TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Bản án số: 105/2018/DS-PT
Ngày: 19-10-2018
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Hoàng Minh Thịnh
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Ông Nguyễn Đình Loan

- ***Thư ký phiên toà***: Ông Hồ Phương Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:*** Ông Nguyễn Thanh Mến – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 75/2018/TLPT-DS ngày 16/8/2018 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2018/QĐXX-PT ngày 26 tháng 9 năm 2018, giữa các đương sự:

-*Nguyên đơn:* Bà **Lê Thị P**, sinh năm 1970; cư trú tại: Tổ 2, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

-*Bị đơn:* Ông **Nguyễn Sỹ H**, sinh năm 1973; cư trú tại: Xóm Đông Tiến, xã Đông Hiếu, thị xã Thái Hòa, tỉnh Nghệ An. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

-*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/Bà **Cao Thị X**, sinh năm 1964 (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà X: Chị **Nguyễn Thị M**, năm 1993; cùng cư trú tại: Thôn Phước T, xã Phước T, huyện Long Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (Có mặt)

2/Ông Trịnh Văn L, sinh năm 1969

3/Ông Trịnh Thanh H, sinh năm 1989

4/Ông Trịnh Lê Tuấn A, sinh năm 1996

5/Ông Trịnh Lê Anh T, sinh năm 1996

Cùng cư trú tại: Tổ 2, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (Có

đơn xin xét xử vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị P; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ kháng nghị.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Nguyên đơn Lê Thị P trình bày:

Ngày 18 tháng 4 năm 2017, bà Lê Thị P có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ H một mảnh đất có diện tích 185m^2 và 01 căn nhà xây dựng trên đất, thuộc thửa số 05, tờ bản đồ số 52, tọa lạc tại khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 245.000.000đ (Hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Ông Nguyễn Sỹ H đã đặt cọc cho bà Lê Thị P số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), còn lại 145.000.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng) hẹn đến ngày 20 tháng 10 năm 2017, các bên đến Phòng Công chứng, sau khi ông Nguyễn Sỹ H thanh toán đủ số tiền 160.000.000đ (Một trăm sáu mươi triệu đồng), trong đó gồm 145.000.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng) còn lại như hợp đồng đã xác định, 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tiền lãi xuất phát từ hợp đồng như hai bên đã thỏa thuận và 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền ông H đã vay của bà P trước đây thì bà P sẽ sang tên chủ quyền sử dụng đất cho ông H. Trên thực tế thì ngày 18 tháng 4 năm 2017, bà P đã giao nhà và đất cho ông H quản lý sử dụng cho đến nay. Ngày 20 tháng 10 năm 2017, bà P gọi điện cho ông H đến Phòng Công chứng để thực hiện việc giao tiền và sang tên nhưng ông H hẹn đến ngày 24 tháng 10 năm 2017. Ngày 24 tháng 10 năm 2017, bà P và ông H đến Phòng Công chứng Đồng Phú (Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước) để ký kết hợp đồng, khi đến đây, ông H không đồng ý giao tiền cho bà P như đã thỏa thuận mà yêu cầu bà P sang tên từ bà P trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên ông H thì ông H mới trả đủ tiền. Hai bên tranh cải nên hợp đồng không thực hiện được.

Sau khi giao nhà đất cho ông Nguyễn Sỹ H quản lý, sử dụng thì ông Nguyễn Sỹ H chuyển nhượng nhà đất này cho bà Cao Thị X. Hiện nay, bà Cao Thị X đang quản lý sử dụng nhà và đất này.

Bà P yêu cầu xem xét tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất số 01/2017/HĐĐC ngày 18 tháng 4 năm 2017 được xác lập giữa bà Lê Thị P và ông Nguyễn Sỹ H là vô hiệu; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Sỹ H và bà Cao Thị X là vô hiệu. Bà P có nghĩa vụ hoàn trả cho ông H số tiền cọc đã nhận là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), ngược lại ông H phải có nghĩa vụ giao trả lại nhà và đất cho bà P.

Tại phiên tòa, bà Lê Thị P vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu. Đối với 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tiền lãi xuất phát từ hợp đồng và 5.000.000đ (Năm triệu đồng) tiền ông H đã vay của bà P thì bà P không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Bị đơn Nguyễn Sỹ H trình bày:

Ông Nguyễn Sỹ H và bà Lê Thị P có tiến hành sang nhượng nhà và đất tại thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, trong đó có 01 căn nhà cấp IV được xây

dựng trên phần diện tích đất 185m^2 (Có 175m^2 đất thổ cư và 9.4m2 đất trồng cây lâu năm). Giá toàn bộ hợp đồng là 245.000.000đ (Hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Ngày 18 tháng 4 năm 2017, ông H giao tiền đặt cọc cho bà P là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), đồng thời bà P giao nhà và đất cho ông H quản lý, sử dụng. Nội dung của hợp đồng là khi nào bà P giao quyền sử dụng đất và nhà được cơ quan cấp có thẩm quyền chứng thực thì ông H sẽ trả cho bà P số tiền 145.000.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng) còn lại. Việc thỏa thuận này được lập bằng hợp đồng đặt cọc mua bán đất có sự chứng kiến của khu phố trưởng khu phố T. Ngày 24 tháng 10 năm 2017, bà Lê Thị P không thực hiện việc chuyển nhượng đất và nhà nói trên như hai bên đã cam kết.

Ông Nguyễn Sỹ H yêu cầu bà Lê Thị P phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng như hai bên đã thỏa thuận, ông Nguyễn Sỹ H có nghĩa vụ hoàn trả cho bà P số tiền còn thiếu lại, đồng thời bà P phải có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ thủ tục sang nhượng đất như đã cam kết ban đầu.

Đối với hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa ông Nguyễn Sỹ H và bà Cao Thị X thì ông Nguyễn Sỹ H yêu cầu là để ông Nguyễn Sỹ H và bà Cao Thị X tự thương lượng, giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị X trình bày:

Ngày 17 tháng 4 năm 2017, bà Cao Thị X và ông Nguyễn Sỹ H có xác lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông Nguyễn Sỹ H chuyển nhượng cho bà Cao Thị X một mảnh đất có diện tích 194,3m2 cùng tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà cấp 4. Địa chỉ thửa đất: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi triệu đồng). Để cho hợp đồng được thực hiện, cùng ngày thì giữa bà Cao Thị X và ông Nguyễn Sỹ H có xác lập một hợp đồng đặt cọc, cụ thể là bà Cao Thị X giao cho ông Nguyễn Sỹ H số tiền đặt cọc là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), hẹn đến ngày 20 tháng 10 năm 2017 thì các bên đến Phòng Công chứng để chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hoàn trả tiếp số tiền 140.000.000đ (Một trăm bốn mươi triệu đồng) còn lại. Ông Nguyễn Sỹ H đã giao đất và nhà cho bà Cao Thị X sử dụng cho đến nay. Đến ngày 24 tháng 10 năm 2017, bà Cao Thị X yêu cầu ông Nguyễn Sỹ H đến Phòng Công chứng Đồng Phú để xác lập và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Sỹ H có đến Phòng Công chứng nhưng không chịu thực hiện việc ký kết hợp đồng mà ngược lại còn gây khó dễ. Việc làm cho hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của ông Nguyễn Sỹ H. Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ông Nguyễn Sỹ H không thực hiện đúng cam kết sẽ bị phạt cọc gấp đôi, ngược lại phía bà Cao Thị X không thực hiện đúng thì sẽ mất tiền cọc.

Bà Cao Thị X yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà Cao Thị X và ông Nguyễn Sỹ H vào ngày 17 tháng 4 năm 2017 là vô hiệu; buộc ông Nguyễn Sỹ H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Cao Thị X số tiền cọc đã nhận là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng)

và tiền phạt cọc là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Ngoài ra, không còn có yêu cầu nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trịnh Văn L trình bày:

Vào tháng 4 năm 2017, vợ ông Trịnh Văn L là bà Lê Thị P có sang nhượng cho ông Nguyễn Sỹ H 01 căn nhà nhưng ông L hoàn toàn không biết. Tháng 10 năm 2017, ông L cần tiền để trả nợ Ngân hàng nên bảo bà P sang nhượng nhà và đất vừa mua đấu giá tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (Đất và nhà tọa lạc tại thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước chuyển nhượng cho ông H) thì bà P bảo là đã sang nhượng đất và nhà này cho ông H nhưng ông H không trả tiền. Ông L và bà P đã sang nhượng căn nhà ở Đồng Xoài để lấy tiền trả Ngân hàng. Hiện nay, ông L không có nhu cầu sang nhượng đối với phần nhà đất này nữa nên yêu cầu ông H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại nhà và đất cho ông L vì đây là tài sản chung của vợ chồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trịnh Thanh H, Trịnh Lê Anh T, Trịnh Lê Tuấn A thống nhất trình bày:

Phần diện tích đất và nhà đang có sự tranh chấp là tài sản chung của gia đình. Anh Hoàng, anh Tuấn, anh Tuấn Anh yêu cầu giống yêu cầu bố mẹ mình là bà Lê Thị P và ông Trịnh Văn L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu của các ông (bà) Lê Thị P, Trịnh Văn L, Trịnh Thanh H, Trịnh Lê Tuấn A và Trịnh Lê Anh T .

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất số 01/2017/HĐĐC ngày 18 tháng 4 năm 2017 được xác lập giữa bà Lê Thị P và ông Nguyễn Sỹ H vô hiệu;

Buộc ông Nguyễn Sỹ H và bà Cao Thị X có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho các ông (bà) Lê Thị P, Trịnh Văn L, Trịnh Thanh H, Trịnh Lê Tuấn A và Trịnh Lê Anh T phần diện tích đất 194.3m^2, vị trí đất được xác định tại thửa số 5, tờ bản đồ số 52, địa chỉ: Khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước (Được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 180179, vào sổ cấp Giấy số (CS) 06046/Tân Phú do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước ký cấp ngày 19 tháng 10 năm 2017) cùng với tài sản gắn liền quyền sử dụng đất gồm: 01 căn nhà cấp IV có tổng diện tích 126m^2 và công trình phụ là tường rào, sân nền, giếng nước.

Bà Lê Thị P phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ H số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), tổng cộng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

[2] Chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị X.

Tuyên bố Giấy cọc tiền mua nhà ngày 17 tháng 4 năm 2017 được xác lập giữa ông Nguyễn Sỹ H và bà Cao Thị X vô hiệu;

Buộc ông Nguyễn Sỹ H phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Cao Thị X số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc

là 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng), tổng cộng là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

[3] Bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Sỹ H về việc buộc bà Lê Thị P phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của phần diện tích đất 194.3m^2, vị trí đất được xác định tại thửa số 5, tờ bản đồ số 52 nói trên.

[4] Không xem xét, giải quyết đối với số tiền 5.000.000đ (Năm triệu đồng) ông Nguyễn Sỹ H đã vay của bà Lê Thị P, số tiền 10.000.000đ (Mười triệu đồng) tiền lãi xuất phát từ hợp đồng, số tiền bà Cao Thị X bỏ ra chi phí sửa chữa nhà.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 12/6/2018, nguyên đơn bà Lê Thị P có đơn kháng cáo, bà không đồng ý trả tiền phạt cọc cho ông Nguyễn Sỹ H 100.000.000đ vì bà không có lỗi trong việc Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được.

Ngày 25/6/2018, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ ban hành quyết định kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử vụ án theo hướng hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước vẫn giữ nguyên quyết định kháng số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/6/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu: Việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán và HĐXX đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về đường lối giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ không khách quan nên quyết định của bản án sơ thẩm chưa đảm bảo quyền và lợi ích của các đương sự cụ thể: Bà P và ông H thống nhất thừa nhận vào tháng 3 năm 2017, bà Lê Thị P và ông Nguyễn Sỹ H có xác lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung của hợp đồng được xác định: Bà Lê Thị P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Sỹ H thửa đất tọa lạc tại tổ 07, khu phố T, thị trấn T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước cùng tài sản gắn liền với đất do bà P mua trúng đấu giá tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ; giá

chuyển nhượng là 245.000.000đ. Hai bên có lập thành văn bản và ký tên nhưng không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Ông H có đặt cọc cho bà P số tiền 30.000.000đ, thỏa thuận đến ngày 20/10/2017 sẽ trả nốt số tiền còn lại và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Đến ngày 18/4/2017, bà P và ông H tiếp tục lập hợp đồng đặt cọc mua bán đất, nội dung cũng giống với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 3 năm 2017. Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập, xác minh làm rõ khi lập hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 18/4/2017 các bên đã hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 3 năm 2017 hay chưa. Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 18/4/2017 nhằm mục đích là để các bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay nhằm che giấu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 3/2017 giữa các bên bởi vì: Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 21/11/2017 ông Nguyễn Sỹ H có đơn yêu cầu phản tố đề nghị bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Tòa án cấp sơ thẩm đã ra quyết định buộc thực hiện hình thức hợp đồng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 3 năm 2017.

[2] Về nguyên nhân ngày 24/10/2017, ông H và bà P không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Bà P cho rằng lý do không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do ông H không đồng ý giao đủ tiền cho bà P như đã thỏa thuận mà yêu cầu bà P sang tên từ bà P trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua tên ông H thì ông H mới trả đủ tiền. Ông H cho rằng bà P chưa làm thủ tục đăng ký sang tên cho ông H nên ông chưa đưa tiền đủ cho bà P. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ vấn đề còn mâu thuẫn này mà đã xác định nguyên nhân ngày 24/10/2017, ông H và bà P không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của bà P và buộc bà P phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ H số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ và tiền phạt cọc 100.000.000đ là chưa đủ căn cứ.

[3] Đối với giao dịch giữa ông H và bà X: Căn cứ vào nội dung thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 17/42017 thì chỉ thể hiện nội dung đặt cọc giữa ông H và bà X. Xét hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà X thấy rằng: Tại thời điểm thực hiện hợp đồng đặt cọc để mua nhà ngày 17/4/2018, bà X và ông H đều biết diện tích đất và nhà là của bà P chưa chuyển nhượng cho ông H nên chưa thuộc quyền sử dụng của ông H và bà P cũng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc mua nhà thì hợp đồng này đã vi phạm các quy định tại Điều 168 Luật đất đai năm 2013 và Điều 118, 119 Luật nhà ở năm 2014 nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 BLDS năm 2015. Lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu là lỗi của cả hai bên nên theo quy định thì không phạt cọc. Nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông H, buộc ông H chịu phạt cọc là không đúng.

Ngoài ra, nội dung của biên bản nghị án cũng không thống nhất với bản án đã tuyên cụ thể: Biên bản nghị án có nội dung: *Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Lê Thị P*. Nhưng bản án tuyên: *Chấp nhận một phần yêu cầu của các ông (bà) Lê Thị P, Trịnh Văn L, Trịnh Thanh H, Trịnh Lê Tuấn A và Trịnh Lê Anh T*.

Tại biên bản nghị án: *Buộc ông Nguyễn Sỹ H và bà Cao Thị X có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị P, Trịnh Văn L, Trịnh Thanh H, Trịnh Lê Tuấn A và Trịnh Lê Anh T phần diện tích đất 194.3m^2*. nhưng bản án tuyên: *"Buộc ông Nguyễn Sỹ H và bà Cao Thị X có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho các ông (bà) Lê Thị P, Trịnh Văn L, Trịnh Thanh H, Trịnh Lê Tuấn A và Trịnh Lê Anh T phần diện tích đất 194.3m^2"*

Biên bản nghị án xác định: *Bà Lê Thị P phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ Bình số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ*

Nhưng bản án lại tuyên: *Bà Lê Thị P phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Sỹ H số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ.*

Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà P, bà X mỗi người phải chịu ½ chi phí là không đúng theo quy định tại Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án buộc các đương sự phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền cọc và phạt cọc là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/NQUBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí của Toà án. Tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết quy định "Trường hợp tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, một bên yêu cầu trả lại tiền, đặt cọc và phạt cọc, một bên chấp nhận trả số tiền cọc đã nhận và không chấp nhận phạt cọc, mà Tòa án chấp nhận phạt cọc thì bên không chấp nhận phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc. Trường hợp Tòa án không chấp nhận phạt cọc thì bên yêu cầu phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc"

Từ những nhận định nêu trên cần chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị P, chấp nhận kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/6/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát xét xử phúc thẩm đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ là có căn cứ nên được chấp nhận.

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng: Sẽ được xem xét quyết định khi Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên bà Lê Thị P không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; 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.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị P; chấp nhận kháng nghị số 03/QĐKNPT-VKS-DS ngày 25/6/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đ.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 08/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Về án phí và các chi phí tố tụng khác:

Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Sẽ được xem xét quyết định khi Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại vụ án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị P không phải chịu, Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đ hoàn trả cho bà P 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0024759 ngày 12/6/2018.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Đã ký

Hoàng Minh Thịnh

Các Thẩm phán:

Thẩm phán
Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Thư **Nguyễn Đình Loan** **Hoàng Minh Thịnh**