

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH THANH HÓA**

Bản án số: 73/2022/DS-PT

Ngày: 30/9/2022

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Huệ

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Sáu

Ông Lê Thanh Hùng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:
Bà Lê Thu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 55/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Hoàng Đạt M, sinh năm 1988; có mặt.

Địa chỉ: Phố 5, thị trấn C, huyện B, tỉnh Thanh Hóa.

2. Bị đơn: Ông Hà Văn O, sinh năm 1960; vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện B, tỉnh Thanh Hóa.

Người được ủy quyền của ông Hà Văn O: Chị Trịnh Thị H, sinh năm 1988; theo Giấy ủy quyền ngày 05/7/2022; có mặt.

Địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện B, tỉnh Thanh Hóa.

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

Bà Hà Thị Ng, sinh năm 1966; vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện B, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hà Thị Ng: Chị Trịnh Thị H, sinh năm 1988. Địa chỉ: Thôn H, xã K, huyện B, tỉnh Thanh Hóa; theo Giấy ủy quyền ngày 05/7/2022; có mặt.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Hoàng Đạt M; bị đơn ông Hà Văn O.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện ngày 17/11/2021, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Hoàng Đạt M, trình bày:

Tháng 8 năm 2021, ông Hà Văn O đăng thông tin chuyển nhượng đất trên Facebook của ông O, nên anh Hoàng Đạt M và ông O đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất lâm nghiệp số 210, diện tích 115.300m², địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã K, huyện B, tỉnh Thanh Hóa; giá chuyển nhượng là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 17/8/2021, tại gia đình ông Hà Văn O, anh M và ông O đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 250.000.000đ, đặt cọc trước số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Số tiền còn lại 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục công chứng sẽ giao đủ tiền, thời hạn đặt cọc 30 ngày. Hợp đồng có ghi “CAM KẾT CHUNG: Sau khi hợp đồng ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường gấp 03 (ba) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 300.000.000đ (bằng chữ) Ba trăm triệu đồng. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên”.

Sau khi thỏa thuận xong, anh M giao 45.000.000đ tiền mặt cho ông Hà Văn O và vợ là bà Hà Thị Ng và chuyển khoản số tiền 55.000.000đ (Năm mươi lăm triệu đồng) vào số tài khoản 3503205021595 theo yêu cầu của ông O. Ông O và bà Ng đếm đủ tiền và có xác nhận chuyển khoản xong thì anh M, ông O và bà Ng cùng ký và điểm chỉ vào Hợp đồng đặt cọc.

Sau khi đặt cọc được 02 ngày (từ ngày 17/8/2021 đến ngày 19/8/2021), ông Hà Văn O nhắn tin trên zalo cho anh M là “các con không cho bán cháu tiền cháu để bác gửi lại nhé” anh M không đồng ý mà nói “nếu không bán thì phạt theo hợp đồng đặt cọc”, hai bên nhắn qua nhắn lại không thỏa thuận được với nhau.

Ngày 02/11/2021 ông Hà Văn O đã chuyển khoản trả lại anh M 55.000.000đ (Năm mươi lăm triệu đồng) tiền cọc ông O đã nhận qua tài khoản ngày 17/8/2021.

Anh Hoàng Đạt M yêu cầu ông Hà Văn O và bà Hà Thị Ng (vợ ông O) trả số tiền đã nhận cọc 100.000.000đ - 55.000.000đ = 45.000.000đ và yêu cầu phạt cọc theo hợp đồng là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Tổng số tiền anh M yêu cầu ông O, bà Ng phải thanh toán là 245.000.000đ (Hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

* Bị đơn ông Hà Văn O trình bày: Ông O mới nhận cọc của anh M 55.000.000đ (Năm mươi lăm triệu đồng) và đã chuyển trả tiền cọc cho anh M số tiền 55.000.000đ, nay không còn liên quan gì nữa.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Hà Thị Ng là vợ ông Hà Văn O có ký điểm chỉ trong mục người làm chứng của “Hợp đồng đặt cọc” không đến làm việc theo giấy triệu tập của Tòa án. Khi xác minh làm việc tại nhà bà Ng thì bà Ng trình bày “bà Ng chỉ ký vào hợp đồng đặt cọc còn việc giao tiền giữa anh M và ông O bà không biết”. Nhưng sau đó bà không ký biên bản làm việc. Chị Trịnh Thị H là người được bà Ng ủy quyền đã viết bản tự khai trình bày: Bà Ng là người chứng kiến các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc giữa anh M và ông O, việc giao nhận tiền giữa ông O và anh M bà Ng không chứng kiến.

Đối với anh Hà Văn V là con trai ông O và bà Ng và có tên trong sổ hộ khẩu của hộ ông Hà Văn O, ủy quyền cho vợ là Trịnh Thị H, chị H trình bày anh V không biết, không chứng kiến việc thỏa thuận bán đất và đặt cọc, giao tiền giữa anh M và ông O.

* Tại Bản án số 14/2022/DS-ST ngày 22/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa;

- Căn cứ: Các Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điều đ khoản 1 Điều 12 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.

2. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Hoàng Đạt M về việc hoàn trả tiền đặt cọc là 100.000.000đ - 55.000.000đ (đã trả) = 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng).

- Chấp nhận một phần yêu cầu phạt cọc của anh Hoàng Đạt M. Phạt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng). Tổng số tiền anh Hoàng Đạt M được nhận từ ông Hà Văn O và bà Hà Thị Ng là 145.000.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

3. Buộc ông Hà Văn O và bà Hà Thị Ng có trách nhiệm liên đới trả cho anh Hoàng Đạt M là 145.000.000đ (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên trách nhiệm chịu án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

- Ngày 05/7/2022, nguyên đơn anh Hoàng Đạt M kháng cáo toàn bộ bản án số 14/2022/DS-ST ngày 22/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông O phải trả số tiền đặt cọc còn thiếu 55.000.000đ và phạt cọc 200.000.000đ.

- Ngày 04/7/2022, bị đơn ông Hà Văn O kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Hủy bản án số 14/2022/DS-ST ngày 22/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện

Bá Thước; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc nguyên đơn phải bồi thường cho ông O 100.000.000đ.

- Ngày 06/7/2022, Viện trưởng kiểm sát nhân dân huyện Bá Thước ban hành Quyết định kháng nghị số 01/KN-VKS-BT, kháng nghị toàn bộ ban án số 14/2022/DS-ST ngày 22/6/2022; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Lý do bản án có những vi phạm sau:

Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc được ký kết trên cơ sở tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên có hiệu lực. Tuy nhiên, thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nếu vi phạm thì phải trả lại tiền cọc 100.000.000đ và phạt cọc 200.000.000đ, nhưng bản án lại quyết định ông O bà Ng chỉ phải trả 100.000.000đ tiền đặt cọc và phạt cọc 100.000.000đ là không đúng thỏa thuận của các bên và trái với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Chưa làm rõ được lỗi của bên nào, để từ đó xác định trách nhiệm phạt cọc.

Trong vụ án này phải xác định bà Hà Thị Ng là bị đơn, không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Phần đầu bản án sơ thẩm xác định anh Hà Văn V là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, nhưng phần nhận định lại xác định anh V không liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông O và anh M; đánh giá như vậy trong bản án không có sự thống nhất.

Bà Ng sinh năm 1966, đến thời điểm xét xử chưa đủ 60 tuổi nên không thuộc trường hợp là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị Quyết 326 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, nên không được miễn án phí. Bản án sơ thẩm miễn án phí cho bà Ng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, gây thiệt hại cho ngân sách nhà nước.

* Tại phiên tòa: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, không thay bồi bổ sung đơn kháng cáo; đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn anh Hoàng Đạt M khẳng định trước khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì anh M đã đưa cho ông O bà Ng số tiền mặt 45.000.000đ, số tiền 55.000.000đ ông O yêu cầu anh M chuyển vào số tài khoản do ông O cung cấp. Sau khi xác nhận đã nhận đủ tiền là 100.000.000đ thì anh M và ông O bà Ng mới ký, điền chỉ vào hợp đồng đặt cọc. Hai bên không viết giấy giao nhận tiền riêng, vì trong hợp đồng đặt cọc đã ghi rõ anh M đặt cọc trước số tiền 100.000.000đ, có nhận tiền thì mới ký hợp đồng, không ai ký hợp đồng đặt cọc mà chưa giao tiền. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 19/7/2021 (chỉ sau 02 ngày ký hợp đồng đặt cọc) thì ông O đã nhắn tin qua zalo cho anh M với nội dung con ông không đồng ý chuyển nhượng, nên ông không chuyển nhượng đất nữa, ông sẽ trả lại số tiền đã nhận cọc, thì anh M không đồng ý và yêu cầu nếu không chuyển nhượng thì trả

lại tiền và phạt cọc như thỏa thuận, nhưng ông O không trả. Anh Mạnh không vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Gia đình ông O đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cho anh M. Hai bên tự nguyện ký kết hợp đồng đặt cọc, không ai bị ép buộc lừa dối. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào đúng thỏa thuận của hợp đồng để giải quyết. Cụ thể hợp đồng ghi rõ thời gian đặt cọc là 30 ngày, số tiền đặt cọc là 100.000.000đ, nhưng anh M mới chỉ chuyển cho ông O 55.000.000đ còn 45.000.000đ chưa chuyển, nên hai bên mới không ký hợp đồng chuyển nhượng; ngày 19/7/2021 ông O nhắn tin zalo cho anh M rằng không chuyển nhượng đất nữa là do con ông O không đồng ý cho ông O chuyển nhượng, vì thửa đất trên là cấp cho hộ gia đình. Như vậy anh M là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên phải bồi thường cho ông O theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng hợp pháp, nhưng lại tuyên ông O phải trả cho anh M tiền phạt cọc 100.000.000đ, chứng tỏ bản án sơ thẩm không căn cứ vào hợp đồng để giải quyết vụ án, vì nếu căn cứ vào hợp đồng đặt cọc thì ông O phải bị phạt cọc là 200.000.000đ. Như vậy, Bản án có sai lầm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ; đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại.

** Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ.

- Quan điểm giải quyết vụ án: Thay đổi nội dung kháng nghị; xác định bà Hà Thị Ng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Hà Văn V không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật; xác định ông O là bị đơn phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm, ông O là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí là đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng nghị của Việc kiểm sát nhân dân huyện Bá Thước; chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Hoàng Đạt M; bác đơn kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn O; sửa Bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 2/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bá Thước. Buộc ông Hà Văn O và bà Hà Thị Ng phải liên đới trả cho anh Hoàng Đạt M số tiền đặt cọc còn thiếu là 45.000.000đ và bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 200.000.000đ.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Hà Văn O được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn anh Hoàng Đạt M khởi kiện ông Hà Văn O đối với hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa và đơn kháng cáo của nguyên đơn anh Hoàng Đạt M, bị đơn ông Hà Văn O làm theo đúng trình tự, thời hạn quy định tại các Điều 272, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa; nội dung kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn.

[2.1] Xem xét tính pháp lý của hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông Hà Văn O và anh Hoàng Đạt M ngày 17/8/2021 (BL 81).

Ông O và anh M đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự đầy đủ. Đối tượng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 210, diện tích 115.300m², loại đất lâm nghiệp, hộ ông O đã được UBND huyện Bá Thước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 923272 ngày 10/4/2003. Vì vậy, ông O có quyền ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất. Các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc hoàn toàn tự nguyện, không có sự ép buộc, lừa dối, gây hiểu nhầm để xác lập giao dịch. Mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, mục đích của hợp đồng đặt cọc là nhằm đảm bảo các bên sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đó. Hình thức của hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất được lập thành văn bản, các bên tham gia đều ký, điểm chỉ vào hợp đồng.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông O và anh M được ký kết ngày 17/8/2021 là một giao dịch dân sự, đảm bảo đầy đủ điều kiện theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên có hiệu lực, các bên phải thực hiện.

[2.2] Đối với số tiền đặt cọc là 100.000.000đ: Anh M khẳng định đã giao cho ông O và bà Ng 45.000.000đ tiền mặt, số tiền 55.000.000đ anh M chuyển vào số tài khoản 3503205021595 theo yêu cầu của ông O, sau khi ông O, bà Ng xác nhận đã nhận đủ 100.000.000đ thì mới ký hợp đồng đặt cọc. Người đại diện theo ủy quyền của ông O thì khẳng định ông O mới nhận 55.000.000đ do anh M chuyển vào số tài khoản 3503205021595, còn số tiền 45.000.000đ ông O chưa được nhận.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Mặc dù ngoài hợp đồng đặt cọc, không còn tài liệu chứng cứ độc lập để xác định anh M đã giao cho ông O bà Ng số tiền 45.000.000đ. Tuy nhiên, bản chất và mục đích hợp đồng đặt cọc là việc bên đặt cọc giao cho bên nhận đặt cọc một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Và tại Điều 2 của hợp đồng đã ghi rõ: “Bên B đặt cọc trước số tiền 100.000.000đ”, “số tiền còn lại 150.000.000đ”; như vậy, khi các bên ký hợp đồng đặt cọc là đã giao nhận đủ số tiền đặt cọc. Đến ngày 19/8/2021, ông O đã nhắn tin zalo cho anh

M với nội dung không đồng ý chuyển nhượng đất cho anh M nữa vì con ông O không đồng ý. Như vậy, anh M trình bày sau khi ông O xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc 100.000.000đ thì các bên mới ký hợp đồng đặt cọc phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Về thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Ngày 19/8/2021 (sau 02 ngày ký hợp đồng đặt cọc), thì ông O đã nhắn tin zalo cho anh M với nội dung “Các con ko cho bán cháu tiền cháu để bác gửi lại nhé”; anh M có nhắn lại “không bán cũng được ạ. Trả cháu 300tr là được”, sau đó hai bên có nhắn qua nhắn lại nhưng không thỏa thuận được và không thực hiện được hợp đồng đặt cọc (BL 3-5). Như vậy, có căn cứ ông O là người vi phạm hợp đồng đặt cọc.

[2.4] Nội dung “Cam kết chung” trong hợp đồng đặt cọc nêu rõ “Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường gấp 03 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 300.000.000đ. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc trên”. Thỏa thuận giữa ông Ot và anh Mạnh là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 “... nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, *trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*”

Như vậy, có căn buộc ông O phải trả lại số tiền đặt cọc cho anh M là 100.000.000đ (ông O đã trả 55.000.000đ, còn phải trả 45.000.000đ) và số tiền phạt cọc 200.000.000đ. Cấp sơ thẩm buộc ông O trả cho anh M số tiền phạt cọc 100.000.000đ là không đúng với thỏa thuận và không phù hợp với quy định khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.5] Xác định tư cách tham gia tố tụng và trách nhiệm bồi thường.

Nguyên đơn anh Hoàng Đạt M làm đơn khởi kiện ông Hà Văn O (bị đơn) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Hà Thị Ng là đúng theo quy định tại khoản 3, khoản 4 Điều 68 Bộ luật Dân sự 2015.

Anh Hà Văn V là con ông Hà Văn O, anh V có tên trong hộ khẩu gia đình của ông O và thửa đất số 210, diện tích 115.300m², loại đất lâm nghiệp đã được UBND huyện Bá Thước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ngày 10/4/2003 cho hộ gia đình ông Hà Văn O. Tuy nhiên, giữa ông O và anh M mới ký hợp đồng đặt cọc, nên anh V không có quyền, nghĩa vụ phát sinh trong hợp đồng đặt cọc.

Tuy bà Hà Thị Ng ký vào mục người làm chứng trong “Hợp đồng đặt cọc” nhưng quan hệ giữa bà Ng và ông O là vợ chồng nên phải có nghĩa vụ liên đới chịu trách nhiệm trả tiền cọc và phạt cọc cho anh M.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 22/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bá Thước theo hướng: Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bá Thước; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Hoàng Đạt M; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn O; Buộc ông O và bà Ng phải liên đới thanh toán cho anh M số tiền đặt cọc còn thiếu là 45.000.000đ và số tiền phạt cọc là 200.000.000đ.

[2.6] Về án phí: Ông O phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm, nhưng ông O thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 117, khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị Quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa; Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Hoàng Đạt M; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hà Văn O. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 22/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Hoàng Đạt M; Buộc ông Hà Văn O và bà Hà Thị Ng phải liên đới trả cho anh Hoàng Đạt M số tiền đặt cọc còn lại là 45.000.000đ (Bốn mươi lăm triệu đồng) và bồi thường cho anh M số tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc là 200.000.000đ. Tổng số tiền ông O và bà Ng phải thanh toán cho anh M là 245.000.000đ (Hai trăm bốn mươi lăm triệu đồng).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án và Chi cục thi hành án ra quyết định thi hành án, mà người phải thi hành án không thi hành án hoặc thi hành không đầy đủ, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. *Về án phí:* Ông Hà Văn O được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Hoàng Đạt M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Anh M được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 6.125.000đ theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0008489 ngày 25 tháng 11 năm 2021 là 2.500.000đ; biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0008491 ngày 29 tháng 11 năm 2021 là 3.625.000đ và tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số

AA/2021/0008663 ngày 05 tháng 7 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bá Thước, tỉnh Thanh Hóa.

Bản án được thực hiện 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, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thi hành theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND, VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKS, TA, THADS huyện Bá Thước;
- Dương sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Lê Thị Hiệu