

Bản án số: 21/2020/DS-PT

Ngày 03/12/2020

*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và
yêu cầu ký kết hợp đồng mua bán nhà đất*

**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 Lê Văn Luật.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Viết Nam;
Bà Nguyễn Thị Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trương Văn Linh - Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:
Ông Đỗ Hoàng Sâm - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 12 năm 2020, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 23/2020/TLPT - DS ngày 04 tháng 11 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ký kết hợp đồng mua bán nhà đất*”, do bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2020/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 24/2020/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lê Công P và chị Nguyễn Thị N; địa chỉ: khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị L - Luật sư của Công ty luật V; địa chỉ: Số 146/01 T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, là người đại diện theo ủy quyền (*Theo văn bản ủy quyền ngày 13/12/2019*), có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L và anh Hoàng Xuân H; địa chỉ: khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Hoàng Thị Th; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

- Chị Hoàng Thị T; địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế, vắng mặt.

- Chị Hoàng Thị Đ; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của chị Hoàng Thị T và chị Hoàng Thị Đ: Anh Hoàng Xuân H; địa chỉ: khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/9/2020), có mặt.

4 Người có kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G và các tài liệu có trong hồ sơ án cũng như ý kiến trình bày của các bên đương sự, nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/01/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Khoảng đầu tháng 9/2019, nguyên đơn anh Lê Công P, chị Nguyễn Thị N biết được bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Xuân H có bán một thửa đất ở khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Giữa các bên thống nhất giá trị chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, phía bà L, anh H yêu cầu đặt cọc trước 1/3 giá trị chuyển nhượng đất để xác lập hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 11/9/2019, anh P, chị N đã đặt cọc số tiền là 300.000.000 đồng, đến ngày 20/9/2019 tiếp tục chuyển giao tiếp số tiền 700.000.000 đồng, tổng cộng anh P, chị N đã đặt cọc cho bà L, anh H số tiền 1.000.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 20/9/2019.

Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn đặt cọc, phía bà L, anh H không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, lý do là vì Giấy CNQSD đất bị đơn đã làm mất “trang bổ sung” nên phải mất nhiều thời gian mới làm lại được.

Ngày 20/7/2020, nguyên đơn anh P, chị N có đơn sửa đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết: Buộc bà L, anh H, bà Hoàng Thị Th, bà Hoàng Thị Đ, bà Hoàng Thị T phải trả lại cho anh P, chị N số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng, với lý do: Toàn bộ thành viên của hộ gia đình bà L đồng ý cho bà L và anh H đại diện thực hiện giao dịch liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (là tài sản chung của hộ gia đình, gồm 05 thành viên). Mặt khác, số tiền đặt cọc được sử dụng chung cho hộ gia đình như trả nợ ngân hàng để giải chấp tài sản, mua vé máy bay cho chị T, chị Đ từ Nga về Việt Nam.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cho rằng chỉ có thể thực hiện việc mua lô đất trên trong một thời gian ngắn, vì số tiền là vay mượn nên không thể kéo dài thời gian mua bán được, trong khi phía bị đơn sau gần một năm mới làm lại được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Giấy đặt cọc thì chỉ thỏa thuận trong vòng 60 ngày phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng, thực hiện việc công chứng...

Cho nên bị đơn đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Đề nghị bị đơn trả lại tiền đặt cọc, không yêu cầu bị đơn trả thêm tiền phạt cọc do vi phạm nghĩa vụ.

Theo đơn phản tố đề ngày 27/3/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị L và anh Hoàng Xuân H trình bày:

Ngày 11/9/2019, nguyên đơn anh P, chị N có đặt cọc 300.000.000 đồng cho bị đơn bà L, anh H để nhận chuyển nhượng thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28, diện tích 79m² (địa chỉ: khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị) được cấp theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R380752 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp

ngày 22/5/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị L. Số tiền này đã được bà L, anh H thanh toán khoản vay của hộ gia đình tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam chi nhánh huyện G để giải chấp tài sản, sau đó làm thủ tục xóa thế chấp và nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khoảng mấy ngày sau, bà L, anh H yêu cầu anh P, chị N đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng để làm các thủ tục cho hai con gái và con rể ở Cộng hòa liên bang Nga về nước để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 20/9/2019, anh P, chị N đã đặt cọc 400.000.000 đồng theo yêu cầu của bà L, anh H. Như vậy, số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng chứ không phải 1.000.000.000 đồng như ý kiến của anh P, chị N. Sau khi đặt cọc, anh P, chị N giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã làm mất trang bổ sung số 01 nên phải làm thủ tục hủy trang bổ sung để cấp mới lại, rồi mới làm hồ sơ chỉnh lý biên động thửa đất. Về thời hạn đặt cọc, tại Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 20/9/2019 có ghi thời hạn là 60 ngày, có nghĩa là thời hạn này được tính kể từ khi chỉnh lý xong diện tích thửa đất (kể từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới). Việc bà L, anh H xác lập giao dịch đặt cọc là không vi phạm điều cấm của pháp luật, vì không cần phải thỏa mãn điều kiện về các sở hữu chung có đồng ý hay không, mà chỉ xét tới người tham gia giao dịch có đầy đủ năng lực hành vi dân sự hay không. Bà L, anh H đại diện cho cả 05 thành viên hộ gia đình ký kết và được 03 thành viên còn lại đồng ý bằng văn bản.

Vì vậy, bị đơn bà L có đơn phản tố yêu cầu anh P, bà N phải tiếp tục ký hợp đồng mua bán đất như đã thỏa thuận đặt cọc. Trường hợp anh P, chị N không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết thì buộc anh P, chị N bị mất cọc theo qui định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm chị Hoàng Thị Th, chị Hoàng Thị Đ và chị Hoàng Thị T không có văn bản trình bày ý kiến. Tuy nhiên tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhất trí với ý kiến của bị đơn và không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2020/DS-ST ngày 23/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện G đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 200 BLTTDS 2015; Điều 103, Điều 280, Điều 288, Điều 328; khoản 1, 2 Điều 404 BLDS; Các Điều 12, 14, 15 và Điều 26 Nghị Quyết 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Xuân H, chị Hoàng Thị Th, chị Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị Đ phải liên đới trả cho anh Lê Công P và chị Nguyễn Thị N số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

- Bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc anh Lê Công P và chị Nguyễn Thị N phải tiếp tục ký hợp đồng mua bán nhà đất đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa đất số 106, tờ bản đồ số 27) tại khu phố A, thị

trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về trách nhiệm, nghĩa vụ thi hành án dân sự, về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 06 tháng 10 năm 2020, bị đơn bà L kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà L, buộc anh P, chị N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngoài ra, số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng chứ không phải 1.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà L giữ nguyên nội dung kháng cáo; anh H, chị T đồng ý với ý kiến của bà L và không có ý kiến gì thêm.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đề nghị bác kháng cáo của bị đơn bà L và giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm:

Về tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, thư ký cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến trước khi mở phiên tòa phúc thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các bên đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà L và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ pháp luật:

Nguyên đơn anh Lê Công P và chị Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà L, anh H, bà Hoàng Thị Th, bà Hoàng Thị Đ, bà Hoàng Thị T phải liên đới trả cho anh P và chị N số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng sau khi đã có thông báo huỷ bỏ giao dịch đặt cọc vào ngày 22/4/2020;

Bị đơn bà Nguyễn Thị L có đơn phản tố yêu cầu nguyên đơn tiếp tục ký hợp đồng mua bán nhà đất như đã thoả thuận đặt cọc;

Như vậy, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu tiếp tục ký hợp đồng mua bán nhà đất*” như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn bà L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1]. Về thời hạn đặt cọc:

Trong vụ án này, phía nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận có 02 lần nguyên đơn đặt cọc tiền để mua bán nhà đất. Cụ thể:

Giấy giao nhận đặt cọc tiền mua bán đất (không đề ngày nhưng các bên thống nhất là lập ngày 11/9/2019), số tiền nhận cọc là 300.000.000 đồng; nội dung của hợp đồng này không ghi thời hạn đặt cọc. Giấy đặt cọc mua bán nhà đất (lần thứ 2) cũng không ghi ngày nhưng các bên thống nhất với nhau là ngày 20/9/2019; trong nội dung hợp đồng đặt cọc lập ngày 20/9/2019 có nội dung “*Thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận cọc*”.

Về thời hạn đặt cọc, phía nguyên đơn cho rằng: Thời hạn 60 ngày ghi trong giấy đặt cọc nghĩa là kể từ ngày nhận cọc 20/9/2019, bị đơn phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28, diện tích 79 m² (được cấp theo Giấy CNQSDĐ số R380752 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp ngày 22/5/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị L). Còn phía bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lại cho rằng, thời hạn 60 ngày này được tính bắt đầu kể từ ngày cơ quan nhà nước có thẩm quyền chỉnh lý xong biên động diện tích đất đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28, diện tích 79 m² (được cấp theo Giấy CNQSDĐ số R380752 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp ngày 22/5/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị L), trong thời hạn này hai bên tiến hành ký kết hợp đồng mua bán. Như vậy, việc giải thích của hai bên đương sự là không thống nhất, nên cần áp dụng khoản 1, khoản 2 Điều 404 BLDS để giải thích hợp đồng đặt cọc trên như sau:

Giấy đặt cọc ngày 11/9/2019 có nội dung: “*Bên A đặt cọc cho bên B với số tiền: 300.000.000 đồng bằng chữ: ba trăm triệu đồng chẵn. Số tiền này sẽ được trừ vào số tiền mua bán khi 2 bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán đất tại nơi công chứng có thẩm quyền và giao nhận tiền mua bán.*” Giấy đặt cọc ngày 20/9/2019 có nội dung: “*BÊN NHẬN CỌC có nhận của bên đặt cọc số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) để mua thửa đất số 00632 QSDĐ/1149 tại KP8-TT Gio linh do bà Nguyễn Thị L đứng tên quyền sử dụng đất, thời hạn 60 ngày kể từ ngày nhận cọc*”.

Trước khi đặt cọc, nguyên đơn biết bà L có bán một thửa đất, tại khu phố 8, thị trấn G, nên đã đặt vấn đề với bà L để mua thửa đất. Bị đơn cũng có bản trình bày: Sau quá trình bàn bạc, kể từ cuối tháng 8 đến sáng ngày 11/9/2019 nguyên đơn đến nhà bà L xin đặt cọc để mua bán mảnh đất. Tại thời điểm đặt cọc, theo những nội dung thoả thuận trong quá trình xác lập giao dịch đặt cọc, thì các bên đều có chung ý chí việc đặt cọc là để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28, diện tích 79 m² (được cấp theo Giấy CNQSDĐ số R380752 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp ngày 22/5/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị L). Và trong quá trình giao kết hợp đồng đặt cọc, không có các tài liệu, chứng cứ nào thể hiện việc bị đơn có trao đổi với nguyên đơn đối với việc chỉnh lý diện tích thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa 106, tờ bản đồ số 27). Tại phiên tòa anh Hoàng Xuân H thừa nhận điều này.

Vì vậy, có căn cứ để khẳng định thời hạn 60 là kể từ ngày nhận cọc (theo Giấy đặt cọc ngày 20/9/2019), các bên phải hoàn thành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến hết ngày 21/11/2019, giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng này, do bị đơn vẫn chưa làm xong Giấy CNQSD đất mới.

[3.2]. Về lỗi của các bên khi thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn cho rằng nguyên đơn làm mất trang bổ sung nên phải mất thời gian làm lại trang bổ sung, vì vậy lỗi thuộc về phía nguyên đơn, còn nguyên đơn thì cho rằng khi nhận GCNQSD đất, không nhận trang bổ sung vì vậy không làm mất trang bổ sung. Tại phiên tòa, anh H thừa nhận đơn trình báo của bà L về việc bà L là người làm mất trang bổ sung, đơn đề ngày 10/10/2019. Về vấn đề này, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 10/10/2019, bà Nguyễn Thị L có Đơn trình báo gửi UBND thị trấn G (được UBND thị trấn G xác nhận ngày 11/10/2019) có nội dung: *“Vừa qua, gia đình có thể chấp GCNQSDĐ đất cho ngân hàng NN&PTNT chi nhánh huyện G để vay vốn và đã được Chi nhánh VPĐKĐĐ huyện G cấp trang bổ sung số 01. Nay gia đình đã trả hết nợ ngân hàng và được Ngân hàng trả lại GCNQSD đất nhưng trong quá trình cất giữ tại gia đình, bản thân tôi đã làm mất trang bổ sung số 01 nói trên, đến nay không tìm lại được”*. Như vậy, có căn cứ để khẳng định bà L là người làm mất trang bổ sung số 01 của GCNQSDĐ đất.

Ngày 11/10/2019, UBND thị trấn có Thông báo số 39/TB-UBND V/v công khai mất trang bổ sung số 01 liên quan đến GCNQSDĐ cho bà L. Ngày 04/12/2019 (sau thời hạn đặt cọc), Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị có Quyết định số 4019/QĐ-STNMT v/v hủy trang bổ sung Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy trang bổ sung số 01 kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số R380752 đã được UBND tỉnh Quảng Trị cấp cho hộ bà L ngày 22/5/2001, với diện tích 79 m² đất ở đô thị, tại thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa 106, tờ bản đồ số 27), tại khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Ngày 09/12/2019 được cấp lại trang bổ sung. Do đó, bị đơn là người có lỗi dẫn đến không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2019.

[3.3]. Về trách nhiệm thanh toán số tiền đặt cọc: Trong quá trình chuẩn bị xét xử cũng như tại phiên tòa, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận sau khi nhận tiền đặt cọc, số tiền cọc đã được sử dụng vào mục đích chung của hộ gia đình gồm có 05 thành viên gồm: Bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Xuân H, chị Hoàng Thị Th, chị Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị Đ. Mặt khác, tại văn bản cam kết ngày 16/11/2015, chị Th, chị T, chị Đ có văn bản cam kết cho bà L được đại diện các thành viên khác cả hộ gia đình thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa 106, tờ bản đồ số 27), tại khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị. Do đó, cần áp dụng Điều 103 BLDS, buộc bà L, anh H, chị Th, chị T, chị Đ phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán lại số tiền đặt cọc cho nguyên đơn.

Như vậy, đã quá thời hạn phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà L,

anh H, chị Th, chị T, chị Được không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho phía nguyên đơn nên nguyên đơn đòi lại tiền đặt cọc là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà L, anh H, chị Th, chị T, chị Đ phải trả lại số tiền đã đặt cọc cho nguyên đơn là phù hợp.

[3.4]. Về số tiền đặt cọc: Nguyên đơn cho rằng đã đặt cọc 02 lần với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng, có giấy biên nhận cụ thể; bị đơn cho rằng, chỉ nhận đặt cọc 700.000.000 đồng, tiền nhận lần một 300.000.000 đồng đã được gộp vào giấy nhận tiền lần hai, lần hai chỉ nhận 400.000.000 đồng (cộng cả hai lần là 700.000.000 đồng). Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã Thông báo cho phía bị đơn cung cấp tài liệu, chứng cứ về việc chỉ nhận cọc hai lần với tổng số tiền là 700.000.000 đồng, tuy nhiên bị đơn không cung cấp được. Đồng thời, Tòa án tiến hành đối chất giữa các đương sự về số tiền đặt cọc nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do, tại phiên tòa các bên không thống nhất về số tiền đặt cọc. Vấn đề quan trọng là Giấy đặt cọc ngày 11/9/2019 có nội dung: “*Bên A đặt cọc cho bên B với số tiền: 300.000.000 đồng bằng chữ: ba trăm triệu đồng chẵn*”, còn “*Giấy đặt cọc mua bán nhà đất*” ngày 20/9/2019 thể hiện bên nhận cọc nhận số tiền cọc là 700.000.000 đồng. Toàn bộ chữ viết trong hai giấy đặt cọc nêu trên là của anh H và hiện đang tồn tại cả hai giấy đặt cọc trên. Do đó, có căn cứ để khẳng định bà L và anh H đã nhận số tiền đặt cọc của nguyên đơn 02 lần với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng như Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bị đơn không có tài liệu, chứng cứ để chứng minh là chỉ nhận 700.000.000 đồng chứ không phải 1.000.000.000đ nên Hội đồng xét phúc phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần thống nhất ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Nguyễn Thị L, anh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có nghĩa vụ liên đới, gồm: Chị Th, chị T, chị Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; yêu cầu phản tố của bị đơn bà L không được chấp nhận nên bà L phải chịu án phí đối với yêu cầu của mình; kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà L là người khuyết tật thuộc trường hợp được miễn tiền án phí dân sự theo quy định tại Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội. Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần xem xét miễn tiền án phí dân sự cho bà Nguyễn Thị L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L và giữ nguyên bản án sơ thẩm:

Căn cứ khoản 3 điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 200 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 103; Điều 280, Điều 288, Điều 328, khoản 1, 2 Điều 404 Bộ luật dân sự; các Điều 12, 14, 15, 26 và Điều 29 Nghị Quyết 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, tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Buộc bà Nguyễn Thị L, anh Hoàng Xuân H, chị Hoàng Thị Th, chị Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị Đ phải liên đới trả cho anh Lê Công P và chị Nguyễn Thị N số tiền là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*).

[2]. Bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc anh Lê Công P và chị Nguyễn Thị N phải tiếp tục ký hợp đồng mua bán nhà đất đối với thửa đất số 283, tờ bản đồ số 28 (nay là thửa đất số 106, tờ bản đồ số 27) tại khu phố A, thị trấn G, huyện G, tỉnh Quảng Trị.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 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 Điều 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị L được miễn 8.700.000 (*tám triệu bảy trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Hoàng Xuân H, chị Hoàng Thị Th, chị Hoàng Thị T, chị Hoàng Thị Đ, mỗi người phải chịu 8.400.000 (*tám triệu bốn trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn anh Lê Công P và chị Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh Lê Công P và chị Nguyễn Thị N 21.300.000 (*hai mươi một triệu ba trăm nghìn*) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2014/0000688 ngày 27/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G.

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L được miễn 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện G;
- VKSND huyện G;
- CC THADS huyện G;
- Các bên đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

Lê Văn Luật

