

Bản án số: 32/2022/DS-PT
Ngày 25-11-2022
“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 Nguyễn Thị Thu Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Đình Vương Vũ - 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 25 tháng 11 năm 2022, tại Hội trường Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 35/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 34/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Hữu L.

Địa chỉ: Khu phố N, phường Đ, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Khánh Thi - Luật sư Văn phòng Luật sư Trần và Cộng Sự; địa chỉ: Số 117B, đường Hùng Vương, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Trần Đình T, sinh năm 1954 và bà Hoàng Thị P, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Khu phố N, Phường M, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị; ông T có mặt, bà P vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Luật sư Đặng Quang Linh; địa chỉ: Số 331 Lê Duẩn, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

3. Người làm chứng: Anh Lưu Quốc Hùng C; địa chỉ: Khu phố T, Phường G, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Trần Đình T, bà Hoàng Thị P là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/5/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 11/3/2022, tại nhà của ông Trần Đình T và bà Hoàng Thị P, ông

Ngô Hữu L và ông Trần Đình T, bà Hoàng Thị P có ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung sau: Ông Trần Đình T và bà Hoàng Thị P đồng ý bán cho ông Ngô Hữu L nhà và đất tại các thửa đất số 17 và 18, tờ bản đồ số 09, diện tích: 170m² và 74m² tại địa chỉ: Khu phố N, Phường M, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, theo Giấy chứng nhận QSD đất số 00586-QSDĐ/QĐ-UB và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC095362 với giá: 3.320.000.000 đồng (*Ba tỷ ba trăm hai mươi triệu đồng*), ông L đã đặt cọc 700.000.000 đồng. Thời hạn ký kết hợp đồng là trong vòng 42 ngày, kể từ ngày 11/3/2022 đến 25/4/2022 các bên ông L cùng với ông T và bà P làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi hoàn tất thủ tục công chứng chuyển nhượng, ông L phải trả đủ số tiền 2.620.000.000 đồng còn lại cho ông T và bà P.

Sau khi vay mượn đủ số tiền để thực hiện thanh toán số tiền còn lại cho ông T và bà P. Tối 24/4/2022, ông L điện thoại gặp ông T hẹn sáng ngày 25/4/2022 hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Đến ngày 25/4/2022, ông L đến nhà ông T và bà P để cùng ông T, bà P đến phòng công chứng thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất đã đặt cọc nêu trên theo thỏa thuận thì ông T nói với ông L là: Hôm nay ông T bận, hẹn ngày mai đến Văn phòng Công chứng Trường Sinh để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 26/4/2022, ông L đến Văn phòng Công chứng Trường Sinh gặp ông T, bà P; tuy nhiên, lúc này ông T đổi ý, nói là ông T không bán hai thửa đất nêu trên cho ông L với giá như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nữa, mà phải thỏa thuận lại giá cả. Ông L không đồng ý với ông T vì trước đó hai bên đã thỏa thuận xong giá cả. Khi ông L không đồng ý thỏa thuận lại giá cả thì ông T, bà P bỏ về, không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022, dẫn đến thỏa thuận chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 không thực hiện được. Nguyên nhân hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi của ông T, bà P không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L theo giá cả như đã cam kết mà muốn thay đổi giá bán.

Ông Ngô Hữu L yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Đình T và bà Hoàng Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngô Hữu L số tiền 700.000.000 đồng tiền đặt cọc và 700.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là: 1.400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng. Yêu cầu ông Trần Đình T và bà Hoàng Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngô Hữu L số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng.

Tại văn bản trình bày ngày 05/6/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày:

Vào ngày 11/3/2022, ông Trần Đình T và bà Hoàng Thị P có ký Hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Hữu L, nội dung sau: Ông T và bà P chuyển nhượng cho ông L nhà và đất tại các thửa đất số 17 và 18, tờ bản đồ số 09, diện tích: 170m² và 74m² tại địa chỉ: Khu phố 2, Phường 1, TP Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, theo Giấy chứng nhận QSD đất 00586-QSDĐ/QĐ-UB và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC095362, với giá: 3.320.000.000 đồng. Ông L đã đặt cọc 700.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.620.000.000 đồng hẹn trả sau khi hoàn tất thủ tục công chứng chuyển

nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Tối ngày 24/4/2022, ông L không gọi điện thoại cho ông T, ngày 25/4/2022 ông L không đến nhà ông T trực tiếp gặp vợ chồng ông T để làm thủ tục chuyển nhượng. Ngày 26/4/2022, ông T và bà P đến phòng công chứng Trường Sinh gặp ông Cường còn ông L không đến, sau đó ông Cường gọi ông L đến. Tại đây ông T nói: Mặc dù hợp đồng cũ đã hết hạn, nhưng vợ chồng ông vẫn để cho ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng làm thủ tục ra công chứng. Tuy nhiên, không hiểu vì sao ông L bỏ ra về. Căn cứ vào thời hạn hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 thì đến 18 giờ ngày 25/4/2022 đã quá thời hạn quy định mà ông L không tiến hành mua bán nhà đất thì phải mất số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng. Ông T, bà P không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L.

Tại văn bản trình bày ngày 06/7/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng anh Lưu Quốc Hùng C trình bày:

Anh Lưu Quốc Hùng C không có mối quan hệ gì với ông L, ông T, bà P. Ngày 11/3/2022, ông Ngô Hữu L và ông Trần Đình T, bà Hoàng Thị P có ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất và đã mời anh Cường làm chứng toàn bộ sự việc. Anh Linh đặt cọc 03 lần tổng số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng.

Ngày 25/4/2022, ông L nhờ ông Cường cùng đi đến nhà ông T, bà P để chứng kiến việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi đến nhà ông T, thì ông T hẹn ngày 26/4/2022 đến phòng Công chứng Trường Sinh do hôm nay (25/4/2022) ông T bận.

Vào ngày 26/4/2022, anh Cường và ông L đến phòng Công chứng Trường Sinh để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó anh Cường thấy ông T, bà P từ chối việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L với lý do phải thỏa thuận lại giá cả. Ông L không đồng ý thỏa thuận lại giá nên ông T, bà P bỏ về.

Sau đó, ông L cùng anh Cường đến nhà ông T để làm rõ việc chuyển nhượng đất, nhưng không T nên ông L trình báo sự việc với Công an Phường 1, thành phố Đông Hà và mời Công an đến nhà ông T bà P để làm việc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 188 Luật Đất đai; Điều 117, Điều 119, Điều 288, Điều 328 của Bộ luật dân sự, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Trần Đình T và bà Hoàng Thị P có nghĩa vụ liên đới trả số tiền 700.000.000 đồng tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 11/3/2022 đồng, giữa: Ông Trần Đình T, bà Hoàng Thị P với ông Ngô Hữu L.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc buộc ông Trần Đình T và bà Hoàng Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Ngô Hữu L số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng.

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

Ngày 19/9/2022, ông Trần Đình T và bà Hoàng Thị P kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Sửa bản án số 27/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị theo

hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên số tiền 700.000.000 đồng mà ông Ngô Hữu L đặt cọc thuộc về ông Trần Đình T và bà Hoàng Thị P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần Đình T và người đại diện theo ủy quyền đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên số tiền ông Ngô Hữu L đã đặt cọc 700.000.000đ thuộc về ông T và bà P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà.

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 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của TAND thành phố Đông Hà về phần án phí do có tình tiết mới.

- *Về án phí:* Ông Trần Đình T và bà Hoàng Thị P được miễn 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 11/3/2022, giữa ông Ngô Hữu L và ông Trần Đình T và bà Hoàng Thị P ký hợp đồng đặt cọc với số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất tại thửa số 17, tờ bản đồ số 09, diện tích 74m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 095362 ngày 08/11/2010 mang tên ông Trần Đình T, bà Hoàng Thị P và thửa số 18, tờ bản đồ số 09, diện tích 170m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 997748 ngày 14/08/2002 mang tên hộ ông Trần Đình T, bà Hoàng Thị P; địa chỉ các thửa đất: Khu phố N, Phường M, thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị, giá chuyển nhượng 3.320.000.000 đồng.

Nguyên đơn cho rằng do phía bị đơn không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn đã cam kết tại hợp đồng đặt cọc và tại giấy xác nhận về việc giao dịch mua bán nhà đất ngày 26/4/2022 nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn là ông T và bà P trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc với tổng số tiền là 1.400.000.000đ. Vì vậy, Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà 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 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình T và bà Hoàng Thị P, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1]. Về thời hạn kháng cáo: Ngày 19/9/2022, bị đơn kháng cáo bản số 27/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà. 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 Trần Đình T và bà Hoàng Thị P cho thấy: Tại Điều 3 về thời hạn đặt cọc - thanh toán của hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 hai bên thỏa thuận: “*Thời hạn đặt cọc là 42 ngày, kể từ ngày 11/3/2022 đến hết 18h00 giờ ngày 25/4/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A*”. Tại giấy xác nhận về việc giao dịch mua bán nhà đất ngày 26/4/2022 xác nhận cả hai bên đã có mặt tại phòng công chứng để tiến hành giao dịch mua bán nhà, đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 (BL 49). Mặc dù cả hai bên đã tới phòng công chứng để tiến hành các thủ tục chuyển nhượng nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn không được ký kết.

Theo lời trình bày của bị đơn Hoàng Thị P (vợ ông T) và người làm chứng anh Cường tại biên bản đối chất ngày 18/8/2022 (BL79) thể hiện: Khoảng 19h ngày 24/4/2022, anh Cường gọi điện thoại cho bà P yêu cầu gửi bản ảnh các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để soạn thảo hợp đồng trước nhưng bà P trả lời không làm việc vào ban đêm, toàn bộ giấy tờ thì gặp ông T để trao đổi. Lúc 8h30 ngày 25/4/2022, nguyên đơn và người làm chứng anh Cường có đến nhà ông T gặp trực tiếp ông T, bà P để làm thủ tục nhưng ông T nói hôm nay ông T bận việc nên hẹn ngày mai 26/4/2022 sẽ đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Khoảng 8h kém ngày 26/4/2022, ông Ngô Hữu L, bà Hoàng Thị Hải (vợ ông L), ông Trần Đình T, bà Hoàng Thị P và người làm chứng là anh Cường cùng đến Phòng công chứng Trường Sinh để công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nhưng tại đây ông T nói đã quá ngày hẹn nên ông không bán với giá cũ, nói xong ông T lên xe về, sau đó nguyên đơn trình báo Công an Phường 1 giải quyết. Lời trình bày của bà P, anh Cường phù hợp với xác nhận của Phòng công chứng Trường Sinh, Công an Phường 1 (BL 57, 58, 59).

Xâu chuỗi thời gian các bên đương trình bày có thể thấy: Từ tối ngày 24/4/2022, sáng ngày 25/4/2022 và sáng ngày 26/4/2022 phía nguyên đơn ông L đều có thiện chí tìm gặp ông T, bà P để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông T, bà P đều tìm lý do để từ chối. Trường hợp này, khoảng thời gian mà bà P và ông Cường trình bày phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ. Đồng thời theo nội dung thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, bên A (ông T và bà P) có trách nhiệm đo đạc lại diện tích và tọa độ cho bên B (ông L) trước ngày công chứng, tuy nhiên đến thời điểm ngày 26/4/2022 thì ông T và bà P cũng chưa thực hiện việc đo đạc diện tích và tọa độ các thửa đất chuyển nhượng. Do đó, việc các bên không thực hiện được các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 là do lỗi của bị đơn ông T và bà P.

Mặt khác, tại công văn số 24/2022/CV-CNQT ngày 19/5/2022 của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quảng Trị và công văn số 467/VPĐK-VTLT ngày 06/9/2022 của Văn phòng Đăng ký đất đai Quảng Trị - Chi nhánh thành phố Đông Hà đã xác nhận: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 095362 ngày 08/11/2010 mang tên ông Trần Đình T, bà Hoàng Thị P tại thửa số 17, tờ bản đồ số 09, diện tích: 74m² đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quảng Trị từ ngày 25/3/2019; Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số U 997748 ngày 14/08/2002 mang tên hộ gia đình ông Trần Đình T, bà Hoàng Thị P thừa số 18, tờ bản đồ số 09, diện tích: 170m² đã xoá thế chấp tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quảng Trị từ ngày 12/5/2022. Như vậy, tính đến sáng ngày 26/4/2022 đối tượng thực hiện của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 02 thửa đất của ông T và bà P vẫn đang được thế chấp tại ngân hàng, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 cho đến sáng ngày 26/4/2022 ông T, bà P hoàn toàn không có quyền tự định đoạt đối với hai tài sản này vì tài sản đang được thế chấp tại ngân hàng, không có ý kiến của ngân hàng về việc cho phép ông T và bà P được chuyển nhượng QSDĐ đối với 02 thửa đất đang thế chấp. Do đó, trường hợp ngày 26/4/2022 nếu các bên tiến hành thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cũng là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Tại phần cam kết chung của hợp đồng đặt cọc các bên thoả thuận: “*Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thoả thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp hai lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A*”. Lẽ ra, trong trường hợp này ông ông T và bà P ngoài việc phải trả lại tiền đặt cọc cho ông L còn phải chịu phạt cọc theo cam kết. Tuy nhiên, tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 700.000.000 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện, Toà án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút là có căn cứ.

Từ những phân tích, đánh giá trên, thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện đúng thời hạn cam kết theo hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 là hoàn toàn do lỗi của ông T, bà P. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ, cần chấp nhận quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị giữ nguyên bản án sơ thẩm về việc buộc ông Trần Đình T và bà Hoàng Thị P có nghĩa vụ liên đới trả số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng cho ông Ngô Hữu L.

[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 T, bà P 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 T, bà P có đơn xin miễn án phí. Xét thấy, ông T và bà P là người trên 60 tuổi 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 T, bà P 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 T, bà P.

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 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 117, Điều 119, Điều 288, 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 Trần Đình T, bà Hoàng Thị P, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 27/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc ông Trần Đình T và bà Hoàng Thị P có nghĩa vụ liên đới trả số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*) cho ông Ngô Hữu L theo hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 11/3/2022 đồng giữa: Ông Trần Đình T, bà Hoàng Thị P với ông Ngô Hữu L, theo đó phần ông T phải trả là 350.000.000đ, phần bà P phải trả là 350.000.000đ.

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 Trần Đình T, bà Hoàng Thị P được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Trần Đình T, bà Hoàng Thị P 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số CC/2021/0000448 ngày 04/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

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 **25/11/2022**.

Nơi nhân:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND TP Đông Hà;
- Chi cục THADS TP Đông Hà;
- Phòng KTNV&THA;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Việt Trung