

Bản án số: 10/2025/DS-PT

Ngày: 14-03-2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển

Nhượng quyền sử dụng đất và hợp

Đồng đặt cọc mua bán nhà, đất”

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HÀ BÌNH

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

- **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:** Ông Nguyễn Kim Trường

- **Các Thẩm phán:** Bà Trần Thanh Hải

Ông Đinh Trường Sơn

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Nhung –Thư ký TAND tỉnh Hoà Bình.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hoà Bình:** Ông Lê Quý Thanh -
Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 14 tháng 03 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hoà Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số: 39/2024/TLPT – DS ngày 12 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 20/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hoà Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 38/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Đoàn Trọng V, sinh năm 1976 và bà Tạ Vân H, sinh năm 1977; cùng nơi cư trú: Số 15 Đ.N, Phường V, quận B, TP Hà Nội. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Trọng V và bà Tạ Vân H là Công ty luật TNHH H.L; địa chỉ: Số nhà C30, khu đô thị S2, phường V, quận H, TP Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn N - Giám đốc Công ty. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty luật TNHH H.L: Ông Vũ Trung H2, sinh năm 1976-vắng mặt; ông Nguyễn Đăng S, sinh năm 1986; cùng nơi

làm việc tại: Công ty luật TNHH H.L; địa chỉ: Số nhà C30, khu đô thị S2, phường V, quận H, TP Hà Nội. Có mặt

Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Xuân D, sinh năm 1976, nơi cư trú: Số nhà 1A phố V, phường Đ, Q. H, TP Hà Nội. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền:

+ Ông Hoàng Hữu Đ, sinh năm 1998. Vắng mặt

Trú tại: Thôn K, xã T, huyện V, tỉnh Yên Bái.

+ Bà Phạm Kim O, sinh năm 2003. Có mặt.

Trú tại: Xóm T, xã N, huyện N, tỉnh Nghệ An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Xuân D là ông Dương Lê Ư A và bà Hoàng Thị Kim T thuộc Công ty Luật Hợp danh Đ - Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (ông A vắng mặt; bà T có mặt)

2. Ông Lưu Thế L, sinh năm 1991, nơi cư trú: Số 05, Hẻm M , Đường C, phường Q, quận C, TP Hà Nội-vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lưu Thế L: Ông Nguyễn Hải L1, sinh năm 1991, HKTT: CHT3, T Vitory, xã A, huyện H, TP Hà Nội. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Phòng công chứng số 02 tỉnh Hòa Bình. Địa chỉ: Tiểu khu 12, thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Ngọc Q - Phó giám đốc Sở. Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Lê V C, sinh năm 1971; bà Tạ Minh Đ, sinh năm 1977; cùng nơi cư trú: Số 11, Tòa nhà 101, phường Láng Hạ, quận Đống Đa, TP Hà Nội (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê V C, bà Tạ Minh Đ là Công ty luật TNHH H.L; địa chỉ: Số nhà C30, khu đô thị S2, phường V, quận H, TP Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Văn N - Giám đốc Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty luật TNHH H.L: Ông Vũ Trung H2, sinh năm 1976; ông Nguyễn Đăng S, sinh năm 1986; cùng nơi làm việc tại: Công ty luật TNHH H.L; địa chỉ: Số nhà C30, khu đô thị S2, phường V,

quận H, TP Hà Nội.

- Bà Lê Hồng Nh (vợ ông Nguyễn Xuân D). Nơi cư trú: Số nhà 1A phố Vọng, phường Đồng Tâm, Q. Hai Bà Trưng, TP Hà Nội. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm nội dung vụ án thể hiện như sau:

Nguyên đơn ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Vũ Trung H2, Vũ Văn N trình bày:

Ông Đoàn Trọng V cùng vợ là bà Tạ Vân H là người có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 35-a; tờ bản đồ số 22, diện tích đất 3343m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Đoàn Trọng V do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009.

Ông Lê V C cùng với vợ là bà Tạ Minh Đ là người có quyền sử dụng thửa đất số 35, tờ bản đồ số 22, diện tích: 4094m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Lê V C do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009.

Ngày 13/5/2020 ông Lê V C, ông Đoàn Trọng V đã ký chung hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất với ông Nguyễn Xuân D đối với hai thửa đất: Thửa đất số 35-a; tờ bản đồ số 22, diện tích đất 3343m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Đoàn Trọng V do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009; thửa đất số 35, tờ bản đồ số 22, diện tích: 4094m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Lê V C do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa ghi trong hợp đồng đặt cọc là 13.000.000.000 đồng (Mười ba tỷ đồng), số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho cả hai thửa đất, mỗi thửa là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận tại hợp đồng ông Lê V C, ông Đoàn Trọng V sẽ cung cấp toàn bộ các giấy tờ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân D, ông D sẽ trả số tiền 12.500.000.000 đồng khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán đất tại phòng công chứng nhà nước, ông D thanh toán nốt số tiền 500.000.000 đồng còn lại sau khi trừ các khoản thuế phí khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông D và nhận bàn giao đất.

Cùng ngày ông V nhận được số tiền đặt cọc do ông D chuyển là 150.000.000 đồng, ông C cũng nhận được số tiền đặt cọc do ông D chuyển là 150.000.000 đồng.

Đến ngày 26/6/2020, vợ chồng ông V, bà H tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L và ông D thửa đất số 35-a, tờ bản đồ 22, diện tích 3343m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Đoàn Trọng V. Tuy nhiên, khi tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng số 2, tỉnh Hòa Bình, hai bên đã ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc trước đó với mục đích giảm thuế thu nhập phải đóng. Cụ thể: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35a, hai bên thống nhất ghi giá chuyển nhượng là: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), hai bên chưa giao nhận tiền mua bán đất.

Sau khi giao kết hợp đồng, ông Đoàn Trọng V và bà Tạ Vân H nhận thấy việc các bên lập hợp đồng một cách giả tạo với giá chuyển nhượng được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấp hơn so với thỏa thuận thực tế cũng như trong hợp đồng đặt cọc, nhằm tránh nghĩa vụ tài chính đối với cơ quan Nhà nước có thể dẫn tới hành vi vi phạm pháp luật hành chính, thậm chí là pháp luật hình sự. Vì vậy ông V và bà H đã yêu cầu bên nhận chuyển nhượng là ông Lưu Thế L và ông Nguyễn Xuân D cùng phối hợp để tiến hành hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng nói trên để làm lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác, đúng giá trị theo hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận. Tuy nhiên, sau nhiều lần trao đổi nhưng bên nhận chuyển nhượng ông D, ông L không hợp tác.

Ngày 18/9/2020 Công ty luật TNHH H.L là người đại diện theo ủy quyền của ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H đã có văn bản thông báo đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Lưu Thế L, ông Nguyễn Xuân D không có ý kiến phúc đáp trả lời

Nay vợ chồng ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H đề nghị:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 35-a có diện tích 3343 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AP 958 474 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00490 do Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009 là vô hiệu.

Ông Nguyễn Xuân D phải có nghĩa vụ cùng bên chuyển nhượng giải quyết các hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất lập ngày 13/5/2020 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Xuân D và bên nhận đặt cọc là ông Lê V C và ông Đoàn Trọng V.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân D trình bày:

Ngày 13/5/2020 ông Lê V C, ông Đoàn Trọng V đã ký hợp đồng đặt cọc mua bán, đất với tôi (Nguyễn Xuân D) đối với hai thửa đất: Thửa đất số 35-a; tờ bản đồ số 22, diện tích đất 3343m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Đoàn Trọng V; địa chỉ thửa đất: Tại Xóm Rằm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình; Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 22, diện tích: 4094m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Lê V C, địa chỉ thửa đất: Tại Xóm Rằm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa là 13.000.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng cho cả hai thửa đất, mỗi thửa là 150.000.000 đồng.

Ngày 12/5/2020 vợ tôi là Lê Hồng Nh có chuyển vào tài khoản của ông Đoàn Trọng V số tiền 150 triệu đồng từ số tài khoản của bà Lê Hồng Nh với nội dung chuyển khoản “anh D đặt cọc mua đất”. Ngày 13/5/2020 vợ tôi là Lê Hồng Nh có chuyển vào tài khoản của ông Lê V C số tiền 150 triệu đồng từ số tài khoản của bà Lê Hồng Nh với nội dung chuyển khoản “anh D đặt cọc mua đất”.

Ngày 26/6/2020 vợ chồng ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Xuân D và ông Lưu Thế L đối với thửa đất 35-a; tờ bản đồ số 22, diện tích đất 3343m² với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.500.000.000 đồng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đoàn Trọng V.

Sau khi ký hợp đồng, ngày 29/6/2020 ông D đã tiến hành thuê đo đạc kiểm tra thực địa thửa đất trên thì phát hiện ra một phần diện tích đất 402,5m² đã nằm trong quy hoạch kè đường ven bờ Sông Bùi. Đây là phần thửa đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn công trình đã được cấm mốc được công bố theo kế hoạch sử dụng đất của UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình và đồng thời giá trị mua bán ghi trong hợp đồng chuyển nhượng đất lập ngày 26/6/2020 không đúng thực tế do bên chuyển nhượng chủ động khai giảm giá trị để nộp thuế thấp hơn nên ông D yêu cầu thỏa thuận thêm vì bản thân không biết thửa đất trên đã nằm trong quy hoạch. Sau khi ký hợp đồng giữa hai bên vẫn chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ như trong hợp đồng. Lý do trong diện tích vợ chồng ông V, bà H chuyển nhượng cho ông D, ông L có phần diện tích đất nằm trong quy hoạch kè đường ven bờ sông Bùi. Hiện nay ông D chưa giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông V, bà H chưa bàn giao đất và tài sản trên đất.

Nay ông D đề nghị:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên chuyển nhượng ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H với bên nhận chuyển nhượng ông Lưu Thế L, ông Nguyễn Xuân D ngày 26/6/2020 số chứng thực 1267, quyền số:

01/2020/TP/CC-SCC/ĐĐGD do Phòng công chứng số 02, tỉnh Hòa Bình chứng thực, thì ông vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đề nghị điều chỉnh diện tích chuyển nhượng trừ đi phần diện tích bị quy hoạch 402,5m² và kê khai nộp các loại thuế, phí đúng giá trị mua thật theo quy định pháp luật, ký phụ lục có công chứng điều chỉnh giá chuyển nhượng theo đơn giá được xác định trên cơ sở hợp đồng đặt cọc.

- Đối với hợp đồng đặt cọc nếu bên chuyển nhượng không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng thì ông đề nghị ông Đoàn Trọng V phải trả cho ông số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và số tiền phạt cọc gấp 10 lần số tiền đặt cọc theo như thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2020 đã thỏa thuận.

Bị đơn ông Lưu Thế L và người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Hải L1 trình bày:

Ngày 13/5/2020 ông Lê V C, ông Đoàn Trọng V đã ký chung hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất với ông Nguyễn Xuân D đối với hai thửa đất: Thửa đất số 35-a; tờ bản đồ số 22, diện tích đất 3343m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Đoàn Trọng V; địa chỉ thửa đất: Tại Xóm Rằm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình; Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 22, diện tích: 4094m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Lê V C, địa chỉ thửa đất: Tại Xóm Rằm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa là 13.000.000.000 đồng (Mười ba tỷ đồng), số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho cả hai thửa đất, mỗi thửa là 150.000.000 đồng (Một trăm lăm mươi triệu đồng)

Ngày 26/6/2020 vợ chồng ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Văn H có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Xuân D, ông Lưu Thế L đối với thửa đất số 35-a, tờ bản đồ số 22, diện tích: 3343m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đoàn Trọng V, địa chỉ thửa đất: Tại Xóm Rằm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ lăm trăm triệu đồng). Từ khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nhận thấy nội dung hợp đồng chưa đúng đắn và phù hợp. Vì vậy ông L và các bên còn lại vẫn chưa triển khai và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên

Nay ông đề nghị:

- Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 35-a, tờ bản đồ số 22, diện tích: 3343 m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đoàn Trọng V bên chuyển nhượng ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Văn H với bên nhận chuyển nhượng ông Lưu Thế L, ông Nguyễn Xuân D ngày 26/6/2020

số chứng thực 1267, quyền số: 01/2020/TP/CC-SCC/DDGD đã được Phòng công chứng số 02, tỉnh Hòa Bình chứng thực mà Tòa án tuyên hủy thì ông Lưu Thế L cũng đồng ý và không có ý kiến gì

- Đối với hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất đề ngày ngày 13/5/2020 giữa ông Nguyễn Xuân D với ông Lê V C, ông Đoàn Trọng V thì ông Lưu Thế L không có liên quan gì đến hợp đồng này nên không có đề nghị, yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê V C, bà Tạ Minh Đ đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Trung H2 trình bày:

Gia đình vợ chồng ông Lê V C, bà Tạ Minh Đ có thửa đất số 35, tờ bản đồ số 22, diện tích: 4094m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Lê V C do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009.

Gia đình vợ chồng ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H có thửa đất số 35-a; tờ bản đồ số 22, diện tích đất 3343m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông Đoàn Trọng V do UBND huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009.

Hai thửa đất này giáp ranh liền kề nhau nên cả hai gia đình đều có nhu cầu chuyển nhượng. Ngày 13/5/2020 ông Nguyễn Xuân D có nhu cầu mua đất nên hai gia đình ông C, ông V đều đồng ý bán và đã thống nhất làm chung một hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/5/2020. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa ghi trong hợp đồng đặt cọc là 13.000.000.000 đồng (Mười ba tỷ đồng), số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho cả hai thửa đất, mỗi thửa là 150.000.000 đồng (Một trăm lăm mươi triệu đồng). Theo thỏa thuận tại hợp đồng ông Lê V C, ông Đoàn Trọng V sẽ cung cấp toàn bộ các giấy tờ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Xuân D, ông D sẽ trả số tiền 12.500.000.000 đồng khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán đất tại phòng công chứng nhà nước, ông D thanh toán nốt số tiền 500.000.000 đồng còn lại sau khi trừ các khoản thuế phí khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mang tên ông D và nhận bàn giao đất. Khi ký kết hợp đồng cọc mua bán nhà, đất, ông D đã chuyển khoản trực tiếp cho vợ chồng ông C, bà Đ số tiền 150.000.000 đồng và chuyển khoản trực tiếp cho vợ chồng ông V, bà H số tiền là 150.000.000 đồng.

Ngày 26/6/2020 vợ chồng ông C, bà Đ và ông Nguyễn Xuân D, ông Lưu Thế L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo hợp đồng giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng.

Cùng ngày 26/6/2020 vợ chồng ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H và ông Nguyễn Xuân D, ông Lưu Thế L có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá trị ghi trong hợp đồng giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng

thấp hơn giá trị chuyển nhượng đã thỏa thuận trước đó nhằm giảm thuế phải nộp.

Việc gia đình ông C, ông V làm hợp đồng đặt cọc chung nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất riêng của từng hộ.

Hiện nay vợ chồng ông V, bà H đã khởi kiện ông Nguyễn Xuân D, ông Lưu Thế L về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2020 đối với thửa đất số 35-a có diện tích 3343 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Đoàn Trọng V vô hiệu và tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất lập ngày 13/5/2020 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Xuân D và bên nhận đặt cọc là ông Lê V C, ông Đoàn Trọng V.

Vợ chồng ông C, bà Đ cũng đã khởi kiện ông Nguyễn Xuân D, ông Lưu Thế L về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2020 đối với thửa đất số 35, diện tích 4094 m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Lê V C vô hiệu và tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất lập ngày 13/5/2020 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Xuân D và bên nhận đặt cọc là ông Lê V C, ông Đoàn Trọng V.

Tòa án đã thụ lý hai vụ án khác nhau nhưng về hợp đồng đặt cọc lại lập chung một hợp đồng, vậy ông C, bà Đ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Nay ông V, bà H yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất, tôi cũng đồng ý; còn về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc, ông D chỉ yêu cầu giải quyết đối với ông V trong vụ án này còn phần giải quyết hậu quả liên quan đến ông C đã nhận tiền cọc trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất nhưng do ông C và ông D không yêu cầu giải quyết trong vụ này vì ông D và ông C đã yêu cầu giải quyết trong vụ án Tòa án đã thụ lý số 22/2020 ngày 10/4/2020, nên tôi đề nghị Tòa án giải quyết trong vụ án đã thụ lý số 22/2020 ngày 10/4/2020.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phòng công chứng số 02, tỉnh Hòa Bình, đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Về trình tự, thủ tục chứng thực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2020 số chứng thực 1267, quyển số: 01/2020/TP/CC-SCC/DĐGD do Phòng công chứng số 02, tỉnh Hòa Bình là đúng quy định pháp luật. Nếu bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng đều tự nguyện, thống nhất hủy hợp đồng thì phía phòng công chứng đồng ý và không có ý kiến gì. Trong trường hợp các bên không đồng ý hủy hợp đồng thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Xuân D là ông Dương Lê Ư A trình bày ý kiến:

- Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tôi là người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Xuân D, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/6/2020 số chứng thực 1267, quyển số: 01/2020/TP/CC-SCC/DDGD do Phòng công chứng số 02, tỉnh Hòa Bình giữa nguyên đơn ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H và bị đơn ông Nguyễn Xuân D, ông Lưu Thế L.

- Về hợp đồng đặt cọc: Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H liên quan đến việc hủy hợp đồng đặt cọc giữa bên đặt cọc ông Nguyễn Xuân D với bên nhận đặt cọc mua bán nhà, đất ông Lê V C, ông Đoàn Trọng V đề ngày 13/5/2020.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông D chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, nếu nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông yêu cầu ông V trả số tiền đặt cọc là 150 triệu đồng và tiền phạt cọc gấp 10 lần số tiền đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS - ST ngày 20/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình xét xử Quyết định:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 144; Điều 147; Điều 271; Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự

Các Điều 117, 122, 123, 124, 328, 407 Bộ luật Dân sự; Điều 26; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH 14 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. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35a có diện tích 3343 m² theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP958474 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00490 do Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009, giữa bên chuyển nhượng là ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H và bên nhận chuyển nhượng ông Lưu Thế L, Nguyễn Xuân D ngày 26/6/2020, số công chứng 1267, quyển số 01/2020/TP/CC-SCC/DDGD tại Phòng công chứng số 02 tỉnh Hòa Bình.

Hủy hợp đồng đặt cọc v/v mua bán nhà, đất ngày 13/5/2020, giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Xuân D với bên nhận cọc là ông Lê V C và ông Đoàn Trọng V.

Ông Đoàn Trọng V phải hoàn trả lại số tiền nhận cọc 150.000.000 đồng cho ông Nguyễn Xuân D.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/09/2024, Bị đơn là ông Nguyễn Xuân D có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 20/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, cụ thể ông D kháng cáo phần bản án sơ thẩm tuyên: “*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H: Hủy hợp đồng đặt cọc v/v mua bán nhà, đất ngày 13/5/2020, giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Xuân D với bên nhận cọc là ông Lê V C và ông Đoàn Trọng V. Ông Đoàn Trọng V phải hoàn trả lại số tiền nhận cọc 150.000.000 đồng cho ông Nguyễn Xuân D*”. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả lại tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn Nguyễn Văn D giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan quan đến việc hủy hợp đồng đặt cọc và hoàn trả lại tiền cọc.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn nêu ra những vi phạm của cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả lại tiền cọc cho ông D là không có căn cứ. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn liên quan quan đến việc hủy hợp đồng đặt cọc và hoàn trả lại tiền cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình phát biểu ý kiến tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, vi phạm trên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, đề nghị Hội đồng

xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 20/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình về nội dung giải quyết đối với hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 13/5/2020. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình giải quyết lại yêu cầu trên của vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện tại Phòng Công chứng số 2 tỉnh Hòa Bình có địa chỉ tại thị trấn Lương Sơn, huyện Lương Sơn và thửa đất chuyển nhượng có địa chỉ tại xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình. Do vậy, Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của Bị đơn Nguyễn Văn D trong thời gian luật định và hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tài liệu hồ sơ thể hiện: Trên cơ sở hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 13/5/2020, thì đến ngày 26/6/2020 ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H và ông Nguyễn Văn D, ông Lưu Thế L có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 1267, quyền số 01/2020/TP/CC-SCC/DDGD tại Văn phòng công chứng số 2 tỉnh Hòa Bình. Theo Hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông V bà H chuyển nhượng thửa đất số 35a, tờ bản đồ 22, diện tích 3343m² (Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số AP 958474 vào sổ cấp giấy chứng nhận số H00490 do Ủy ban nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cấp ngày 28/8/2009) tại xóm Đầm Rái, xã Nhuận Trạch, huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình cho ông D và ông L với giá chuyển nhượng là 1,5 tỉ đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký với giá thấp hơn nhiều giá thực tế được ghi trong hợp đồng đặt cọc là vi phạm pháp luật nên phía ông V, bà H muốn trao đổi với phía ông D, ông L để hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng trên. Tuy nhiên qua nhiều lần trao đổi, các bên không hợp tác nên ông V, bà H đã khởi kiện yêu cầu: Tuyên Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 35a giữa ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H và ông Nguyễn Văn D, ông Lưu Thế L tại Phòng công chứng số 02 tỉnh Hòa Bình vô hiệu. Ông Nguyễn Xuân D phải có nghĩa vụ cùng bên chuyển nhượng giải quyết các hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật hiện hành.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn D: Mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị điều chỉnh diện tích chuyển nhượng trừ đi phần diện tích bị quy hoạch 402,5m² và kê khai nộp các loại thuế, phí đúng giá trị mua thật theo quy định pháp luật, ký phụ lục có công chứng điều chỉnh giá chuyển nhượng theo đơn giá được xác định trên cơ sở hợp đồng đặt cọc. Nếu bên chuyển nhượng không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng thì ông đề nghị ông Đoàn Trọng V phải trả cho ông số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và số tiền phạt cọc gấp 10 lần số tiền đặt cọc theo như thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2020 đã thỏa thuận.

- Tại phiên tòa sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn D chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, nếu nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông yêu cầu nguyên đơn ông Đoàn Trọng V trả số tiền đặt cọc là 150 triệu đồng và tiền phạt cọc gấp 10 lần số tiền đặt cọc.

Hội đồng xét xử thấy rằng, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đều thừa nhận: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai thửa đất số 35, 35a ghi trong hợp đồng đặt cọc là ghi đúng giá trị thực tế của thửa đất mà các bên đã thỏa thuận, để làm căn cứ thực hiện quyền và nghĩa vụ giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng. Còn giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/6/2020 đối với thửa đất 35a; tờ bản đồ số 22, diện tích đất 3343m² với số tiền chuyển nhượng 1.500.000.000 đồng thấp hơn so với giá thực tế mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nhằm mục đích nộp thuế thấp hơn đối với nhà nước. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Vân H và ông Nguyễn Văn D, ông Lưu Thế L là giao dịch dân sự giả tạo nhằm mục đích nộp thuế thấp hơn đối với nhà nước, hành vi này bị nghiêm cấm trong quản lý thuế và vi phạm trách nhiệm của người nộp thuế quy định tại Điều 6 và Điều 17 của Luật quản lý thuế năm 2019. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn D chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các điều 117, 122, 123, 124, 407 Bộ luật Dân sự, tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Trọng V, bà Tạ Văn H và ông Nguyễn Văn D, ông Lưu Thế L vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định các bên trong hợp đồng có lỗi như nhau trong việc ký hợp đồng vô hiệu nên không bên nào phải bồi thường bên nào là phù hợp. Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mặc dù đã được các bên ký và đã được chứng thực tại Văn phòng công chứng số 2 tỉnh Hòa Bình nhưng thực tế các bên chưa thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết trong hợp đồng, bên mua chưa giao tiền cho bên bán và bên bán chưa giao đất, giấy tờ liên quan cho bên mua, các bên chưa đăng ký vào sổ địa chính. Đối với số tiền 300.000.000 đồng ghi trong hợp đồng đặt cọc là tiền đặt cọc đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, không phải là một phần tiền thanh toán trước giá trị quyền sử dụng đất nên hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu chưa xảy ra. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng do hậu quả của hợp đồng vô hiệu chưa xảy ra nên không tuyên trong phần quyết định của bản án là phù hợp.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D không kháng cáo đối với nội dung này.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn D về việc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng bác yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc và đồng ý trả lại tiền đặt cọc, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Nguyễn Văn D khai ngày 12/5/2020 vợ ông D là bà Lê Hồng Nh có chuyển vào tài khoản của anh Đoàn Trọng V số tiền 150 triệu đồng từ tài khoản tên của chị Lê Hồng Nh với nội dung chuyển khoản “anh D đặt cọc mua đất”, điều này phù hợp với bản sao kê tài khoản tiền gửi khách hàng của anh Đoàn Trọng V. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ lời khai của ông D khai số tiền trên là của ông D, vợ ông chỉ là người chuyển khoản giúp nên đã không đưa bà Lê Hồng Nh vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác minh làm rõ số tiền đặt cọc của ai là thiếu sót, vi phạm Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Hồng Nh.

Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn D có đưa ra yêu cầu buộc ông Đoàn Trọng V phải trả lại cho ông D số tiền cọc đã nhận 150.000.000 đồng (*một trăm năm mươi triệu đồng*) và tiền phạt cọc gấp 10 lần số tiền cọc (khoản tiền

tương đương là 1.500.000.000 đồng), nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thông báo cho ông Nguyễn Văn D thực hiện thủ tục nộp đơn yêu cầu phản tố, đóng tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu phạt cọc là thiếu sót, vi phạm quy định tại Điều 71, Điều 200 và Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự. Mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử, nhận định trong bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Văn D nhưng không tuyên trong phần quyết định của bản án là chưa giải quyết hết các yêu cầu của đương sự, vi phạm quy định tại Điều 5 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hơn nữa theo khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án, trong trường hợp Tòa án không chấp nhận phạt cọc của ông Nguyễn Văn D thì bên yêu cầu phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc không được chấp nhận. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành các thủ tục để thụ lý yêu cầu của bị đơn Nguyễn Văn D, trong phần quyết định của bản án không giải quyết yêu cầu của bị đơn D và không tính án phí đối với yêu cầu này là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[2.3] Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự trong vụ án, vấn đề trên không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 20/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình về phần nội dung: “*Hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 13/5/2020 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Xuân D và bên nhận cọc là ông Lê V C, ông Đoàn Trọng V; ông Đoàn Trọng V phải hoàn trả lại số tiền nhận cọc 150 triệu đồng cho ông Nguyễn Xuân D*” và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Do hủy một phần bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm liên quan đến nội dung kháng cáo của bị đơn nên yêu cầu của ông Nguyễn Văn D sẽ được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật khi Tòa án giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Ý kiến của của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hòa Bình tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác: Trong quá trình giải quyết vụ án, cùng với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đồng ý trả lại 150 triệu đồng tiền cọc đã nhận, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này

nhưng lại buộc nguyên đơn phải trả tiền án phí đối với số tiền cọc phải trả lại là không đúng với quy định tại khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do bản án sơ thẩm bị hủy một phần nên án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác liên quan đến phần bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm bị hủy được tính lại khi Tòa án giải quyết lại phần vụ án bị hủy theo thủ tục sơ thẩm.

[4]. Những phần bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 282 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm bị hủy một phần do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 20/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình về nội dung: *“Hủy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà đất ngày 13/5/2020 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Xuân D và bên nhận cọc là ông Lê V C, ông Đoàn Trọng V; ông Đoàn Trọng V phải hoàn trả lại số tiền nhận cọc 150 triệu đồng cho ông Nguyễn Xuân D”*. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí và chi phí tố tụng: Về án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng khác liên quan đến phần bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm bị hủy được tính lại khi Tòa án giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo ông Nguyễn Văn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại ông Nguyễn Văn D 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông D đã nộp tại Chi cục Thi

hành án dân sự huyện Lương Sơn, tỉnh Hòa Bình theo biên lai số 0001450 ngày 28/10/2024.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án 14/03/2024.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại HN;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- TAND huyện Lương Sơn, tỉnh HB;
- Chi cục THADS huyện Lương Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Kim Trường