TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 17/2021/DSPT
Ngày**:** 28-01-2021
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Lê Thị Minh Trang**

Các Thẩm phán: Bà **Bùi Thị Cẩm Thúy**.

Bà **Nguyễn Thị Thùy Trang**.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Mỹ Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà **Đỗ Thị Hồng Nhi** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 28 tháng 01 năm 2021 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2020/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2020 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 60/2020/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2020/QĐPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Lê Bá L**, sinh năm: 1983. (Có mặt)

Địa chỉ: Số 170/4/7, đường H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Văn B** – Văn Phòng Luật sư V (Có mặt)

Địa chỉ: Số 58C, đường V, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn: Ông **Trần Khắc S,** sinh năm: 1989 (Có mặt)

Địa chỉ: 75/7, đường V, phường B, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Lê Văn C**, sinh năm 1959. (Có mặt)

Địa chỉ: 1Bis, đường Đ, phường T, quận N, thành phố Cần Thơ.

*Do bị đơn **Trần Khắc S** kháng cáo*.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/5/2019 và khởi kiện bổ sung ngày 19/5/2020, nguyên đơn ông Lê Bá L trình bày:

Vào ngày 06/10/2018, ông có đặt cọc cho ông Trần Khắc S số tiền 140.000.000đồng để mua căn nhà số 75 V, phường B, quận N, thành phố Cần Thơ theo giá thỏa thuận là 670.000.000đồng.

Vào tối ngày 07/10/2018, ông S gọi điện yêu cầu đưa thêm 100.000.000đồng để trả nợ Ngân hàng lấy giấy nhà đất ra ký chuyển nhượng cho ông. Ông nói không đủ tiền mặt nên phải vay thêm ngân hàng 2/3 số tiền, ông hỏi ông S nhà, đất của ông S có vay được không; ông S nói được và ông cũng đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn – Phòng giao dịch quận C. Nhưng khi đặt cọc xong, không vay tiền được do nhà đất của ông S nằm trong khu quy hoạch; do đó ông có yêu cầu ông S ký cam kết trả số tiền 240.000.000đồng. Ông S làm cam kết ngày 06/10/2018 đến ngày 31/12/2018 sẽ gửi lại tiền cọc, nhưng cho đến nay vẫn không trả và cũng không thực hiện hợp đồng, vì vậy, đây là lỗi hoàn toàn thuộc về ông S.

Nay yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông S phải trả số tiền đã nhận đặt cọc mua căn nhà nêu trên hoặc tiếp tục hợp đồng mua bán căn nhà trên. Ngoài ra, ông có yêu cầu khởi kiện bổ sung, buộc ông S trả lãi trên số tiền 240.000.000đồng kể từ ngày 31/12/2018 cho đến khi kết thúc phiên xử sơ thẩm. Lãi suất tạm tính từ ngày 31/12/2018 đến 31/4/2020 là 15 tháng, theo Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương đương 1.6%/tháng nhưng chỉ yêu cầu 1%/tháng.Tương ứng: 240.000.000đồng x 1%/tháng x 15 tháng = 36.000.000đồng. Như vậy, tính đến thời điểm này ông S phải trả cho ông tổng cộng nợ gốc và lãi là 276.000.000đồng (gốc 240.000.000đồng, lãi 36.000.000đồng).

Theo bản tự khai ngày 25/9/2019, bị đơn ông Trần Khắc S trình bày:

Ông có nhận tiền cọc của ông L để bán căn nhà số 75 V, phường B, quận N với giá 670.000.000đồng. Ông L có viết giấy hẹn kế hoạch thanh toán thành 02 lần là 270.000.000đồng và 400.000.000đồng, số tiền còn lại sẽ được bên ngân hàng thanh toán. Nhưng khi ông L đưa được 240.000.000đồng tiền cọc, Ngân hàng không cho ông L vay số tiền còn lại để thanh toán; nên ông L yêu cầu ông trả lại tiền cọc đã nhận. Ông L cùng một người tự xưng là Cảnh sát hình sự ép buộc ông ký vào giấy cam kết trả tiền cọc, sau đó ông có trình báo với thanh tra Công an việc này. Hợp đồng đặt cọc hết hạn vào tháng 12/2018, sau đó vào tháng 4/2019 ông L nhắn tin cho ông thông báo đã gom đủ tiền và yêu cầu ra công chứng ký

chuyển nhượng, ông không đồng ý nên ông L khởi kiện ra tòa.

Ngày 01/6/2020, ông Trần Khắc S có đơn phản tố trình bày như sau:

Ông Lê Bá L cố tình vi phạm hợp đồng, trong khi ông L tự nguyện giao nộp số tiền cọc cho ông là 140.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng nhà đất tại số 75 V, phường B, quận N*(Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BQ793293, số vào sổ: CH01311 do UBND quận N cấp ngày 13/12/2013; chỉnh lý ngày 07/6/2017, thửa số 195, tờ bản đồ số 16, diện tích 25.7 m^2)*.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng M, sau đó ông L không tiếp tục thực hiện hợp đồng, đổ lỗi cho bên bán để huỷ hợp đồng. Cụ thể, ngày 05/12/2018 ông L tự ý viết giấy cam kết rồi hù dọa, ép buộc ông ký tên hứa trả số tiền 240.000.000 đồng, trong khi đó ông có uống rượu bia không còn đủ lý trí để nhận định và có viết mấy chữ bên dưới là "*Từ ngày 31/12/2018 sẽ giao cọc lại. Trần Khắc S*", do bị ông L đọc và ép buộc nên ông viết cam kết trong tình trạng không minh mẫn và không sáng suốt.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2018, ký kết tại Văn phòng công chứng M là hợp pháp, bên nào vi phạm sẽ chiếu theo Điều 2 của hợp đồng giải quyết. Yêu cầu Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số: 60/2020/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2020 của Toà án nhân dân quận N đã tuyên như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2018 vô hiệu

Buộc bị đơn ông Trần Khắc S phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền 260.500.000đồng (140.000.000đồng + 120.500.000đồng)

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 22 tháng 9 năm 2020 bị đơn Trần Khắc S kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông Trần Khắc S không có ý định trả tiền cho ông Lê Bá L, giấy cam kết ngày 05/12/2018 là do ông S bị ông L ép buộc ký vào. Về vấn đề trả nợ Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất và nhà bán cho ông L là ông S có thực hiện nhưng do ông L không đồng ý mua nữa nên ông S mới không giải chấp cho Ngân hàng. Do ông L sai phạm hai lần trong việc đặt cọc mua bán nhà ngày 27/9/2018, tổng số tiền đặt cọc là 270.000.000đồng nhưng ông L chỉ đưa ông S 240.000.000đồng nên ông L vi phạm chứ không phải ông S. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông S, bác đơn khởi kiện của ông L và hủy bản án sơ thẩm.

Ông Trần Khắc S trình bày: Thống nhất với trình bày của ông Lê Văn C

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Nguyễn Văn B trình bày: Ông Trần Khắc S cũng thừa nhận có nhận tổng số tiền 240.000.000đồng của ông Lê Bá L vá có hứa trả bằng giấy cam kết ngày 05/12/2018, ông S cho rằng ký cam kết do bị ép buộc nhưng không có chứng cứ chứng minh. Ông S cho rằng do ông L không đồng ý mua nhà là đúng vì sau hai tháng kể từ ngày ông S nhận tiền cọc thì ông S không có giải chấp để lấy giấy tờ nhà và đất bán cho ông L nên ông S là người có lỗi. Còn về hợp đồng mua bán nhà 27/9/2018, ông S cho rằng ông L không đưa đủ 270.000.000đồng như thỏa thuận là không có cơ sở vì vụ án này đang xem xét là hợp đồng đặt cọc, còn về hợp đồng mua bán nhà ngày 27/9/2018 không có công chứng chứng thực theo đúng quy định của pháp luật. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông L không có kháng cáo, tại phiên tòa hôm nay ông L vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhưng do ông S không đồng ý thì ông S phải trả lại tiền cọc cho ông L, ông L không yêu cầu phạt cọc mà chỉ yêu cầu tính lãi và đồng ý như bản án sơ thẩm là có lợi cho ông S rồi. Do đó, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Ông Lê Bá L trình bày: Thống nhất với trình bày của Luật sư B.

**Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn và thời hạn nộp tạm ứng kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Ngày 06/10/2018, nguyên đơn có đặt cọc cho bị đơn số tiền 140.000.000đồng để mua căn nhà số 75, đường V, phường B, quận N. Sau đó, nguyên đơn có đưa thêm cho bị đơn 100.000.000đồng. Xét thấy, bị đơn cũng thừa nhận có nhận tổng số tiền 240.000.000đồng của nguyên đơn. Ngày 05/12/2018, bị đơn có cam kết hứa trả cho nguyên đơn số tiền 240.000.000đồng.

Tuy nhiên, bị đơn cho rằng ký cam kết là do bị ép buộc nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở xem xét. Còn về việc bị đơn cho rằng do nguyên đơn không thực hiện hợp đồng nên không đồng ý trả tiền cọc là không có căn cứ vì sau khi nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn thì sau hai tháng kể từ ngày 06/10/2018 thì bị đơn vẫn chưa giải chấp để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhà chuyển nhượng cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn đồng ý tiếp tục mua nhà đất nhưng bị đơn không đồng ý và bị đơn không có chứng cứ mới gì chứng minh. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại tòa phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên; của luật sư và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Ngày 06/10/2018, nguyên đơn ông Lê Bá L có đặt cọc cho ông Trần Khắc S để chuyển nhượng nhà và đất tại số 75, đường V, phường B, quận N, thành phố Cần Thơ nhưng bị đơn không thực hiện hợp đồng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc và lãi suất kể từ ngày 31/12/2018 đến khi xét xử sơ thẩm. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 là phù hợp.

[2] Về thẩm quyền: Do bị đơn cư trú tại quận N nên Tòa án nhân dân quận N giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng năm 2015.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/9/2020, bị đơn ông Trần Khắc S kháng cáo bản án sơ thẩm, ông S cho rằng do ông L không thực hiện hợp đồng, vi phạm về đặt cọc nên yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[4] Ngày 06/10/2018, ông S và ông L có ký kết hợp đồng đặt cọc với số tiền 140.000.000đồng với mục đích bán nhà, đất tại số 75, đường V, phường B, quận N, thành phố Cần Thơ, hợp đồng được ký kết tại Phòng Công chứng M đúng quy định tại khoản 2 Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Ngày 07/10/2018 ông S yêu cầu ông L đưa thêm 100.000.000đồng, tuy không có làm hợp đồng đặt cọc nhưng nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận tổng số tiền ông L đưa ông S 240.000.000đồng là để đặt cọc mua nhà, đất nêu trên.

[6] Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc thì thời hạn 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng từ ngày 06/10/2018 đến ngày 06/12/2018 thì ông S phải chuyển nhượng nhà, đất trên cho ông L.

[7] Nguyên đơn cho rằng bị đơn không thực hiện hợp đồng do tài sản nhà, đất nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng và bị đơn không lấy nhà, đất lại được nên yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và lãi suất. Còn bị đơn có phản tố cho rằng do nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Xét thấy, trong hợp đồng đặt cọc cũng thể hiện tài sản nhà, đất tại số 75 đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam, chi nhánh quận C nhưng ông L vẫn đồng ý đặt cọc để mua, còn ông S vẫn nhận đặt cọc để bán nhà, đất khi đang thế chấp tại Ngân hàng, như vậy thì cả hai bên cùng có lỗi. Tuy nhiên, theo hợp đồng đặt cọc sau 02 tháng kể từ ngày 06/10/2018 thì ông S phải chuyển nhượng nhà đất cho ông L nhưng ông S không giải chấp để lấy tài sản bán cho ông L như thỏa thuận. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 240.000.000đồng đã nhận như cấp sơ thẩm giải quyết là có cơ sở.

[8] Ngày 01/6/2020, bị đơn có đơn yêu cầu phản tố. Tuy nhiên, như cấp sơ thẩm nhận định yêu cầu phản tố của bị đơn không thuộc trường hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 nên cấp sơ thẩm không chấp nhận thụ lý và không cho đóng tiền tạm ứng án phí. Vì vậy, trường hợp này không thuộc trường hợp xác định là yêu cầu phản tố, án sơ thẩm nhận định là phù hợp. Trong đơn bị đơn có trình bày, bị đơn yêu cầu bác khởi kiện nguyên đơn, yêu cầu triệu tập Văn phòng Công chứng M để làm rõ và công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2018 với số tiền 140.000.000đồng là hợp pháp. Xét thấy, sau 02 tháng kể ngày 06/10/2018 ký hợp đồng đặt cọc thì tài sản thế chấp của ông S vẫn chưa được giải chấp tại Ngân hàng nên việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất giữa nguyên đơn và bị đơn không thể thực hiện là do lỗi ở bị đơn. Mặt khác, bị đơn cũng thừa nhận có nhận tổng số tiền đặt cọc 240.000.000đồng của nguyên đơn. Cho nên, với yêu cầu bác khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ và cấp sơ thẩm không chấp nhận là phù hợp. Lập luận của bị đơn vừa đề nghị triệu tập Văn phòng Công chứng M đồng thời lại vừa yêu cầu công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2018 ký tại Văn phòng Công chứng M hợp pháp. Đối chiếu sự thừa nhận của các bên cho thấy với hai yêu cầu này mâu thuẫn nhau trong khi cả hai bên đều thừa nhận xác định có ký hợp đồng này, đồng thời, thừa nhận có nhận tiền nên không cần thiết phải đưa Văn phòng Công chứng M vào tham gia tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[9] Còn về việc ông Trần Khắc S cho rằng ngày 05/12/2018, ông S làm giấy cam kết đến ngày 31/12/2018 sẽ hoàn trả số tiền 240.000.000đồng cho ông L là do ông S bị ép buộc ký nhưng ông S không cung cấp chứng cứ chứng minh nên việc nại ra của ông S là không có cơ sở.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng ngày 27/9/2018, ông L và ông S có ký hợp đồng mua bán nhà nêu trên, trong hợp đồng mua bán có thỏa thuận ông L phải đặt cọc với tổng số tiền 270.000.000đồng cho ông S nhưng ông L chỉ đặt cọc với tổng số tiền 240.000.000đồng là ông L vi phạm về đặt cọc nên ông S không phải trả lại 240.000.000đồng. Xét thấy, đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc không phải tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, còn về hợp đồng mua bán nhà ngày 27/9/2018 không có công chứng chứng thực theo đúng quy định tại Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014 nên không phát sinh hiệu lực. Do đó, việc nại ra của phía bị đơn chưa có cơ sở thuyết phục nên không có căn cứ để chấp nhận.

[11] Xét về mức lãi suất: như đã nhận định ở trên, khi ký hợp đồng đặt cọc thì cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì bị đơn chỉ trả số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2018 nên việc nguyên đơn yêu cầu tính lãi trên số tiền 140.000.000đồng là không có căn cứ. Còn về mức lãi suất 1%/tháng đối với số tiền 100.000.000đồng theo giấy cam kết ngày 31/12/2018 mà nguyên đơn yêu cầu là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Án sơ thẩm nhận định là phù hợp.

[12] Về thời gian tính lãi nguyên đơn yêu cầu từ ngày 06/12/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 11/9/2020 là phù hợp theo Nghị quyết 01/HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[13] Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu của bị đơn là có cơ sở.

[14] Vậy số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 260.500.000đồng (Trong đó, 140.000.000đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2018, 100.000.000đồng theo giấy cam kết ngày 31/12/2018 và lãi suất là 100.000.000đồng x 1%/tháng x 615 ngày = 20.500.000đồng) như cấp sơ thẩm xác định là phù hợp.

[15] Từ những phân tích cụ thể nêu trên, không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Trần Khắc S. Giữ nguyên bản án sơ thẩm

[16] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát và quan điểm của luật sư nguyên đơn như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên đề nghị được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[17] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị được không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 93 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 119, Điều 123, Điều 124, Điều 131, khoản 2 Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Mục 1 Phần I của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên án:

1/ Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Trần Khắc S.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2018 vô hiệu

Buộc bị đơn ông Trần Khắc S phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền 260.500.000đồng (140.000.000đồng + 120.500.000đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên nguyên đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.000.000đồng theo biên lai thu số 008217 ngày 09/7/2019 và 900.000đồng theo biên lai thu số 002567 ngày 22/5/2020 của Chi Cục Thi hành án

Bị đơn phải chịu 13.025.000đồng (Mười ba triệu, không trăm hai mươi lăm nghìn đồng)

4/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghin đồng) nhưng được trừ 300.000đồng (Ba trăm nghin đồng) vào số tiền tạm ứng án

phí đã nộp theo biên lai thu số 003088 ngày 24/9/2020 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận N. Bị đơn đã thực hiện xong.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 28/01/2021)

Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Bùi Thị Cẩm Thúy **Nguyễn Thị Thùy Trang** **Lê Thị Minh Trang**

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TPCT;
- Tòa án nhân dân Q. N;
- Chi Cục THADS Q. N;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Minh Trang