nguyễn Đình H nếu có về Hợp đồng ủy quyền ngày 05/6/2018 sẽ được giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4] Nguyên đơn - anh Đỗ Việt B không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Trả lại anh Đỗ Việt B số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp - Điều 146 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Bị đơn - anh Nguyễn Đình H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

[6] Do yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Đình H không được chấp nhận nên anh Nguyễn Đình H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm - khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Nguyễn Đình H;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào Điều 146, Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Việt B;

1. Buộc anh Nguyễn Đình H phải trả cho anh Đỗ Việt B số tiền đặt cọc là 239.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 239.000.000 đồng. Ngày 07/5/2020, anh Nguyễn Đình H đã trả cho anh Đỗ Việt B số tiền đặt cọc là 239.000.000 đồng. Anh Nguyễn Đình H còn phải trả cho anh Đỗ Việt B số tiền phạt cọc là 239.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi chín triệu đồng).

Kể từ ngày anh Đỗ Việt B có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng anh Nguyễn Đình H còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

a. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Đỗ Việt B không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại anh Đỗ Việt B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 11.560.000 đồng tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 6026 ngày 12/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng.

- Bị đơn - anh Nguyễn Đình H phải chịu 11.950.000 đồng (Mười một triệu chín trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

b. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Đình H phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 6185 ngày 19 tháng 12 năm 2019. Anh Nguyễn Đình H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

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 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:
- Các đương sự (để thi hành);
- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND quận A, TP Hải Phòng;
- Chi cục THADS quận A, TP Hải Phòng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Trần Minh Phương