

Bản án số: 19/2023/DS-PT
Ngày 20-02-2023
“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: Ông Đinh Việt Nam;

Bà Đoàn Thị Kim Thương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Hùng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Ông Lê Xuân An - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 02 năm 2023, tại Hội trường Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Lê Thị Tố U, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Khu phố 9, thị trấn G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1948;

Địa chỉ: thôn T, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Bùi Q - Luật sư Văn phòng luật sư Bùi Q, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Số 20 đường Bùi Thị Xuân, Phường 2, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

3. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Đ là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn chị Lê Thị Tố U trình bày: Ngày 07/3/2022, giữa ông Nguyễn Đ (bên A) và chị Lê Thị Tố U (bên B) có ký kết hợp đồng đặt cọc; theo Hợp đồng, ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất cho chị U thửa đất 98, tờ bản đồ 16, tại thôn T, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị với diện tích 30m x 100m, trong đó có 100m² đất ở, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ), với giá chuyển nhượng thửa đất là 1.800.000.000 đồng. Chị U đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng; thời hạn đặt

cọc là 75 ngày (từ ngày 07/3/2022 đến ngày 22/5/2022) bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Hợp đồng cam kết chung: Bên A cam kết đất đúng số lô, số thửa, đúng diện tích không tranh chấp, không mồ mã, đúng như diện tích đã cam kết, trong đó có 100m² đất nhà ở còn lại là đất vườn. Không lệch tọa độ, nếu giấy tờ xong trước thời hạn thì tiến hành công chứng sớm. Bán ngang công chứng.

Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh, tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với cơ quan tổ chức, cá nhân.

Nếu quá thời hạn thỏa thuận mà bên A không chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 03 lần số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A. Ngược lại, nếu đến hạn bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên. Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc chị U đã chuyển đủ số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng cho ông Đ; tuy nhiên, đến hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/5/2022, đất ông Đ không đủ điều kiện về hồ sơ để giao dịch việc mua bán. Việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của ông Nguyễn Đ. Vì vậy, chị U đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Đ phải trả cho chị U số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc trị giá gấp ba lần khoản tiền đã đặt cọc là 900.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.200.000.000 đồng.

Ngày 10/8/2022 và tại phiên hòa giải ngày 11/8/2022, chị U xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt cọc 900.000.000 đồng vì thấy điều kiện gia đình ông Đ khó khăn, chỉ yêu cầu Tòa án buộc ông Đ phải trả lại cho chị U số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

- *Tại bản trình bày ý kiến ngày 25/7/2022, biên bản hoà giải và tại phiên toà bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:* Ông Nguyễn Đ thừa nhận hai bên có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất như chị U trình bày là đúng, nhưng ông Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị U bởi vì:

- Thửa đất số 98, tờ bản đồ số 16 tại thôn Trúc Lâm, xã Gio Quang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông Đ; đất đã được UBND huyện Gio Linh cấp giấy CNQSDĐ số X 551999 ngày 26/9/2003; bốn thành viên trong hộ gia đình đều thống nhất chuyển nhượng một phần diện tích đất trên cho chị U.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, chị U yêu cầu ông Đ giao giấy CNQSDĐ để chị U đến cơ quan thẩm quyền làm thủ tục tách sổ sang tên, vì không am hiểu pháp luật nên ông Đ đã giao cho chị U nhưng 01 tháng sau chị U trả lại giấy CNQSDĐ và nói rằng “Hồ sơ ông Đ không đủ điều kiện để chuyển nhượng” và yêu cầu ông Đ trả lại tiền cọc.

- Thửa đất trên là quyền sử dụng hợp pháp của gia đình ông Đ, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh, tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với ai nên đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của luật đất đai. Nếu thiện chí trong việc mua đất thì chị U cùng ông Đ làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền như đã cam kết.

- Theo cam kết của hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022: Sau khi Hợp đồng được

ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu bên A không chuyển nhượng đất cho bên B thì bên A phải bồi thường gấp 3 lần tiền cọc. Ngược lại, bên B không mua thì phải chịu mất tiền cọc.

Không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là lỗi của chị Lê Thị Tô U, vì chị U đã đơn phương chấm dứt hợp đồng từ thời điểm sau một tháng ký Hợp đồng đặt cọc. Chị U thỏa thuận lấy giấy CNQSDĐ của ông Đ đi làm thủ tục, không làm được thì trả lại nhưng không có thỏa thuận nào khác khắc phục và tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bên bán đã hết sức thiện chí để làm các thủ tục tách thửa sớm nhất để đủ điều kiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đất cho chị U nhưng chị U không thiện chí mua nên đã ép bên chuyển nhượng về mặt thời gian nhằm mục đích khước từ việc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy, lỗi hoàn toàn thuộc về chị U nên chị U phải chịu mất tiền đặt cọc.

Sau khi thụ lý vụ án, ngày 11/8/2022, Tòa án đã tiến hành hòa giải; các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án ghi nhận như sau:

Ông Nguyễn Đ phải trả lại cho chị Lê Thị Tô U số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

Về án phí: Chị Lê Thị Tô U và ông Nguyễn Đ mỗi người thuận chịu 1.750.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 15/8/2022 ông Đ thay đổi ý kiến nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147 và Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 328 của Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Tô U. Buộc ông Nguyễn Đ phải trả cho chị U số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) theo hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với số tiền phạt cọc 900.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên tiền lãi nếu chậm thi hành án, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 14/9/2022, ông Nguyễn Đ kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Tô U, chị Lê Thị Tô U phải mất số tiền đã đặt cọc 300.000.000 đồng vì chị U đã vi phạm thời hạn hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích cho ông Đ đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên số tiền chị Lê Thị Tô U đã đặt cọc 300.000.000đ thuộc về ông Nguyễn Đ.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tại phiên tòa phúc thẩm:

- *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 áp dụng khoản 1, 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của TAND huyện Gio Linh về việc buộc ông Nguyễn Đ trả lại cho chị Lê Thị Tố U 300.000.000đ tiền đặt cọc.

- *Về án phí*: Sửa phần án phí do có tình tiết mới, ông Nguyễn Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về quan hệ tranh chấp:

Ngày 07/3/2022, giữa ông Nguyễn Đ (bên A) và chị Lê Thị Tố U (bên B) có ký kết hợp đồng đặt cọc; theo Hợp đồng, ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất cho chị U thửa đất 98, tờ bản đồ 16, tại thôn T, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị với diện tích 30m x 100m, trong đó có 100m² đất ở, đất đã được cấp giấy CNQSDĐ, với giá chuyển nhượng thửa đất là 1.800.000.000 đồng. Chị U đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 75 ngày (từ ngày 07/3/2022 đến ngày 22/5/2022) bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Hợp đồng cam kết chung: Bên A cam kết đất đúng số lô, số thửa, đúng diện tích không tranh chấp, không mờ mã, đúng như diện tích đã cam kết, trong đó có 100m² đất ở còn lại là đất vườn. Không lệch tọa độ, nếu giấy tờ xong trước thời hạn thì tiến hành công chứng sớm. Bán ngang công chứng.

Nguyên đơn cho rằng diện tích đất ông Nguyễn Đ chuyển nhượng không đủ điều kiện về hồ sơ để giao dịch việc mua bán. Việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của ông Nguyễn Đ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là ông Nguyễn Đ trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc với tổng số tiền là 1.200.000.000đ. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Gio Linh thụ lý giải quyết vụ án và xác định quan hệ tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đ, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Về thời hạn kháng cáo: Ngày 14/9/2022, bị đơn kháng cáo bản số 15/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn kháng cáo trong thời hạn quy định, do đó TAND tỉnh Quảng Trị thụ lý vụ án để xem xét kháng cáo của bị đơn theo trình tự phúc thẩm.

[2.2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đ cho thấy: Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và lời khai của các đương sự cho thấy các bên ký “*Hợp đồng đặt cọc (Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn*

liên với đất)”, mục đích là nhằm thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đối với thửa đất số 98, tờ bản đồ số 16, tại thôn T, xã G, huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị, với diện tích 30m x 100m, trong đó có 100m² đất ở, đất đã được Ủy ban nhân dân huyện Gio Linh cấp giấy CNQSDĐ số X 551999 ngày 26/9/2003 cho hộ ông Nguyễn Đ, giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng chị U đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.500.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 75 ngày (từ ngày 07/3/2022 đến ngày 22/5/2022) bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Bên A cam kết: “Tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh; không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng những tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 03 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Ngược lại, nếu bên B không tiến hành mua thì phải mất số tiền đặt cọc”.

Xét thấy, hộ ông Nguyễn Đ được Ủy ban nhân dân huyện Gio Linh cấp giấy CNQSDĐ số X 551999 ngày 26/9/2003; tại biên bản họp gia đình ngày 26/02/2022, các thành viên trong hộ gia đình thống nhất để ông Đ làm đại diện hộ gia đình trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 167, Điều 168 của Luật đất đai thì ông Đ có quyền chuyển nhượng, cho thuê.... quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên. Như vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội.

Chị Lê Thị Tố U cho rằng: Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, vì thấy ông Đ tuổi đã cao đi lại khó khăn nên chị U có yêu cầu ông Đ giao giấy CNQSDĐ để chị U đi hỏi thủ tục làm tách thửa cho ông Đ. Sau khi được cơ quan chức năng trả lời phần diện tích đất ông Đ chuyển nhượng cho chị U không tách thửa được nên ngày 04/4/2022, chị U đã trả lại giấy CNQSDĐ và thông báo cho ông Nguyễn Đ biết và yêu cầu ông Đ trả lại tiền đặt cọc hoặc ông Đ phải làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng QSDĐ cho chị U nhưng đến hạn không ký được hợp đồng là lỗi của ông Nguyễn Đ.

Còn phía ông Nguyễn Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ thì cho rằng việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do chị U đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về chị U nên chị U phải mất tiền đặt cọc, thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022, không có điều khoản nào thỏa thuận bên B (bên đặt cọc) phải có trách nhiệm làm thủ tục tách thửa. Theo quy định của pháp luật đất đai thì người được cấp giấy CNQSDĐ có quyền chuyển nhượng, cho thuê... và người chuyển nhượng phải làm các thủ tục cần thiết trước khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn cho rằng chị U ép bị đơn về mặt thời gian nhằm mục đích khước từ việc thực hiện hợp đồng là không có căn cứ. Bởi vì, tại phiên hòa giải ngày

11/8/2022 chị U đồng ý gia hạn thời gian đặt cọc thêm 90 ngày để ông Đ hoàn thành các thủ tục để ra công chứng; nếu quá thời hạn trên mà không công chứng được thì ông Đ phải trả lại 300.000.000 đồng tiền cọc và chịu phạt cọc 900.000.000 đồng nhưng bị đơn không đồng ý. Bị đơn cho rằng đất đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng cần phải có thời gian và yêu cầu nguyên đơn gia hạn thời gian đặt cọc nhưng không xác định thời gian nên chị U không đồng ý. Do đó, không có việc nguyên đơn ép buộc bị đơn về mặt thời gian.

Tại phiên hòa giải ngày 11/8/2022, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã đưa ra 03 phương án giải quyết việc tranh chấp và được bị đơn đồng ý, cụ thể: “Phương án 1: Vì chị U có thiện chí mua nên hai bên ngồi lại ký phụ lục hợp đồng để ông Đ làm các thủ tục cần thiết để tách thửa. Tuy nhiên, do quy định của pháp luật cơ quan chức năng không xác định được thời gian hoàn thành việc ông Đ xin tách thửa nên không xác định được thời gian ra công chứng. Yêu cầu chị U chờ đến khi nào bị đơn làm được thủ tục tách thửa sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Phương án 2: Nếu không đồng ý phương án 1 thì ông Đ chỉ đồng ý trả cho chị U 300.000.000 đồng tiền cọc không đồng ý phạt cọc vì có lỗi của hai bên”.

Phương án 3: Nếu chị U không đồng ý 02 phương án trên thì đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Các đương sự đã thống nhất thực hiện phương án 2, đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận, theo đó ông Đ đồng ý trả lại cho chị U số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng, chị U rút lại yêu cầu phạt cọc nhưng đến ngày 15/8/2022 ông Đ xin rút lại sự thỏa thuận trên.

Như vậy, ông Đ đã mặc nhiên thừa nhận diện tích đất ông Đ chuyển nhượng cho chị U sẽ thực hiện được việc tách thửa nhưng không xác định được thời hạn. Hết hạn thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, từ khi chị U trả lại giấy CNQSDĐ cho ông Đ ngày 04/4/2022 đến gần 4 tháng sau chị U vẫn có thiện chí mua nên đã đồng ý gia hạn thêm 90 ngày để ông Đ hoàn thành các thủ tục để ra công chứng nhưng ông Đ không đồng ý. Như vậy, quá hạn ông Đ không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng nên không có việc chị U ép ông Đ về mặt thời gian như bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày.

Ngoài ra, trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, ngày 08/12/2022 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã tiến hành xác minh tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh huyện Gio Linh về việc vị trí, diện tích đất các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc có tiến hành tách thửa và chuyển nhượng được không, kết quả xác minh cho thấy phần diện tích đất chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Đ và chị Lê Thị Tố U không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật bởi vì không đủ điều kiện tách thửa, do không tiếp giáp với đường giao thông (không có lối vào). Do vậy, không đủ điều kiện tách thửa.

[2.3]. Từ những phân tích nêu trên, thấy rằng: Khi ký kết hợp đồng đặt cọc nguyên đơn và bị đơn có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; việc ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện; hình thức và nội dung của Hợp đồng đặt cọc đúng quy định của pháp luật. Việc không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 là do vị trí diện tích đất chuyển nhượng không đủ điều kiện tách thửa, do khách quan các bên không thể biết trước được, không phải do lỗi của chị U cũng như ông Đ. Do đó,

kháng cáo của ông Nguyễn Đ là không có căn cứ, cần chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị bác kháng cáo của ông Nguyễn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của TAND huyện Gio Linh, buộc ông Nguyễn Đ phải trả lại cho chị Lê Thị Tổ U số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

[3]. Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Nguyễn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là đúng quy định. Tuy nhiên, trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Đ có đơn xin miễn án phí. Xét thấy, ông Đ là người trên 60 tuổi là người cao tuổi theo Luật người cao tuổi nên thuộc trường hợp được miễn án phí khi có đơn yêu cầu theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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. Đây là tình tiết mới tại cấp phúc thẩm, do đó Hội đồng xét xử cần chấp nhận đơn đề nghị miễn án phí của ông Nguyễn Đ và quan điểm của đại diện VKSND tỉnh đề sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Nguyễn Đ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 3 Điều 144, Điều 244, khoản 1, 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 31/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Lê Thị Tổ U: Buộc ông Nguyễn Đ trả lại cho chị Lê Thị Tổ U số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) theo hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 07/3/2022 giữa: Ông Nguyễn Đ với chị Lê Thị Tổ U.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc với số tiền 900.000.000 đồng.

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 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 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 của Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí: Sửa bản án sơ thẩm về phần án phí, ông Nguyễn Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Đ 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Nguyễn Đ đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số CC/2021/0000227 ngày 26/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh, tỉnh Quảng Trị.

Hoàn trả cho chị Lê Thị Tố U số tiền 24.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số CC/2021/0000198 ngày 30/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gio Linh.

3. Các quyết định 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 **20/02/2023**.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện Gio Linh;
- Chi cục THADS H.Gio Linh;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Việt Trung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Đinh Viết Nam

Đoàn Thị Kim Thương

Trần Việt Trung