

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 28/2022/DS-PT
Ngày: 08/6/2022
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 BÌNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quảng Lực

Các Thẩm phán: Ông Trần Đức Long
Ông Võ Bá Lưu

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Thanh Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy Hà - Kiểm sát viên.

Ngày 08/6/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2022/TLPT- DS, ngày 07/4/2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2022/DS – ST ngày 24 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1139/2022/QĐ-PT, ngày 25/5/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thanh V; nơi cư trú: Thôn Vĩnh P, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ; nơi cư trú: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; có mặt;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Nguyễn Thị V1; nơi cư trú: thôn T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; vắng mặt có lý do (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

4. *Người làm chứng:*

- Ông Nguyễn Văn H; nơi cư trú: Thôn Vĩnh P, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

- Ông Nguyễn Trọng T; địa chỉ: Tổ dân phố M, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng

Bình; vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Thôn Vĩnh P, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, cũng như quá trình tham gia tố tụng, bà Trần Thị Thanh V trình bày: Ngày 13/3/2021, bà V trực tiếp đến nhà ông Nguyễn Văn Đ để đặt vấn đề nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đ. Hai bên thỏa thuận sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Thửa đất số 505, diện tích 154m² và thửa đất số 506, diện tích 139m²; đều thuộc tờ bản đồ số 12; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Ngày 27/3/2021, hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, theo đó, bà V giao cho ông Đ số tiền cọc 200.000.000 đồng để ràng buộc trách nhiệm của hai bên trong việc hai bên cam kết sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong quãng thời gian từ ngày 27/3/2021 đến hết ngày 27/6/2021 đối với hai thửa đất nói trên. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc có ông Nguyễn Văn H làm chứng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà V nhiều lần liên lạc bằng điện thoại di động cho ông Đ, nhưng ông Đ không nghe máy. Ngày 25/6/2021, bà V có liên lạc báo cho ông Đ, là chuẩn bị giấy tờ để hai bên đến Văn phòng công chứng Nhất Tín làm thủ tục chuyển nhượng, thì ông Đ nói sổ đỏ đang thế chấp tại ngân hàng. Bà V trao đổi lại với ông Đ với nội dung là đến ngày thứ 3 của tuần kế tiếp hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng đến ngày hẹn, ông Đ vẫn trả lời là sổ đỏ đang ở ngân hàng. Sự việc này bà V có ghi âm lại. Ngày 03/7/2021, Bà V tiếp tục gọi cho ông Đ để yêu cầu ông Đ lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp ở ngân hàng ra để hai bên làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông Đ không hợp tác. Do đó bà V yêu cầu ông Đ phải hoàn trả tiền cọc và phải chịu phạt cọc với số tiền 03 lần tiền cọc là 600.000.000 đồng.

- Trong quá trình tham gia tố tụng ông Nguyễn Văn Đ trình bày với nội dung:

Về việc hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc ông nhất trí như ý kiến trình bày của bà Vân.

Về các vấn đề khác, ông Nguyễn Văn Đ có ý kiến như sau:

Ngoài thỏa thuận bằng văn bản thì bà V có trao đổi với ông Đ là nếu ai hỏi mua thì nhờ ông Đ nói với bà V để bà V bán lại cho họ. Khoảng giữa tháng 4/2021, giá đất chứng lại, ông Đ có giới thiệu cho vài người nhưng không ai mua. Đồng thời bà V cũng không cùng ông Đ tiến hành các thủ tục chuyển nhượng, mà đòi ông Đ trả lại tiền cọc. Việc bà V không tiến hành thủ tục chuyển nhượng đã làm lỡ nhiều công việc của ông Đ, vì khi quyết định bán đất, ông Đ đã tính toán sử dụng tiền vào mục đích trả nợ cho Ngân hàng, làm nhà cho con trai và cho các khoản chi tiêu khác. Nếu không bán cho bà V thì ông Đ đã bán cho người khác với giá 2.500.000.000 đồng.

Đến ngày cuối cùng theo thỏa thuận là ngày 26/6/2021 (thứ 7), bà V mới nhắn tin cho ông Đ là “Các cháu đã gom đủ tiền, Bác mang hồ sơ lên Công chứng...”. Hôm

đó là thứ 7, hôm sau là Chủ nhật nên ông Đ không lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp ở Ngân hàng ra được. Do đó, ông Đ không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về trả tiền cọc và phạt cọc, vì bà V là bên vi phạm nghĩa vụ theo cam kết.

- Trong quá trình tham gia tố tụng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị V1 trình bày: Bà V1 và ông Đ có quan hệ vợ chồng. Các thửa đất số 505, diện tích 154m²; số 506, diện tích 139m² thuộc tờ bản đồ số 12; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình thuộc quyền sử dụng của vợ chồng, mang tên Nguyễn Văn Đ và Nguyễn Thị V1. Vợ chồng Bà đã thế chấp hai thửa đất này để vay vốn tại phòng giao dịch Ba Đồn - chi nhánh Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín (gọi tắt là SACOMBANK). Việc bà V và ông Đ giao kết hợp đồng đặt cọc, bà V1 biết sự việc này và đồng ý với việc nhận đặt cọc của ông Đ. Vợ chồng Ông, Bà không báo cho Ngân hàng biết việc giao kết hợp đồng đặt cọc. Khi giao kết Hợp đồng đặt cọc, bà V cũng biết tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng. Việc không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng là do bà V không hợp tác để trả tiền và làm hợp đồng chuyển nhượng. Lỗi dẫn đến hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng được là do bà V, vì vậy bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V.

- Trong quá trình tham gia tố tụng, những người làm chứng trình bày:

Ý kiến của ông Nguyễn Văn H: Ngày 27/3/2021, ông H cùng bà V có đến nhà ông Đ làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 505, diện tích 154m² và thửa đất số 506, diện tích 139m². Các thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 12, địa chỉ: Tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Bà V đã đặt cọc cho ông Đ số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn cuối cùng làm thủ tục Công chứng và chuyển nhượng là ngày 27/6/2021. Ngày 26/6/2021, bà V có điện thoại cho ông Đ, yêu cầu ông Đ đến Văn phòng Công chứng Nhất Tín để hai bên làm thủ tục công chứng, nhưng ông Đ nói Giấy CNQSDĐ đang thế chấp ở Ngân hàng. Vì thời hạn cuối cùng trùng vào Thứ 7 và Chủ nhật, nên bà V có nhất trí cho ông Đ đến hết ngày thứ 2 của tuần kế tiếp (28/6/2021), hai bên sẽ đến công chứng làm thủ tục chuyển nhượng. Nhưng đến thời điểm đó ông Đ vẫn không có GCNQSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng.

Ý kiến của ông Nguyễn Trọng T: Do có quen biết với bà V và biết bà V có nhu cầu mua đất, đồng thời cũng có quen biết với ông Đ và biết ông Đ có ý định bán 02 thửa đất tại tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Khoảng tháng 3/2021, ông T đã giới thiệu hai bên với nhau, sau đó dẫn bà V, bà L đến gặp ông Đ. Bà V và bà L có hỏi ông Đ về Giấy chứng nhận của hai thửa đất thì ông Đ trả lời là “Có tiền thì sẽ có sổ, hiện sổ đỏ nằm ở Ngân hàng, có tiền lấy sổ đỏ về thôi”. Hai bên thống nhất được việc mua bán và bà V đã đặt cọc số tiền 80.000.000 đồng, sau đó thì ông T về, còn việc chuyển nhượng sau này như thế nào thì ông T không rõ.

Ý kiến của bà Nguyễn Thị L: Vào khoảng tháng 3/2021, bà V được ông T giới thiệu để mua hai thửa đất tại tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình, thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn Đ. Ngày 27/3/2021, bà L và bà V đến gặp ông

T và ông Đ để xem đất. Bà L và bà V có hỏi thông tin thì ông Đ nói đất không dính quy hoạch, không tranh chấp và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang ở Ngân hàng, nếu đồng ý mua bán thì ông Đ lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra để chuyển nhượng. Giữa bà V và ông Đ thống nhất giá chuyển nhượng là 2.501.000.000 đồng; bà V đặt cọc 80.000.000 đồng (trong đó 60.000.000 đồng chuyển khoản và 20.000.000 đồng tiền mặt). Sau này bà V có nói với bà L là có đặt thêm 120.000.000 đồng tiền cọc nữa. Bà L nghe bà V nói là ngày cuối của hợp đồng đặt cọc, bà V có gọi cho ông Đ lên Văn phòng Công chứng Nhất Tín để làm thủ tục, nhưng ông Đ nói là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang ở Ngân hàng nên không làm được.

- Trong quá trình tố tụng, Tòa án nhân dân thị xã Ba Đồn có Công văn số 892/CV-TA ngày 18/10/2021, gửi Phòng giao dịch Ba Đồn - Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Quảng Bình, đề nghị Ngân hàng xác định các thửa đất số 505, diện tích 154m²; số 506, diện tích 139m² có thể chấp để vay tại Ngân hàng hay không? Việc giao dịch Hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và bà V để đi đến làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía Ngân hàng có được Thông báo hay biết sự việc không? Ngân hàng trả lời như sau: “Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị V1 đang có quan hệ tín dụng với Ngân hàng từ ngày 14/01/2021, để đảm bảo khoản vay, ông Đ và bà V1 thế chấp 02 quyền sử dụng đất là thửa 505, diện tích 154m²; thửa đất số 506, diện tích 139m². Các thửa đất đều thuộc tờ bản đồ số 12; đều địa chỉ: tổ dân phố T, phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình. Hiện tại Ngân hàng chưa nhận được thông tin, văn bản liên quan đến vấn đề chuyển nhượng, tài sản 02 quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng”.

Tại phiên tòa ở cấp sơ thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu buộc ông Đ hoàn trả số tiền cọc, rút yêu cầu buộc ông Đ chịu số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng (03 lần tiền đặt cọc).

Tại Bản án dân sự số 04/2022/DS-ST ngày 24/2/2022, TAND thị xã Ba Đồn tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, các Điều 186, 203, khoản 1 Điều 228, các Điều 244, 264, 266, 271, 273, khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 117, 123, 131, khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321, các Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 188 Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thanh V, tuyên bố giao dịch đặt cọc giữa bà Trần Thị Thanh V và ông Nguyễn Văn Đ về việc đặt cọc chuyển nhượng 02 thửa đất số 505 và 506, tờ bản đồ số 12, tại phường Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình là

vô hiệu; buộc ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trần Thị Thanh V số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Trần Thị Thanh V về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ trả số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng (03 lần tiền đặt cọc).

Ông Nguyễn Văn Đ được miễn nộp tiền án phí đối với yêu cầu của bà Trần Thị Thanh V được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trả lại cho bà Trần Thị Thanh V 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002341 ngày 22 tháng 7 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn.

Bản án sơ thẩm còn tuyên việc chịu lãi đối với khoản tiền chậm thi hành án, quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, yêu cầu thi hành án, việc bị cưỡng chế thi hành án, vấn đề thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 09/3/2022, ông Nguyễn Văn Đ có đơn kháng cáo, nội dung cho rằng việc hợp đồng không giao kết được có lỗi từ phía bà V, vì vậy việc án sơ thẩm buộc ông Đ phải trả lại cho bà V số tiền 200.000.000 đồng là không đúng; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm về vấn đề này.

Tại phiên tòa phúc, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, nội dung tóm tắt như sau:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quyết định của pháp luật tố tụng dân sự;

-Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là hợp đồng vô hiệu, vì các thửa đất hai bên dự định chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng, việc ký kết hợp đồng không có ý kiến của Ngân hàng. Do hợp đồng vô hiệu nên việc án sơ thẩm buộc ông Đ trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng cho bà V là đúng. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Điều 3 về thời hạn đặt cọc – thanh toán của hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2021 giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thanh V quy định như sau: “*Thời hạn đặt cọc là 90 ngày, kể từ ngày 27/3/2021 đến hết ngày 27/6/2021. 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*”. Căn cứ vào quy định trên thì trong quãng thời gian từ ngày 27/3/2021 đến hết ngày 27/6/2021, nếu các thửa đất số 505, 506 nói trên không còn là tài sản thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín, thì việc chuyển nhượng các thửa đất này từ vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ sang bà Trần Thị Thanh V có thể thực hiện được. Mà việc các thửa đất số 505, 506 nói trên không còn là tài sản thế chấp tại Ngân hàng xảy ra trong trường hợp vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ trả hết nợ cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín và điều này là

hoàn toàn có thể thực hiện được. Do đó việc hai bên là ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thanh V ký hợp đồng đặt cọc để cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 505, 506 nói trên từ vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ sang cho bà Trần Thị Thanh V là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của luật. Việc án sơ thẩm cho rằng các thửa đất số 505, 506 đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín nên hai bên không được quyền ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong quãng thời gian từ ngày 27/3/2021 đến hết ngày 27/6/2021, từ đó xác định đây là hợp đồng vô hiệu là không đúng.

[2] Do đó, Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên trong vụ án này là hợp đồng có hiệu lực pháp luật.

[3] Trong suốt quá trình từ khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc cho đến ngày 27/6/2021, ông Nguyễn Văn Đ chưa thực hiện việc giải chấp (xóa thế chấp) đối với các thửa đất số 505, 506 mà trước đó đã thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín. Mặt khác theo hợp đồng đặt cọc giữa hai bên thì trong hợp đồng không có nội dung nào buộc bà V phải thông báo trước cho ông Đ để ông Đ có thời gian xóa thế chấp hoặc bà V phải giao tiền trước cho ông Đ để ông Đ trả nợ Ngân hàng và xóa thế chấp, sau đó hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc tài sản thế chấp không được giải chấp là nguyên nhân làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 505, 506 giữa hai bên không ký kết được. Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu trách nhiệm về nguyên nhân này do xóa thế chấp là nghĩa vụ cơ bản của ông Đ.

[4] Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, cũng như trong quãng thời gian từ ngày 27/3/2021 đến ngày 27/6/2021 là quãng thời gian mà hai bên cùng nhau cam kết tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà V biết quyền sử dụng các thửa đất số 505, 506 nói trên đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín; để việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất này thực hiện được trong quãng thời gian từ ngày 27/3/2021 đến ngày 27/6/2021, bản thân bà phải thông báo trước, với thời gian hợp lý để ông Đ có sự chuẩn bị trong việc giải chấp. Tuy vậy, cho đến ngày 26/6/2021 là ngày gần hết thời hạn bà V mới liên lạc với ông Đ, yêu cầu ông Đ đến Văn phòng Công chứng Nhất Tín để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Đ không thể thực hiện yêu cầu trên của bà V được, vì ngày 26/6/2021 là ngày thứ 7, Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương Tín không làm việc, ông Đ không thể thực hiện việc giải chấp để cùng bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy bà V đã lợi dụng sự thiếu rõ ràng, cụ thể của Hợp đồng để tạo ra tình huống hai bên không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết được, nhưng bản thân không phải chịu trách nhiệm; thể hiện sự thiếu thiện chí trong thực hiện hợp đồng. Do đó, bà V phải chịu một phần trách nhiệm trong việc tài sản đang thế chấp không giải chấp được, tức là một phần trách nhiệm trong việc hai bên không giao kết được hợp đồng.

[5] Như vậy việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 505, 506 giữa hai bên không ký kết được có nguyên nhân từ cả hai bên. Vì vậy theo các nội dung được quy định trong hợp đồng thì ông Đ không được quyền sở hữu đối với số tiền cọc 200.000.000 đồng mà bà V đã giao và ngược lại bà V cũng không được nhận từ ông Đ số tiền phạt gấp ba lần số tiền cọc mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng. Ông Đ phải trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng cho bà V.

[6] Bản án sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn Đ trả lại cho bà Trần Thị Thanh V số tiền cọc 200.000.000 đồng là đúng; tuy vậy nhận định lý do trả lại tiền cọc là do hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không đúng. Vì vậy, cần sửa án sơ thẩm về vấn đề này.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Tuy bản án phúc thẩm vẫn buộc ông Nguyễn Văn Đ trả lại cho bà Trần Thị Thanh V số tiền 200.000.000 đồng, nhưng lý do của việc trả lại số tiền này của bản án phúc thẩm có sự thay đổi so với Bản án sơ thẩm; tức là có sự sửa án. Do đó, theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, không buộc ông Nguyễn Văn Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Đ không có đơn đề nghị được miễn án phí, nên theo quy định tại Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nói trên, ông Nguyễn Văn Đ không thuộc trường hợp được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm cho ông Nguyễn Văn Đ được miễn án phí là trái với quy định pháp luật trên. Do đó, cần áp dụng điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 để sửa án sơ thẩm về vấn đề này, buộc ông Nguyễn Văn Đ phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 36, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 2 Điều 37 Luật tổ chức Tòa án nhân dân; các Điều 117, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm b khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Sửa án sơ thẩm như sau:

Buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại cho bà Trần Thị Thanh V số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không ký kết được có lỗi từ cả hai bên.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 (do đây là trường hợp các bên không có thỏa thuận).

Trường hợp bản án được thi hành 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 6,7,9,7a,7b Luật thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

2. Về án phí: Bà Trần Thị Thanh V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Trần Thị Thanh V 14.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí, đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002341 ngày 22/7/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn.

Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Nguyễn Văn Đ đã nộp số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai số 31AA/2021/0003339 ngày 09/3/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Ba Đồn, nên số tiền này được trừ vào số tiền án phí phải nộp nói trên.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm 08/6/2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS thị xã Ba Đồn;
- TAND thị xã Ba Đồn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Hoàng Quảng Lực

