

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Bản án số:07/2023/DS-PT

Ngày 09/01/2023

*“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Hà;

*Thẩm phán:* Bà Đoàn Thị Kim Thương;

Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Nhật Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Trà Linh – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2023, tại Hội trường xét xử - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 48/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2022/QĐXXPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn C, địa chỉ: Số 22 đường H, thị trấn D, huyện L, tỉnh Quảng Trị; có mặt

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Hùng, địa chỉ: Số 22 đường H, thị trấn D, huyện L, tỉnh Quảng Trị, là người đại diện theo ủy quyền; có mặt

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, địa chỉ: Thôn T, thị trấn D, huyện L, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Tấn P thuộc Văn phòng Luật sư Thiên Phong, địa chỉ: Số 11B đường N, thành phố H, tỉnh Quảng Trị, là người đại diện theo ủy quyền(văn bản ủy quyền ngày 12/7/2022); có mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn P và bà Trương Thị H, địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Nguyễn P, địa chỉ: Thôn M, xã H, huyện L, tỉnh Quảng Trị, là người đại diện theo ủy quyền; vắng mặt

- Người làm chứng: Ông Nguyễn Đạo T, địa chỉ: Khóm 8, thị trấn D, huyện L, tỉnh Quảng Trị; có mặt

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/6/2022, quá trình hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Tháng 4/2022, Ông Nguyễn Văn P thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Võ Văn C 87,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 20 thị trấn Diên Sanh, huyện L với giá 1.100.000.000đồng. Ngày 29/4/2022, hai bên thống nhất lập hợp đồng đặt cọc với nội dung: Ông C đặt cọc cho ông P 350.000.000đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) nói trên; ông P phải làm thủ tục chuyển nhượng và chịu chi phí chuyển đổi 60m<sup>2</sup> từ đất trồng cây hàng năm thành đất ở trong vòng 52 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Hết thời hạn trên, ông P không chuyển đổi được mục đích sử dụng đất hoặc không tiếp tục chuyển nhượng cho Ông C thì ông P phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc gấp 03 lần số tiền đặt cọc. Quá hạn, ông P không chuyển đổi mục đích sử dụng, không trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc như nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, Ông Võ Văn C khởi kiện, yêu cầu Ông Nguyễn Văn P trả lại 350.000.000đồng tiền cọc và 1.050.000.000.000đồng tiền phạt cọc cho Ông C.

*Bị đơn Ông Nguyễn Văn P trình bày:* Diện tích đất 87,5 m<sup>2</sup> (chiều ngang 5m và sâu 17,5 m) thuộc thửa đất số 39, tờ bản đồ số 20 thị trấn Diên Sanh, huyện L, tỉnh Quảng Trị được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 484724 ngày 28/5/2018 cho ông P. Ông P đã chuyển nhượng phần đất này bằng giấy viết tay cho Ông Nguyễn P với giá 1.050.000.000đồng; thỏa thuận ông P là người có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục đo đạc, tách thửa, đăng ký biến động, chuyển mục đích sử dụng đất... Quá trình thực hiện hợp đồng, khi chưa thực hiện xong thủ tục chuyển mục đích, tách thửa, cấp GCNQSDĐ thì ngày 29/4/2022 Ông Nguyễn P đã chuyển nhượng lại phần diện tích đất này cho Ông Võ Văn C với giá 1.100.000.000đồng để lấy lời. Vì phần đất này vẫn chưa hoàn thiện thủ tục cấp GCNQSDĐ nên ông P nhờ ông P đứng tên chủ đất thể tham gia giao dịch đặt cọc 29/4/2022 với Ông Võ Văn C. Tuy nhiên, toàn bộ các nội dung trong hợp đồng đặt cọc là do ông P và Ông C thỏa thuận với nhau, ông P chỉ đứng tên ký hợp đồng, không nhận tiền. Thực tế, ông P đã chuyển vào tài khoản của vợ ông P là bà Trương Thị Hoa 250.000.000đồng, số còn lại 100.000.000đồng ông P nhận tiền mặt từ Ông C. Do ông P không chuyển nhượng đất, không nhận tiền đặt cọc, không thỏa thuận đặt cọc với Ông C nên ông P không có nghĩa vụ trả lại tiền cọc và tiền phạt theo

yêu cầu của Ông C; người có nghĩa vụ với Ông C là vợ chồng Ông Nguyễn P và bà Trương Thị H.

Ngày 22/8/2022, Ông Nguyễn Văn P có đơn yêu cầu phản tố với nội dung: Việc ông P ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông Võ Văn C ngày 29/4/2022 thì ông P chỉ ký thay cho Ông Nguyễn P, bởi vì trước đó ông P đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất này cho Ông Nguyễn P. Bên cạnh đó, toàn bộ số tiền đặt cọc 350.000.000đồng đều do Ông Võ Văn C và vợ chồng Ông Nguyễn P giao nhận với nhau. Do đó, ông P phản tố, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/4/2022 giữa Ông Võ Văn C và Ông Nguyễn Văn P là vô hiệu do giả tạo.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn P, bà Trương Thị H cùng ý kiến trình bày:* Ngày 20/4/2022, ông P và Ông Nguyễn Văn P có lập văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 87,5 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 20 thị trấn Diên Sanh, huyện L. Ông P và ông P thỏa thuận: Ông P là người chịu trách nhiệm thực hiện các thủ tục đo đạc, tách thửa, đăng ký biến động, chuyển đổi đích mục sử dụng đất, cấp đổi GCNQSDĐ tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Ngày 29/4/2022, vợ chồng ông P đã chuyển nhượng lại phần đất đã nhận chuyển nhượng từ ông P cho Ông Võ Văn C. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với Ông Võ Văn C thì ông P đã nhờ ông P ký thay vào hợp đồng đặt cọc, ông P là người nhận tiền cọc và chịu trách nhiệm làm các thủ tục chuyển quyền sử dụng theo nội dung thỏa thuận giữa ông P và Ông C ngày 29/4/2022. Vì vậy, các tranh chấp phát sinh từ hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022 giữa Ông Võ Văn C và Ông Nguyễn Văn P thì vợ chồng ông P là người chịu hoàn toàn trách nhiệm.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện L quyết định:***

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của Ông Võ Văn C. Buộc Ông Nguyễn Văn P phải trả cho Ông Võ Văn C số tiền 1.400.000.000đồng (một tỷ bốn trăm triệu đồng). Trong đó: 350.000.000đồng (ba trăm năm mươi triệu đồng) tiền cọc và 1.050.000.000đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) tiền phạt cọc.

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

***Ngày 10/8/2022, bị đơn Ông Nguyễn Văn P kháng cáo với nội dung như sau:***

Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chưa khách quan, đầy đủ và chính xác các tình tiết có trong vụ án dẫn đến việc kết luận trong bản án không phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông P. Toà án đánh giá không khách quan toàn diện về vụ án để xác định lỗi của các bên mà xác định việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do lỗi hoàn toàn thuộc về ông P là thiếu khách quan. Tại thời điểm giao kết Hợp đồng đặt cọc thì ông P không biết, không thể tìm hiểu thông tin pháp lý của thửa đất vì không biết thông tin, kế hoạch sử dụng hàng năm của huyện. Mặt khác, người nhận chuyển nhượng là anh Võ Văn Công khi đặt cọc cũng đã được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của tôi khi mua nên biết rõ vị trí, mục đích sử dụng đất toàn bộ diện tích đất là đất trồng cây hàng năm khác, theo quy định của luật đất đai thì người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng phải có nghĩa vụ tìm hiểu, kiểm tra thửa đất mà mình nhận chuyển nhượng có được phép chuyển nhượng hay không, nên anh Công cũng có lỗi trong việc không tìm hiểu, kiểm tra thông tin thửa đất. Thửa đất không đủ điều kiện để chuyển đổi mục đích sang đất ở do không phù hợp với quy hoạch sử dụng đất đã được phê duyệt theo quy định tại điều khoản 1 Điều 5 và điểm b khoản 1, điểm 1 khoản 2 Điều 6 của Quyết định số 30/2021, - UBND ngày 20/12/2021 của UBND tỉnh Quảng Trị về điều kiện tách thửa không phải do lỗi của ông P. Ngay từ khi ông P và Ông Võ Văn C giao kết hợp đồng đặt cọc đã có đối tượng không thể thực hiện được, nên Hợp đồng đặt cọc ký ngày 29/4/2022 vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án không áp dụng quy định về nguyên tắc áp dụng án lệ trong xét xử theo Nghị quyết số 04/2019/NQ-HĐTP ngày 28/10/2015 về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để áp dụng án lệ giải quyết vụ án tương tự. Ông P có thiện chí thực hiện hợp đồng đặt cọc, đã liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển mục đích, tách thửa theo như thỏa thuận. Tuy nhiên việc không thực hiện được việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tách thửa để chuyển nhượng cho anh Võ Văn Công theo đúng nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc là do cơ quan nhà nước không cho phép, lỗi dẫn đến việc không thực hiện theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc là do trở ngại khách quan. Do đó vụ án nêu trên có tình huống pháp lý tương tự nội dung vụ án trong án lệ số 25/2018/AL về việc không phải chịu phạt cọc.

Vì vậy, ông P đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải chịu số tiền phạt cọc là 1.050.000.000 đồng.

**Ngày 27/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị có Quyết định số 283/QĐ-VKS-DS về việc kháng nghị phúc thẩm đối với bản án dân sự số 05/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện L với lý do:**

Nhận định và Quyết định của Bản án sơ thẩm là không khách quan, không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án; Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 122 của Bộ luật dân sự thì hợp đồng đặt cọc vô hiệu do nội dung thỏa thuận trái pháp luật; Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến hiệu lực pháp lý của hợp đồng dẫn đến việc giải quyết vụ án không đúng pháp luật. Việc xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu chỉ thuộc về ông P là không chính xác. Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm ký kết. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng, không chấp nhận số tiền phạt cọc 1.050.000.000 đồng.

**Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:**

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng theo trình tự thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Nguyên đơn thực hiện chưa đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 70, 71 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309 của Bộ luật TTDS xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn P và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng tiền đặt cọc. Bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

***Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:***

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn Ông Võ Văn C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Ông Nguyễn Văn P phải trả số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.050.000.000 đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 26 BLTTDS, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là đúng quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn P, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 29/4/2022, Ông Nguyễn Văn P ký hợp đồng đặt cọc với Ông Võ Văn C về việc chuyển nhượng 87,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 20 thị trấn Diên Sanh, huyện L với giá 1.100.000.000 đồng. Thỏa thuận ông P phải làm

thủ tục chuyển nhượng và chịu chi phí chuyển đổi 60m<sup>2</sup> từ đất trồng cây hàng năm thành đất ở trong vòng 52 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, quá thời hạn trên nhưng ông P vẫn không thực hiện thỏa thuận nên việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại 350.000.000đồng tiền cọc và 1.050.000.000.000đồng tiền phạt cọc là có cơ sở.

Đối với nội dung kháng cáo ông P cho rằng việc không thực hiện được việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tách thửa để chuyển nhượng cho anh Võ Văn Công theo đúng nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc là do cơ quan nhà nước không cho phép, lỗi dẫn đến việc không thực hiện theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc là do trở ngại khách quan, Hội đồng xét xử thấy: Việc quy hoạch đường giao thông đã được UBND huyện L thông báo trên phương tiện thông tin địa phương, thông báo đến các chủ sử dụng đất. Ông P là người trực tiếp quản lý, sử dụng toàn bộ thửa đất từ khi được công nhận quyền sử dụng đất cho đến nay. Tại phiên tòa, nguyên đơn có xuất trình Quyết định số 554/QĐ-UBND ngày 13/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện L về việc “ *phê duyệt phương án và kinh phí bồi thường, hỗ trợ giải phóng mặt bằng khu tái định cư...* ” thể hiện Ông Nguyễn Văn P đã nhận số tiền 125.000.000 đồng tiền bồi thường giải phóng mặt bằng. Vì vậy, ông P buộc phải biết, có nghĩa vụ phải biết thửa đất của hộ gia đình mình nằm trong phạm vi quy hoạch đường giao thông nên không thể chuyển mục đích sử dụng. Ông P biết không thể thực hiện nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc, cam kết làm thủ tục và chịu chi phí chuyển đổi 60 m<sup>2</sup> từ đất trồng cây hàng năm thành đất thổ cư để sang tên cho Ông C trong thời hạn 52 ngày kể từ ngày ký là lỗi hoàn toàn thuộc về ông P. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự, chấp nhận yêu cầu của Ông C, buộc ông P phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc như đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

Đối với nội dung kháng cáo cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án không áp dụng quy định về nguyên tắc áp dụng án lệ trong xét xử theo Nghị quyết số 04/2019/NQ-HĐTP ngày 28/10/2015 về quy trình lựa chọn, công bố và áp dụng án lệ Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để áp dụng án lệ giải quyết vụ án tương tự nội dung vụ án trong án lệ số 25/2018/AL về không phải chịu phạt cọc, Hội đồng xét xử thấy: Việc vi phạm hợp đồng lỗi hoàn toàn thuộc về ông P nên không có cơ sở để áp dụng án lệ và việc Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng án lệ là có cơ sở.

Đối với nội dung ông P cho rằng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 20, tại thị trấn Diên Sanh ông P đã chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho Ông Nguyễn P và bà Trương Thị H diện tích 87,5m<sup>2</sup> với giá 1.050.000.000đồng, thỏa thuận ông P là người có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục đo đạc, tách thửa, đăng ký biến động, chuyển mục đích sử dụng đất...Quá trình tách thửa khi chưa làm xong thủ tục thì ông P đã làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất này cho Ông C với giá 1.100.000.000đồng và nhờ ông P đứng tên ký trong hợp đồng đặt cọc, Hội đồng

xét xử thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2022 để thực hiện việc chuyển nhượng 87,5m<sup>2</sup> đất ở tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 20, tại thị trấn Diên Sanh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 484724 ngày 28/5/2018 do UBND huyện L cấp cho Ông Nguyễn Văn P. Còn giữa ông P và ông P chuyển nhượng bằng giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực. Ông P chưa có quyền sở hữu diện tích đất này nên không thể chịu trách nhiệm trong hợp đồng đặt cọc được.

Việc đặt cọc giữa ông P và Ông C tại hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2021 để chuyển nhượng diện tích đất 87,5m<sup>2</sup> và các điều khoản của hợp đồng các bên đã thỏa thuận và ký vào hợp đồng đặt cọc nên ông P phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 29/4/2021. Vì vậy, bị đơn cho rằng ông chỉ đứng tên ký trong hợp đồng đặt cọc chứ không chịu trách nhiệm gì liên quan đến hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ.

**Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, Hội đồng xét xử thấy:**

Ông C và ông P ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng 87,5m<sup>2</sup> đất thuộc thửa số 39, tờ bản đồ số 20. Tuy nhiên, thửa đất trên nằm trong quy hoạch nên không thể chuyển đổi mục đích sử dụng đất cũng như tách thửa. Vì đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được nên dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do thỏa thuận của hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật. Phía ông P là người có tài sản là quyền sử dụng đất để ký hợp đồng đặt cọc nhằm tiến hành chuyển nhượng cho phía bị đơn. Ông P biết rõ thửa đất của mình nằm trong quy hoạch nhưng vẫn cố tình ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất. Do đó, lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn. Vì vậy, nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đến hiệu lực pháp lý của hợp đồng dẫn đến việc giải quyết vụ án không đúng pháp luật. Việc xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu chỉ thuộc về ông P là không chính xác là không có cơ sở.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn P và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn P không được chấp nhận nên ông P phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Nguyễn Văn P và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 158, 227, 228, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của Ông Võ Văn C. Buộc Ông Nguyễn Văn P phải trả cho Ông Võ Văn C số tiền 1.400.000.000đồng (*một tỷ bốn trăm triệu đồng*). Trong đó: 350.000.000đồng (*ba trăm năm mươi triệu đồng*) tiền cọc và 1.050.000.000đồng (*một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng*) tiền phạt cọc.

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn P phải chịu 54.000.000 đồng (*Năm mươi bốn triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn P phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0000191 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Quảng Trị.

Ông Nguyễn Văn P còn phải nộp số tiền 54.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho Ông Võ Văn C số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 27.000.000đồng (*hai mươi bảy triệu đồng*), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số CC/2021/0000120 ngày 22/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

Ông Nguyễn Văn P phải chịu 2.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Do Ông C đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nên buộc ông P phải trả lại cho Ông C số tiền 2.000.000đồng (*hai triệu đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền chậm thi hành án, tại thời điểm thanh toán. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được 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 của Bộ luật dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành án 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, 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

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

***Nơi nhận:***

- VKS tỉnh;
- TAND h. L;
- Chi cục THADS h. L;
- Đường sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Hà**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Các Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Thị Thu Hà      Lê Thiết Hùng**

**Nguyễn Thị Hà**







