TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 40/2023/DS-PT
Ngày: 02-8-2023
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: Ông Trần Việt Trung.
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hà;
Ông Đinh Viết Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Nhàn - 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 Nhi - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023, về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 20/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Quốc A, địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Hoàng M - Luật sư; bà Tạ Thị Phương T, chuyên viên pháp lý thuộc Văn phòng Luật sư Hoàng Mai Quảng Trị, địa chỉ: 43 Trần Đại Nghĩa, Khu phố 1, Phường N, thành phố Đông Hà *(văn bản ủy quyền ngày 12/7/2023)*, có mặt.

2. Bị đơn: Ông Dương Bá T, địa chỉ: Khu phố 9, Phường N, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị L, địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị *(văn bản ủy quyền ngày 18/7/2023*), có mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Trần Quốc A là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 26/12/2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Quốc A trình bày:

Ngày 04/7/2020, ông Quốc A và vợ là bà Trương Thị H ký hợp đồng đặt cọc với bên nhận đặt cọc là ông Hồ Xuân T nhằm nhận chuyển nhượng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 11, diện tích 546,9 m^2 tại thôn C, xã T, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 450.000.000 đồng, ông Quốc A đã đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng cho ông T. Lúc này, ông T nói rằng thửa đất này chưa được cấp giấy CNQSD đất nên cam kết sẽ hỗ trợ các thủ tục cần thiết để xin cấp giấy CNQSD đất.

Ngày 25/01/2022, ông Quốc A ký hợp đồng đặt cọc với ông Dương Bá T với nội dung: Ông Trần Quốc A sẽ chuyển nhượng lại thửa đất số 05 mang tên người sử dụng đất ông Hồ Xuân T nói trên cho ông Dương Bá T với giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Ông Trần Quốc A đã nhận số tiền cọc là 300.000.000 đồng từ ông T.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông Hồ Xuân T, ông Quốc A đã thay mặt ông T cố gắng thực hiện thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất. Tháng 01/2022, nghĩ có thể sắp hoàn thành việc xin cấp giấy CNQSD đất nên ông Quốc A đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Dương Bá T. Ngày 30/3/2022, ông Quốc A tiếp tục đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông T, chấp nhận yêu cầu tăng giá chuyển nhượng của ông T để cố gắng thu xếp hoàn thành việc nhận chuyển nhượng nhằm chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T đúng hạn.

Trong hợp đồng đặt cọc với ông T có nêu rõ tại Điều 3: *"Trường hợp vì lý do khách quan, bên A có thể yêu cầu bên B gia hạn thêm thời gian (bên A thông báo trước cho bên B) để hoàn tất các thủ tục hồ sơ nhưng không quá 60 ngày."* Tuy nhiên, khi sắp hết thời hạn đặt cọc, ông Quốc A nhận thấy chưa hoàn tất thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất cho ông T nên đã thông báo xin gia hạn thời hạn đặt cọc đối với ông T nhưng ông T không đồng ý.

Hiện tại, có nhiều vướng mắc trong quá trình thực hiện thủ tục xin cấp giấy CNQSDĐ và chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Hồ Xuân T sang cho ông Quốc A. Cụ thể: Ông T nói với ông Quốc A là thửa đất trên do cha ông để lại, chưa được cấp giấy CNQSD đất, ông Quốc A đã hỗ trợ để gia đình ông T họp gia đình, ghi nhận tại biên bản họp gia đình có công chứng. Tuy nhiên, địa chính xã lại cho biết thửa đất này đã được cấp giấy CNQSD đất nhưng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện thì không tìm thấy hồ sơ đất này. Do đó, vì lý do khách quan ông Quốc A chưa thể hoàn tất hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này từ ông T. Ông Quốc A xin trả lại tiền nhận đặt cọc cho ông T nhưng ông T cũng không đồng ý.

Phần cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 với ông Dương Bá T có cam kết: "*Bên A cam kết tài sản là thửa đất số 5, tờ bản đồ số 11, diện tích 546.9 m^2 tại thôn C, xã T, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị của hộ ông Hồ Văn T thuộc quyền sở hữu của mình, có các giấy tờ liên quan để chứng minh*". Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông T thì ông Quốc A không phải là chủ sử dụng đất, ông T biết nhưng vẫn đồng ý ký hợp đồng đặt cọc. Vì lý do khách quan ông

Quốc A chưa hoàn thành việc ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất này với ông Hồ Văn T. Do vậy, ông Quốc A không có quyền ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nêu trên. Hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 giữa ông Quốc A với ông Dương Bá T không đảm bảo điều kiện về chủ thể theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai.

Do đó, ông Quốc A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 giữa ông Trần Quốc A với ông Dương Bá T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Tại đơn phản tố ngày 22/02/2023, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, bị đơn ông Dương Bá T trình bày:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời bị đơn yêu cầu phản tố với nội dung:

Ngày 25/01/2022, ông Dương Bá T và ông Trần Quốc A đã ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 5 tờ bản đồ số 11 tại xã Trung Giang, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị. Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc do ông Trần Quốc A ký kết có nội dung cam kết thời hạn đặt cọc là kể từ ngày 25/01/2022 đến hết 11 giờ ngày 15/5/2022 thì bên A làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngày 15/5/2022, hai bên đã ký Phụ lục hợp đồng, trong đó có thỏa thuận từ ngày 15/5/2022 đến hết 11giờ ngày 15/8/2022. Tuy nhiên, trong thời gian này ông T nhiều lần yêu cầu ông Quốc A thực hiện Hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất nói trên nhưng ông Quốc A không có giấy tờ liên quan đến thửa đất nói trên để làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận của hợp đồng. Sau nhiều lần trao đổi, yêu cầu ông Quốc A thực hiện theo thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc và Phụ lục hợp đồng đã được hai bên thống nhất. Tuy nhiên, ông Quốc A hứa hẹn và không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Như vậy việc không thực hiện được hợp đồng do lỗi của ông Trần Quốc A. Vì vậy ông T yêu cầu nguyên đơn tiếp tục hiện hợp đồng hoặc thực hiện theo Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022. Cụ thể yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Quốc A trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và thanh toán tiền bồi thường theo Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 là 600.000.000 đồng. Tổng cộng là 900.000.000 đồng *(chín trăm triệu đồng)*.

Bản án sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 24/02/2023 của TAND thành phố Đông Hà quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 166, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc A về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 giữa ông Trần Quốc A với ông Dương Bá T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Bá T: Buộc ông Trần Quốc A hoàn trả cho ông Dương Bá T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và thanh toán tiền bồi thường (phạt cọc) 600.000.000 đồng. Tổng cộng là 900.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Nội dung kháng cáo của các đương sự:

Ngày 09/5/2023, nguyên đơn ông Trần Quốc A có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những vấn đề sau:

Sửa bản án sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Đông Hà theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông Trần Quốc A có nghĩa vụ trả lại cho ông Dương Bá T số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Dương Bá T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án và quan điểm giải quyết vụ án như sau:

- *Về thủ tục tố tụng:* Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung:* Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật TTDS; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Quốc A. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc A về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 giữa ông Trần Quốc A với ông Dương Bá T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Bá T: Buộc ông Trần Quốc A hoàn trả cho ông Dương Bá T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và thanh toán tiền bồi thường (phạt cọc) số tiền 600.000.000 đồng. Tổng cộng là **900.000.000 đồng** *(chín trăm triệu đồng)*.

- Về án phí: Ông Trần Quốc A phải chịu 300.000 đồng án phí DSPT.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ tranh chấp: Ông Trần Quốc A khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 giữa ông Trần Quốc A và ông Dương Bá T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 BLTTDS. Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố buộc ông Trần Quốc A trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc, xét yêu cầu phản tố của bị đơn được giải quyết đồng thời trong vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn theo quy định tại điểm c khoản 2 Điều 200 BLTTDS là đúng pháp luật.

[1.2]. Về tính hợp pháp của kháng cáo: Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử vụ án ngày 27/4/2023 thì ngày 09/5/2023 nguyên đơn kháng cáo. Như vậy, kháng cáo của nguyên đơn trong hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý để giải quyết theo trình tự phúc thẩm đối với vụ án.

[2]. Về nội dung:

Ngày 25/01/2022, ông Trần Quốc A - bên bán (bên A) và ông Dương Bá T - bên mua (bên B) ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng thửa đất số: 05, tờ bản đồ số 11, diện tích thửa đất: 546,9m^2 tại xã Trung Giang, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị với giá chuyển nhượng: 500.000.000 đồng. Bên B đã đặt cọc cho bên A: 300.000.000 đồng. Hai bên cam kết thời hạn đặt cọc kể từ ngày 25/01/2022 đến ngày 15/5/2022. Trường hợp vì lý do khách quan, bên A có thể yêu cầu bên B gia hạn thêm thời gian để hoàn tất các thủ tục hồ sơ nhưng không quá 60 ngày.

Ngày 15/5/2022, ông Trần Quốc A và ông Dương Bá T ký kết phụ lục hợp đồng đặt cọc, thoả thuận thời gian gia hạn hợp đồng đặt cọc kể từ sau 11 giờ ngày 15/5/2022 đến hết 11 giờ ngày 15/8/2022. Đến hết thời gian gia hạn, hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết, dẫn đến phát sinh tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1]. Xem xét hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022

Ngày 25/01/2022, ông Trần Quốc A - bên bán (bên A) và ông Dương Bá T - bên mua (bên B) ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B quyền sử dụng thửa đất số: 05, tờ bản đồ số 11, diện tích thửa đất: 546,9m^2 tại xã Trung Giang, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

HĐXX thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 đảm bảo các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 nên có hiệu lực pháp luật. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông Dương Bá T, ông Quốc A đã ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ chủ sử dụng đất là ông Hồ

Xuân T. Thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông T là thời gian để ông Trần Quốc A hoàn tất các thủ tục pháp lý đảm bảo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Trần Quốc A và ông Dương Bá T được ký kết.

Do đó, ý kiến của nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với ông T thì ông Quốc A không phải là chủ sử dụng đất, nên hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 không đảm bảo điều kiện về chủ thể theo quy định của pháp luật dân sự và pháp luật đất đai là không có cơ sở.

[2.2]. Về thực hiện hợp đồng và lỗi vi phạm

Theo nguyên đơn trình bày thì ngày 04/7/2020, ông Trần Quốc A và vợ là bà Trương Thị H ký hợp đồng đặt cọc với bên nhận cọc là ông Hồ Xuân T, nhằm nhận chuyển nhượng thửa đất số 05, tờ bản đồ số 11, diện tích 546,9m^2 tại thôn C, xã T, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị. Giá chuyển nhượng thỏa thuận là 450.000.000 đồng, ông Quốc A đã đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng cho ông T. Do thửa đất của ông T chưa được cấp giấy CNQSD đất nên cam kết sẽ hỗ trợ các thủ tục cần thiết để xin cấp giấy CNQSD đất. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông Hồ Xuân T, ông Quốc A đã thay mặt ông T cố gắng thực hiện thủ tục xin cấp giấy CNQSD đất. Tháng 01/2022, nghĩ có thể sắp hoàn thành việc xin cấp giấy CNQSD đất nên ông Quốc A đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Dương Bá T.

HĐXX thấy: Tại hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022, bên A (ông Trần Quốc A) cam kết tài sản là thửa đất số 5, tờ bản đồ số 11 tại thôn Cang Gián, xã Trung Giang của hộ ông T thuộc quyền sở hữu của mình, có các giấy tờ liên quan để chứng minh; bên A cam đoan tài sản này hộ ông T sẽ được cấp GCNQSDĐ trong thời gian bên A hợp đồng đặt cọc với bên B (ông Dương Bá T). Tuy nhiên, hết thời hạn theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 và hết thời hạn gia hạn theo phụ lục hợp đồng ký kết ngày 15/5/2022, ông Trần Quốc A vẫn không hoàn thành các thủ tục để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Bá T.

Nguyên đơn thừa nhận khi hết thời hạn theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc với ông Dương Bá T thì ông Quốc A vẫn chưa hoàn thành việc ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Hồ Xuân T, do đó không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông T. Khi sắp hết thời hạn đặt cọc, ông Trần Quốc A nhận thấy chưa hoàn tất thủ tục xin cấp GCNQSDĐ cho ông T nên đã thông báo xin gia hạn đặt cọc với ông T, nhưng ông T không đồng ý. Tuy nhiên, theo thoả thuận tại phụ lục hợp đồng thì *"Gia hạn này là gia hạn cuối cùng (do đã gia hạn vượt quá 60 ngày theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc)"*. Các bên đã tiến hành gia hạn 01 lần với thời hạn 03 tháng và lần gia hạn này là lần cuối cùng, do đó việc ông Quốc A cho rằng ông Quốc A có yêu cầu gia hạn nhưng ông T không đồng ý là không đúng. Ông T không có lỗi trong việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Trong thời gian gia hạn, bên A đã không hoàn thiện được các giấy tờ, thủ tục có liên quan để cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có

thẩm quyền. Do đó, lỗi hoàn toàn thuộc về bên A - ông Trần Quốc A.

Do ông Trần Quốc A vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận của ông Dương Bá T và phải bồi thường cho ông Dương Bá T theo thoả thuận. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 900.000.000 đồng (theo Điều 4 của hợp đồng đặt cọc).

[3]. Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử thấy: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập, xác minh, đánh giá chứng cứ theo đúng trình tự quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm đã đánh giá một cách khách quan, toàn diện và đầy đủ các tài liệu, chứng cứ để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Do đó, cần chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148; điểm c khoản 2 Điều 200, Điều 271, 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 166, Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Quốc A. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 27/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quốc A về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022 giữa ông Trần Quốc A với ông Dương Bá T vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Dương Bá T: Buộc ông Trần Quốc A hoàn trả cho ông Dương Bá T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*) và thanh toán tiền bồi thường (phạt cọc) số tiền 600.000.000 đồng (*sáu trăm triệu đồng*). Tổng cộng là **900.000.000 đồng** *(chín trăm triệu đồng)*.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

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 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 Điều 6, Điều 7 và Điều 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.

2. Về án phí:

- Án phí phúc thẩm: Ông Trần Quốc A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số CC/2021/0000703 ngày 10/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Ông Trần Quốc A đã nộp đủ.

- Án phí sơ thẩm:

Ông Trần Quốc A phải chịu 39.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm (trong đó có 300.000đồng án phí đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận và 39.000.000đồng án phí theo phần yêu cầu phản tố của bị đơn được Tòa án chấp nhận), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số CC/2021/0000601 ngày 06/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị. Ông Trần Quốc A còn phải nộp 39.000.000 đồng (*ba mươi chín triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Dương Bá T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.000.000 đồng *(mười bốn triệu đồng)* theo Biên lai thu tiền số CC/2021/0000689 ngày 30/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

3. Những phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 02/8/2023.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND TP Đông Hà;
- CCTHADS TP Đông Hà;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV;
- Lưu: HSVA, HCTP.

Trần Việt Trung