

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 35/2022/DS-PT

Ngày 05/12/2022

“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 Đinh Viết Nam;

Các Thẩm phán: Ông Trần Việt Trung;

Bà Đoàn Thị Kim Thương.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Kiều Trinh – 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 Tố Ly – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 12 năm 2022, tại Phòng xét xử số 03 - Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 29/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 32/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2022, quyết định hoãn phiên tòa số 110/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022, thông báo mở lại phiên tòa số 10/TB-TA ngày 28 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Thu Tr; địa chỉ: KP 9, thị trấn HX, huyện V, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

Bị đơn: Ông Trần Hữu N và bà Trần Thị L; cùng địa chỉ: Thôn NS, xã S, huyện V, tỉnh Quảng Trị.

Người làm chứng:

Bà Nguyễn Thị Khánh L1; trú tại: Thôn ĐX, xã VL, huyện V, Quảng Trị; có mặt.

Bà Nguyễn Thị T; trú tại: Thôn NS, xã S, huyện V, Quảng Trị; có mặt.

Người kháng cáo – bị đơn: Ông Trần Hữu N, bà Trần Thị L; có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 3 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/11/2021, ông Trần Hữu N và bà Trần Thị L đã thỏa thuận với bà Đỗ Thị Thu Tr chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số: 684, tờ bản đồ số 37, tại Thôn NS, xã S, huyện V, tỉnh Quảng Trị có giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất số BĐ 127408 với chiều rộng mặt tiền 25m, chiều sâu 30m, diện tích 750m² (trong đó có 100m² đất ở) với giá chuyển nhượng là 610.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông N và bà L đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 16/11/2021 với nội dung bà Tr đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 16/11/2021 cho đến hết ngày 02/01/2022. Ông N và bà L nhận đủ số tiền cọc sẽ làm thủ tục tách thửa để chuyển nhượng và bà Tr sẽ hỗ trợ, hướng dẫn ông N và bà L trong thủ tục tách thửa.

Khi thủ tục công chứng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất hoàn tất, bà Tr phải giao đủ số tiền còn lại là 510.000.000 (*Năm trăm mười triệu*) đồng cho ông N, bà L; ông N, bà L cam kết tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của mình, có đầy đủ giấy tờ để chứng minh, tài sản chuyển nhượng không có thừa kế và không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức nào; sau khi ký hợp đồng đặt cọc, quá thời hạn đã thỏa thuận nếu ông N, bà L không bán, không chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc cho bà Tr thì ông N, bà L phải bồi thường cho bà Tr số tiền gấp ba lần số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 (*Ba trăm triệu*) đồng. Ngược lại, nếu bà Tr không tiến hành nhận chuyển nhượng thì bà Tr sẽ bị mất số tiền 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng đã đặt cọc. Trong trường hợp đến ngày công chứng mà thủ tục tách thửa chưa xong thì hai bên thỏa thuận thời gian gia hạn đặt cọc để tiếp tục thực hiện việc cam kết chuyển nhượng.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Tr đã giao số tiền đặt cọc và ông N, bà L đã nhận đủ số tiền 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng.

Đến nay, đã quá thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng và nhận tiền nhưng ông N, bà L không tiến hành chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất cho bà Tr như đã cam kết và cũng không cùng bà Tr thỏa thuận thời gian gia hạn ngày công chứng đồng thời yêu cầu chỉ đồng ý chuyển nhượng đất cho bà Tr nếu bà Tr nộp thêm tiền cọc 100.000.000 đồng và chuyển nhượng với giá cao hơn so với thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là 60.000.000đ/m ngang. Ông N và bà L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021.

Vì vậy, bà Tr yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Hữu N và bà Trần Thị phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng và tiền phạt cọc theo hợp đồng đã thỏa thuận là 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng. Tổng số tiền đặt cọc và phạt cọc phải trả là 300.000.000 (*Ba trăm triệu*) đồng.

Theo bản trình bày ý kiến, biên bản ghi lời khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Ông Trần Hữu N và bà Trần Thị L thừa nhận ngày 16/11/2021, giữa ông bà và bà Đỗ Thị Thu Tr có thỏa thuận và lập văn bản cam kết thực hiện việc chuyển nhượng 01 phần thửa đất, giá cả, nhận tiền cọc, ngày trả đủ tiền chuyển nhượng và trách nhiệm nếu vi phạm như trình bày trên của bà Tr. Ông N, bà L thừa nhận đã nhận đủ 100.000.000 đồng ngay sau khi lập văn bản thỏa thuận, hết thời hạn 45 ngày số tiền còn lại sẽ thanh toán khi hai bên đến công chứng thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, thời gian chờ để thực hiện hợp đồng ông N và bà L có liên lạc với bà Tr nhưng không được, trong thời gian chờ công chứng giá đất tăng lên 31.000.000đ/m ngang mặt tiền (tại thời điểm ký kết chỉ 25.000.000đ/m) nhưng đến ngày 16/02/2022 ông N và bà L gọi bà Tr về để gia hạn hợp đồng đặt cọc và yêu cầu chuyển thêm tiền đặt cọc nhưng bà Tr không thực hiện. Lý do không thực hiện được hợp đồng là do bà Tr nhận làm thủ tục tách thửa và đã quá thời hạn hợp đồng đặt cọc nên giá đất tăng lên khoảng 60.000.000đ/m ngang mặt tiền. Vì sự chênh lệch giá đất ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N, bà L nên ông bà chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá như đã nêu trên. Quá thời hạn hợp đồng ông N và bà L có liên lạc với bà Tr để nhằm bàn bạc thỏa thuận lại hợp đồng nhưng không thành. Nay bà Tr khởi kiện ông N và bà L kiểm tra lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đối chiếu với hợp đồng đặt cọc thì phát hiện nội dung ghi trong hợp đồng đặt cọc không đúng với thực tế: Tên người làm chứng (Bên C) ghi Nguyễn Thị Khánh L1 nhưng khi ký tên lại là Nguyễn Thị T, thửa đất ghi trong hợp đồng không đúng với thửa đất ông, bà đang sử dụng và khác số quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa số 628, số X536929).

Tại phiên tòa phúc thẩm, vợ chồng ông N bà L khẳng định rằng: Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, theo thỏa thuận thì ông N và bà L đã đưa giấy CNQSD đất cho bà Tr để bà Tr làm thủ tục tách thửa, lệ phí đi làm thủ tục tách thửa là 15 triệu đồng được trừ vào trong tổng số tiền chuyển nhượng một phần thửa đất nên còn mức giá là 610.000.000đồng (25m x 25.000.000/m chiều ngang-15.000.000đ). Khi quá thời hạn 45 ngày theo hợp đồng, bà Tr không thực hiện theo nội dung hợp đồng và không giao lại giấy CNQSD đất cho ông N. Ông đã nhiều lần trực tiếp gọi điện cho

bà Tr đề đòi lại giấy CNQSD đất cũng như liên lạc với chị Nguyễn Thị T và anh Trần Công M (con của chị T) nhờ can thiệp để lấy lại giấy CNQSD đất mà bà Tr đang giữ. Đến ngày 11/3/2022, bà Tr mới đưa giấy CNQSD đất cho anh M để đưa lại cho ông N. Do đó vợ chồng họ không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án những người làm chứng trình bày:

Bà Nguyễn Thị Khánh L1: Ngày 16/11/2021, bà L1 có chứng kiến việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa ông N, bà L và bà Tr, bà L1 là người đứng ra viết hợp đồng đặt cọc, nhưng do bận việc, bà L1 phải đi giữa chừng, nên bà L1 không ký vào phần người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc. Đối với phần thông tin thửa đất và số giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi trong hợp đồng sai là do ông N và bà L cung cấp thông tin thiếu. Ông N và bà L đã trình bày tại phiên toà sơ thẩm và nói thời hạn hợp đồng đã quá hạn từ 03 đến 04 tháng là không chính xác. Đối với phần ghi ngày kết thúc trong hợp đồng là 02/01/2021 là do có nhầm lẫn khi ghi hợp đồng, nhưng các bên thỏa thuận là 45 ngày nên ngày kết thúc là ngày 02/01/2022.

Bà Nguyễn Thị T: Ngày 16/11/2021, bà T chứng kiến việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa ông N, bà L và bà Tr. Lúc đầu tên người làm chứng trong hợp đồng là bà Nguyễn Thị Khánh L1, nhưng đến khi ký tên do bà L1 bận việc đi trước nên các bên nhờ bà T ký vào phần người làm chứng. Bà T cũng khẳng định việc anh M có nhận giấy CNQSD đất của vợ chồng ông N để giao cho bà Tr nhưng bà T không biết chính xác việc giao nhận vào thời gian nào.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, khoản 2 Điều 126 và Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án: Chấp toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu Tr:

- Xử buộc ông Trần Hữu N và bà Trần Thị L phải trả lại cho bà Đỗ Thị Thu Tr số tiền đặt cọc là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng, tổng cộng số tiền phải trả và phạt cọc là 300.000.000 (*Ba trăm triệu*) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần lãi suất chậm trả, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09/9/2022, bị đơn ông N, bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 đề nghị cấp phúc thẩm:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải phải trả lại cho bà Đỗ Thị Thu Tr số tiền đặt cọc là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng và số tiền phạt cọc là: 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng, tổng cộng số tiền phải trả và phạt cọc là 300.000.000 (*Ba trăm triệu*) đồng.

- Đưa người làm chứng gồm bà Nguyễn Thị T, bà Trần Thị Huệ, ông Trần Hữu Đạo vào tham gia tố tụng.

- Yêu cầu xem xét lại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021 có vô hiệu không.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và của người tham gia tố tụng và phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Sau khi nhận được đơn kháng cáo của bị đơn, Thẩm phán cấp sơ thẩm đã tiến hành đầy đủ thủ tục theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu, xem xét. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 427 Bộ luật dân sự 2015; Điều 147, Điều 148 Bộ luật TTDS; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết 326/2016: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hữu N và bà Trần Thị L.

Áp dụng khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa Bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu Tr về việc buộc bị đơn ông Trần Hữu N và bà Trần Thị L có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021 cho bà Đỗ Thị Thu Tr.

+ Về án phí: Nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu Tr phải chịu 15.000.000 án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Trần Hữu N và bà Trần Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Hữu N, bà Trần Thị L được thực hiện trong thời hạn kháng cáo, đảm bảo nội dung, hình thức theo quy

định, đã nộp tiền án phí phúc thẩm nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Đối với yêu cầu đưa ông Trần Hữu Đạo và bà Trần Thị Huệ tham gia với tư cách là người làm chứng, tại phiên toà phúc thẩm, ông N và bà L đã có ý kiến rút đề nghị đưa hai người này tham gia tố tụng nên HĐXX không xem xét.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Trần Hữu N và bà Trần Thị L:

[3.1] Về giao dịch đặt cọc: Ngày 16/11/2021, giữa vợ chồng ông Trần Hữu N, bà Trần Thị L và bà Đỗ Thị Thu Tr lập hợp đồng đặt cọc để nhằm chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất số 684, tờ bản đồ số 37 tại Thôn NS, xã S, huyện V, tỉnh Quảng Trị. Thửa đất đã được cấp GCNQSD đất số BĐ 127408. Theo thỏa thuận thì phần thửa đất chuyển nhượng có chiều rộng mặt tiền 25m, chiều sâu 30m với diện tích 750m² (trong đó có 100m² đất ở) với giá chuyển nhượng là 610.000.000 đồng. Bà Tr đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày 16/11/2021 cho đến hết ngày 02/01/2022 là ngày làm thủ tục công chứng, tách thửa.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đều thừa nhận đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc là thửa đất số 628/1, tờ số 37, được cấp giấy CNQSD đất số X 536929 ngày 16/4/2003 mà ông N, bà L đang ở nhưng trong hợp đồng đặt cọc có sự nhầm lẫn sai sót về số thửa.

Như vậy, đối tượng giao dịch của giao dịch đặt cọc là có thật, đúng quy định tại Điều 188 Luật đất đai năm 2013; nội dung của đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội nên việc đặt cọc có hiệu lực pháp luật.

Hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2021 thỏa thuận đến ngày 02/01/2022 đến văn phòng công chứng để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận với nội dung: *"Bên B hỗ trợ bên A làm thủ tục sổ sách, tách thửa"* và thỏa thuận khác với nội dung *"Đến ngày ra công chứng nếu thủ tục, giấy tờ chưa xong hai bên thỏa thuận lại ngày công chứng hợp lý"*.

Theo quy định của hợp đồng, thì việc tách thửa do bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng hỗ trợ cùng nhau thực hiện. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Tr thừa nhận sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông N bà L đã đưa Giấy CNQSD đất cho bà Tr (thông qua anh M) để bà Tr đi làm các thủ tục sổ sách, tách thửa nhưng ngày bà Tr nhận giấy không phải ngay sau ngày 16/11/2021, tuy nhiên, bà Tr không có chứng cứ để chứng minh ngày nhận giấy CNQSD đất là ngày nào. Đối với khoản tiền mà vợ chồng ông N đã chi trả cho bà Tr số tiền 15.000.000 đồng để làm chi phí trong quá trình thực hiện thủ tục tách thửa, bà Tr không thừa nhận. Đối

chiếu lời khai của các bên và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, HĐXX thấy: Mức giá các đương sự thoả thuận là 25 triệu đồng/m chiều ngang x 25 m = 625.000.000 – 15.000.000 = 610.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở để chứng minh lời khai của vợ chồng ông N là có thật, phù hợp với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án. Như vậy có cơ sở khẳng định rằng bà Tr là người đã giữ giấy CNQSD đất của ông N, bà L từ sau ngày giao kết hợp đồng để tự mình làm các thủ tục tách thửa, đến ngày 11/3/2022 (quá 45 ngày) không thực hiện được, sau đó mới trả lại cho ông N, bà L (thông qua anh M là con trai của bà Nguyễn Thị T) nên thời hạn trong hợp đồng đặt cọc bị vi phạm theo thoả thuận. Tại phiên toà, bà Tr cũng thừa nhận sau khi hết thời hạn giao kết bà đã nhờ người về đo đạc, xác định vị trí thửa đất để Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện Vĩnh Linh làm các thủ tục tiếp theo nhưng thời điểm này công việc của họ quá tải nên chưa thực hiện được, HĐXX thấy đây là lý do khách quan, vợ chồng ông N bà L đều không có lỗi như phía nguyên đơn đã quy kết. Mặt khác, khi hết hạn hợp đồng đặt cọc, ông N đã gọi điện thoại, nhắn tin cho bà Tr nhiều lần để gia hạn hợp đồng nhưng đều không Liên lạc được. Các bên cũng không có sự thoả thuận nào khác về việc gia hạn lại ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, việc không thực hiện được hợp đồng nói trên là hoàn toàn do lỗi của bà Tr, bà tự ý từ chối giao kết theo thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc nên bà Tr phải mất cọc theo quy định tại Điều 328 BLDS. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét yếu tố lỗi để đánh giá toàn diện các chứng cứ mà đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa khách quan, không đúng bản chất vụ án. Vì vậy, cần chấp nhận ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu Tr về yêu cầu ông Trần Hữu N và bà Trần Thị L phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

[3] Về án phí: Do kháng cáo của ông Trần Hữu N và bà Trần Thị L được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu Tr không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Hữu N và bà Trần Thị L, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 04/2022/DS-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

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; Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, khoản 2 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 và lệ phí Tòa án. Xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Thu Tr về yêu cầu buộc bị đơn ông Trần Hữu N, bà Trần Thị L phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 100.000.000 (*Một trăm triệu*) đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 (*Hai trăm triệu*) đồng. Tổng cộng là 300.000.000 (*Ba trăm triệu*) đồng.

2. Về án phí:

- Nguyên đơn Bà Đỗ Thị Thu Tr phải chịu 15.000.000 (*Mười lăm triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu số 0000072 ngày 29 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị. Bà Tr phải tiếp tục nộp thêm số tiền 7.500.000 đồng (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*).

- Hoàn trả cho ông Trần Hữu N, bà Trần Thị L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0000124 ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện Vĩnh Linh;
- VKSND huyện Vĩnh Linh;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV & THA;
- Tổ HCTP;
- Lưu HS.

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

Đinh Viết Nam