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: 44/2019/DS-PT
Ngày 15-11-2019
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: Ông Cao Thành Ngọc

Bà Nguyễn Thị Thu Thủy

- ***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 Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 48/2019/TLPT-DS ngày 27 tháng 8 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 21 tháng 5 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 4126/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 4425/2019/QĐ-PT ngày 29 tháng 10 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lưu Văn B, sinh năm 1955 và bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1956; cùng nơi cư trú: Khu 9 D, phường E, quận A, thành phố Hải Phòng; đều có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh G, sinh năm 1973; Luật sư thuộc Văn phòng luật sư H, đoàn Luật sư thành phố Hải Phòng (theo Giấy ủy quyền ngày 05/7/2018, ngày 07/11/2019); có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Thanh I, sinh năm 1972; nơi cư trú: Số 9/450 K, phường L, quận A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

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

1. Chị Lưu Thị Thanh M, sinh năm 1977;

2. Anh Lưu Văn N, sinh năm 1979;

3. Anh Lưu Hồng O, sinh năm 1981;

4. Chị Lưu Thị Thu P, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Số 54 đường Q, phường E, quận A, thành phố Hải Phòng; đều vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Lưu Văn B là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nhận ngày 18/01/2018; Bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Lưu Văn B và bà Nguyễn Thị C trình bày:

Ông B, bà C có quan hệ là vợ chồng. Hiện gia đình ông B đang quản lý, sử dụng hai thửa đất:

Diện tích đất thổ cư 150m^2 tại thửa đất số 75, tờ bản đồ 07, do Ủy ban nhân dân huyện R cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/7/2000 cho ông Lưu Văn B. Diện tích đất nông nghiệp 416m^2 (120m^2 tại thửa số 75a, tờ bản đồ 07; 296m^2 tại thửa 537, tờ bản đồ 01) do Ủy ban nhân dân huyện R cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/01/1999 cho hộ gia đình ông B. Tại thời điểm hộ gia đình ông B được giao đất có 06 khẩu: Ông B, vợ là bà C và các con chung: Chị Lưu Thị Thanh M, anh Lưu Văn N, chị Lưu Hồng O, chị Lưu Thị Thu P.

Năm 2009, ông Nguyễn Thanh I có nhu cầu mua đất, gia đình ông B cũng có nhu cầu bán nên hai bên đã thỏa thuận lập Giấy cam kết đặt cọc ngày 13/5/2009. Theo đó, bên bán là ông B và bên mua là ông I đã thỏa thuận, ông B đồng ý chuyển nhượng 50m^2 đất thổ cư và 56,08m^2 đất thổ canh (đất 03) thửa đất số 75a, tờ bản đồ số 07 tại địa chỉ số 54 khu 9, phường E, quận A, Hải Phòng với giá tiền là 4.250.000đồng/m^2 đất thổ cư và 2.125.000 đồng/m^2 đất thổ canh. Cùng ngày ông B đã nhận 50.000.000 đồng do ông I đặt cọc. Ông I có trách nhiệm trả cho ông B 250.000.000 đồng sau khi có giấy hẹn của Ủy ban nhân dân phường E đến nhận sổ đỏ. Số tiền còn lại ông I sẽ trả cho ông B khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông B có trách nhiệm ký đầy đủ hồ sơ chuyển nhượng, nộp các loại thuế, phí, trước bạ, các loại phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận giấy chứng nhận và lo thủ tục mở lối đi cho ông I. Nếu ông I không mua sẽ bị mất số tiền đặt cọc. Nếu ông B không bán thì thì ông B phải trả lại cho ông I số tiền đặt cọc và phải bồi thường cho ông I số tiền bằng giá trị số tiền đã đặt cọc. Ông I là người viết, vẽ sơ đồ

diện tích đất mua và mang đến cho ông B ký. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, làm giấy cam kết đặt cọc, ông B và ông I liên hệ với Ủy ban nhân dân phường E để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất như đã cam kết. Ủy ban nhân dân phường E đã vào xác minh, đo đạc diện tích hai bên thỏa thuận mua bán nhưng sau đó thông báo không chuyển nhượng được với lý do diện tích đất thổ cư và diện tích đất thổ canh mà gia đình ông B đang quản lý, sử dụng chưa phân định rõ ràng. Do vậy, thỏa thuận về việc chuyển nhượng diện tích đất giữa hai bên không thực hiện được. Ông I đã có đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân quận A. Tại Thông báo số 1193/TB-UBND ngày 15/12/2009, Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân quận A đã kết luận: Việc chuyển nhượng đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng đất là vi phạm pháp luật đất đai. Việc mua bán đất của hai bên là quan hệ dân sự, đề nghị hai bên tự bàn bạc, thống nhất, nếu không thành thì khởi kiện ra cơ quan Tòa án để giải quyết. Sau đó hai bên không thống nhất được cách giải quyết, ông I tiếp tục có đơn gửi các cơ quan của quận A. Đến năm 2012, Ủy ban nhân dân quận A tiếp tục ra Thông báo số 156/TB-UBND ngày 15/04/2012 giải quyết các kiến nghị của ông I và vẫn giữ quan điểm như tại Thông báo số 1193/TB-UBND ngày 15/12/2009. Đến năm 2016, ông I với tư cách là Tổng giám đốc Công ty TNHH Thương mại Sản xuất và Vận tải biển S (viết tắt là Công ty S) tiếp tục gửi đơn đến Ủy ban nhân dân quận A và Thanh tra quận A. Tại Biên bản làm việc ngày 17/5/2016, cơ quan Thanh tra quận A kết luận: Đối chiếu các giấy tờ ông B cung cấp tại buổi làm việc, không có gì thay đổi so với năm 2009. Việc mua bán đất giữa ông I và ông B, bà C là việc cá nhân với nhau, không phải việc mua bán đất giữa Công ty S với ông B, bà C. Đề nghị các bên tiếp tục hòa giải với nhau, nếu không được thì hai bên có quyền khởi kiện ra Tòa án. Do vậy ông B, bà C đề nghị Tòa tuyên giao dịch đặt cọc ngày 13/5/2009 giữa ông Lưu Văn B và ông Nguyễn Thanh I tại Cam kết đặt cọc ngày 13/5/2009 là giao dịch vô hiệu và giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Ông B có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh I số tiền đặt cọc. Do hai bên đều có lỗi nên không phải bồi thường cho nhau. Lý do giao dịch này vô hiệu vì nhằm chuyển nhượng đất nông nghiệp được giao theo Quyết định 03/QĐ-UB ngày 04/01/1994 của Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng nên người không trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp như ông I không được nhận chuyển nhượng. Giao dịch này là vi phạm điều cấm của pháp luật. Diện tích đất ông B đã chuyển nhượng cho ông I là tài sản chung của 06 người nên một mình ông B không được quyền quyết định chuyển nhượng cho ông I khi chưa có văn bản xác nhận sự đồng ý của những người còn lại.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn - ông Nguyễn Thanh I mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt, không đến Tòa án giải quyết vụ án và gửi nhiều đơn khiếu nại, kiến nghị qua đường bưu điện. Qua các đơn này, quan điểm của ông I về việc khởi kiện là:

Ông I với tư cách là Tổng giám đốc Công ty S là đại diện cho Công ty S nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông B, bà C diện tích đất tại Khu 9 D, phường E, quận A. Ông B, bà C đã lừa đảo Công ty S. Ông I đã có nhiều công văn kiến nghị, tố cáo gửi nhiều ban ngành nhưng Ủy ban nhân dân quận A đã bao che cho ông B, bà C lấn chiếm đất công, lừa đảo không giao đất đã bán cho doanh nghiệp mười năm nay. Do vậy, việc Tòa án thụ lý vụ án là không đúng quy định của pháp luật, ông I không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông B, bà C. Ông I đề nghị các cơ quan chức năng và Tòa án ra quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã thỏa thuận mua của ông B, bà C. Ngoài ra, ông I còn có nhiều đơn tố cáo những người có trách nhiệm giải quyết đơn khiếu nại, tố cáo của ông I và những người có trách nhiệm thụ lý, giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của ông B, bà C.

Tại bản tự khai ngày 22/3/2019 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - chị Lưu Thị Thanh M, anh Lưu Văn N, chị Lưu Hồng O, chị Lưu Thị Thu P trình bày:

Họ là con đẻ của ông Lưu Văn B và bà Nguyễn Thị C. Việc ông B giao dịch chuyển nhượng diện tích đất thổ cư và đất nông nghiệp cho ông I, các anh chị không biết, chỉ đến khi ông B, ông I liên hệ với Ủy ban nhân dân phường E làm thủ tục chuyển đổi nhưng không được thì các anh chị mới biết. Nay ông B, bà C khởi kiện các anh chị đồng ý và thống nhất với lời trình bày của ông B, bà C. Do sự việc kéo dài không giải quyết được nên ông B, bà C mới phải khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết dứt điểm để ông B, bà C ổn định cuộc sống.

Với nội dung như trên, tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 01/2019/DS-ST ngày 21/5/2019, Tòa án nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng đã căn cứ Điều 128, Điều 219, Điều 217, Điều 389, Điều 358, Điều 401, Điều 328, Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 103 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính Phủ; Điều 15, Điều 36 Luật Đất đai năm 2003 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Văn B và bà Nguyễn Thị C: Vô hiệu thỏa thuận cam kết nhận đặt cọc lập ngày 13/5/2009 giữa ông Lưu Văn B và ông Nguyễn Thanh I. Buộc ông B, bà C phải có trách nhiệm trả cho ông I tổng số tiền là 127.705.000 đồng. Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm trả; án phí; tuyên quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/6/2019, ông Lưu Văn B kháng cáo toàn bộ nội dung bản án với lý do bản án sơ thẩm tuyên buộc ông B phải trả số tiền phạt cọc và tiền lãi trong khi ông I là bị đơn không yêu cầu phạt cọc, cũng không yêu cầu bồi thường là không đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông B, bà C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Người kháng cáo - ông B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn - ông I vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ.

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. Nguyên đơn đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn - ông I không chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp của vụ án không đúng mà phải là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc. Giao kết đặt cọc giữa ông B và ông I là tự nguyện, đúng quy định của pháp luật nên các bên cần phải thực hiện cam kết đặt cọc này. Tuy nhiên, các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng diện tích đã thỏa thuận là do lỗi của cả hai bên nhưng lỗi của ông B nhiều hơn nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận một phần kháng cáo của ông B, sửa bản án sơ thẩm, buộc ông B phải hoàn trả cho ông I số tiền đã nhận đặt cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường cho ông I số tiền là 35.000.000 đồng tiền phạt cọc.

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.

[2] Ông Nguyễn Thanh I đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt ông I theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về pháp luật áp dụng:

[3] Giao dịch về việc đặt cọc giữa ông B và ông I được thực hiện xong vào năm 2009 nên cần áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự số 33/2005/QH11 (Bộ luật Dân sự năm 2005) để giải quyết - quy định tại điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[4] Về nguồn gốc diện tích đất thổ cư và diện tích đất nông nghiệp:

Ngày 20/7/2000, Ủy ban nhân dân huyện R, thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 150m^2, đất ở, tại tờ bản đồ 07, thửa số 75, địa chỉ tại xã Đằng Hải, huyện An Hải (nay là số 54 khu 9 phường E, quận A) cho ông Lưu Văn B. Ngày 19/01/1999, Ủy ban nhân dân huyện R cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho hộ ông Lưu Văn B được quyền sử dụng diện tích đất nông nghiệp 416m^2 (trong đó 120m^2 tại thửa số 75a, tờ bản đồ số 07, 296m^2 tại thửa 537 , tờ bản đồ 01) tại xã Đằng Hải, huyện An Hải (nay là phường Đông Hải 2 quận A). Diện tích đất được giao cho hộ ông B bao gồm 06 khẩu: Ông Lưu Văn B (chủ hộ), bà Nguyễn Thị C (vợ của ông B), các con chung: Lưu Thị Thanh M, Lưu Văn N, Lưu Hồng O, Lưu Thị Thu P. Như vậy, diện tích đất thổ cư 150m^2 nằm liền kề với diện tích đất nông nghiệp 120m^2.

[5] Do cả hai bên đều có nhu cầu nhận chuyển nhượng diện tích đất thổ cư 50m^2 (với giá tiền là 4.250.000 đồng/m^2) và diện tích đất nông nghiệp 56,08m^2 (với giá tiền là 2.125.000 đồng/m^2) nên hai bên đã thỏa thuận lập Giấy cam kết đặt cọc ngày 13/5/2009. Theo đó, để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất được thực hiện, ông I đặt cọc cho ông B, bà C số tiền là 50.000.000 đồng. Ông B bà C có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền sử dụng cho ông I và thủ tục mở lối đi cho diện tích đất chuyển nhượng. Trong trường hợp ông B, bà C không chuyển nhượng đất thì phải trả lại số tiền nhận đặt cọc và phạt cọc bằng với số tiền đặt cọc. Nếu ông I không nhận chuyển nhượng sẽ mất số tiền đã đặt cọc. Đặt cọc là một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ dân sự, cụ thể bảo đảm cho nghĩa vụ chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng diện tích đất của ông B và ông I được thực hiện. Thỏa thuận về việc đặt cọc của ông B và ông I tại Giấy cam kết đặt cọc" ngày 13/5/2009 phù hợp với quy định tại Điều 358 của Bộ luật Dân sự năm 2005 nên các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo thỏa thuận này.

[6] Thực hiện thỏa thuận của hai bên, ông B đã đến phường E đề nghị được lập hồ sơ chuyển nhượng đất theo quy định nhưng Ủy ban nhân dân phường E từ chối thực hiện với lý do: Hiện trạng diện tích đất của gia đình ông B được cấp không mở lối đi phần diện tích đất ông B định chuyển nhượng cho ông I được. Do đó, hai bên đã phát sinh tranh chấp, ông I làm đơn khiếu nại, tố cáo gửi Ủy ban nhân dân quận A, Công an quận A, Thanh tra thành phố Hải Phòng... Quá trình giải quyết khiếu nại, tố cáo của ông I, Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận A đã ban hành Công văn số 257/CAHA-CSĐT ngày 26/7/2010 trả lời đơn tố cáo của ông I đối với ông B, bà C có hành vi lừa đảo, cướp đất của Công ty S là không có căn cứ. Cơ quan Thanh tra thành phố Hải Phòng có Công văn số 329/TTTP-NV5 ngày 9/8/2016 kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng chỉ đạo Ủy ban nhân dân quận A rà soát lại toàn bộ nội dung đơn thư của ông I và Công ty S đối

với nội dung đã được xem xét giải quyết, kết luận đúng quy định của pháp luật thì thông báo bằng văn bản đến ông I yêu cầu chấm dứt khiếu kiện. Ủy ban nhân dân phường E và các tổ chức đoàn thể tăng cường tuyên truyền, giải thích, vận động ông I chấp hành các quy định của pháp luật khiếu nại, tố cáo; trường hợp hai bên chuyển nhượng đất không thỏa thuận được thì hướng dẫn họ làm đơn khởi kiện đến Tòa án. Ủy ban nhân dân quận A, thành phố Hải Phòng đã ban hành các văn bản giải quyết khiếu nại, tố cáo của ông I: Thông báo số 1193/TB-UBND ngày 15/12/2009; số 156/TB-UBND ngày 15/4/2012 với nội dung: Việc chuyển nhượng đất nông nghiệp để chuyển mục đích sử dụng là vi phạm pháp luật đất đai. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là quan hệ dân sự nên hai bên cần thỏa thuận giải quyết với nhau, nếu không thành thì có thể khởi kiện ra Tòa án để được giải quyết theo quy định. Ngày 22/6/2016 ban hành Công văn số 696/UBND-TTr thông báo chấm dứt tiếp nhận, giải quyết nội dung đơn của ông I. Liên quan đến việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với ông B, ngoài việc gửi đơn đến các Cơ quan quận A và Ủy ban nhân dân thành phố Hải Phòng, ông I còn gửi đơn kiến nghị, tố cáo đến các cơ quan Trung ương. Ngày 04/5/2016, Ủy ban nhân dân quận A nhận được Công văn số 758/PC-V24-P8 ngày 27/4/2016 của Thanh tra Bộ Công an đề nghị Ủy ban nhân dân quận A giải quyết đơn tố cáo của ông I. Tuy nhiên, đơn tố cáo của ông I không có nội dung gì mới so với đơn tố cáo mà Ủy ban nhân dân quận A đã giải quyết năm 2009 nên Ủy ban nhân dân quận A đã giao cho Thanh tra quận làm việc với ông B, bà C và ông I để làm rõ nội dung đơn của ông I. Ông I đã được mời hai lần nhưng không đến làm việc. Còn tại buổi làm việc ngày 17/5/2016, ông B, bà C cho biết vẫn có thiện trí thỏa thuận với ông I để giải quyết dứt điểm vụ việc nhưng ông I không hợp tác và tiếp tục có đơn tố cáo ông B, bà C. Do vậy, Ủy ban nhân dân quận A xác định: Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông I và ông B là trái quy định của luật đất đai, đây là giao dịch dân sự giữa hai bên, không thuộc thẩm quyền giải quyết của Ủy ban nhân dân quận A, nếu các bên không tự giải quyết được thì có thể khởi kiện ra Tòa án.

[7] Mặc dù ông I có nhiều đơn kiến nghị, tố cáo gửi đến nhiều cơ quan cơ quan của quận A, cơ quan của thành phố Hải Phòng và cơ quan Trung ương. Các cơ quan này đã giải quyết và có văn bản kết luận về vụ việc và ông B đã khởi kiện đến Tòa án nhưng ông I vẫn tiếp tục có nhiều đơn tố cáo gửi đến nhiều cơ quan về việc không được làm thủ tục chuyển nhượng, tố cáo ông B, bà C và cả những người có trách nhiệm giải quyết vụ việc. Nhưng khi được mời lên giải quyết theo đơn tố cáo tại Ủy ban nhân dân quận A vào các ngày 09/5/2016, ngày 20/5/2016; quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm ông I đều không có mặt khiến cho tranh chấp giữa ông B và ông I trở nên phức tạp và kéo dài trong nhiều năm chưa được giải quyết dứt điểm.

[8] Nguyên nhân dẫn đến việc các bên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên đã cơ quan quản lý đất đai - Ủy ban nhân dân quận A xác định là do việc thỏa thuận chuyển nhượng đất nông nghiệp giữa ông I và ông B là trái quy định của luật đất đai nên không tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông I được. Việc không thể làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông I nằm ngoài mong muốn của ông B, bà C nên Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận A không khởi tố đối với ông B, bà C về hành vi lừa đảo là có căn cứ. Theo nội dung "Giấy cam kết đặt cọc" ngày 13/5/2009, cả ông B và ông I đều thỏa thuận rõ chuyển nhượng 56,08m^2 đất nông nghiệp cho nhau. Như vậy, có cơ sở xác định: Ông B, bà C biết diện tích đất nông nghiệp được Nhà nước giao theo nhân khẩu mục đích để canh tác nhưng vẫn chuyển nhượng cho ông I; ông I biết diện tích đất chuyển nhượng ngoài đất thổ cư còn có diện tích đất nông nghiệp nhưng vẫn đồng ý mua nên cả hai bên đều có lỗi. Tuy nhiên, ông B có lỗi nhiều hơn ông I vì ngoài lối chuyển nhượng cho ông I diện tích đất nông nghiệp thì Ủy ban nhân dân phường E cũng cho biết, diện tích đất ông B, bà C chuyển nhượng cũng không thể mở lối đi được nên cần đánh giá ông B, bà C có lỗi nhiều hơn ông I (tương ứng với 70% tiền phạt cọc), ông I có lỗi tương ứng với 30% tiền phạt cọc, cụ thể ông B, bà C phải chịu 35.000.000 đồng; ông I phải chịu 15.000.000 đồng. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông B, sửa bản án sơ thẩm - khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

[9] Nguyên đơn - ông Lưu Văn B và bà Nguyễn Thị C phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông B, bà C đều là những người cao tuổi và có đơn đề nghị được miễn án phí nên miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông B, bà C. Trả lại cho ông B, bà C số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp - Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14; Điều 2 của Luật Người cao tuổi.

[10] Bị đơn - ông Nguyễn Thanh I không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[11] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Lưu Thị Thanh M, anh Lưu Văn N, anh Lưu Hồng O, chị Lưu Thị Thu P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

[12] Do bản án sơ thẩm bị sửa nên nguyên đơn - ông Lưu Văn B và bà Nguyễn Thị C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm - khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 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 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Văn B và bà Nguyễn Thị C;

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tại Điều 358, Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

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

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn B và bà Nguyễn Thị C;

1. Buộc ông Lưu Văn B và bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh I số tiền đặt cọc: 50.000.000 đồng; số tiền phạt cọc 35.000.000 đồng; tổng cộng: 85.000.000 đồng (Tám mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Thanh I có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên, hàng tháng ông Lưu Văn B và bà Nguyễn Thị C 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:

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lưu Văn B và bà Nguyễn Thị C. Trả lại ông Lưu Văn B và bà Nguyễn Thị C 1.250.000 đồng (Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0016128 của Chi cục thi hành án dân sự quận A, thành phố Hải Phòng.

- Bị đơn - ông Nguyễn Thanh I không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Lưu Thị Thanh M, anh Lưu Văn N, anh Lưu Hồng O, chị Lưu Thị Thu P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

b. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông Lưu Văn B và bà Nguyễn Thị C.

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