TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 31/2021/DS-PT
Ngày 09 tháng 3 năm 2021
V/v: "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Các thẩm phán: Ông Đoàn Ngọc Thiện

Ông Cao Xuân Long

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu: Bà Bùi Thị Doan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 213/2020/TLPT-DS ngày 30-12-2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 10-11-2020 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2021/QĐPT-DS ngày 14-01-2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Tấn K, sinh năm 1986 (vắng mặt) (ông K ủy quyền cho bà N) và bà Hoàng Thị N, sinh năm 1990 (có mặt);

Cùng địa chỉ: tổ 13, thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1970 (có mặt);

Địa chỉ: tổ 14, thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1954 (có mặt);
- Bà Võ Thị T, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: tổ 04, thôn H, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Vũ Văn H, sinh năm 1967 (vắng mặt);

Địa chỉ: tổ 14, thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976 (vắng mặt);
- Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1978 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: tổ 3, ấp P, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người làm chứng: Ông Vũ Văn H, sinh năm 1991 (vắng mặt);

Địa chỉ: tổ 13, thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

5. Người kháng cáo: bị đơn bà Phạm Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 01 tháng 7 năm 2020 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Võ Tấn K và bà Hoàng Thị N trình bày:

Ông Võ Tấn K và bà Hoàng Thị N là chủ sử dụng thửa đất số 1058 tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại thôn L, xã T, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (sau đây gọi tắt là thửa 1058), thửa đất này đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 976920 ngày 18-3-2019.

Vợ chồng ông K có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho bà Phạm Thị L với giá 1.390.000.000đ (một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng). Ngày 06/5/2020 ông K và bà L đã ký "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bà L đã giao cho ông K 390.000.000 đồng tiền đặt cọc và hẹn sau 30 ngày sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng sẽ thanh toán số tiền còn lại 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Hai bên thỏa thuận, toàn bộ thủ tục sang tên chuyển nhượng cho bên mua là bà L chịu trách nhiệm.

Tuy nhiên, đến ngày ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L không đi mà hẹn lại để bà L kiểm tra lại tình trạng pháp lý của thửa đất. Sau đó 01 ngày bà L yêu cầu ông K phải làm đơn yêu cầu chủ đất cũ xác nhận phần diện tích đất giáp ranh giữa thửa đất số 1058 với đường liên thôn để nhập chung vào thửa đất số 1058 thì bà L mới đồng ý nhận chuyển nhượng đất. Ông K có đến hỏi lại chủ cũ thửa đất số 1058 là ông Nguyễn Văn T. Qua kiểm tra giấy tờ thửa đất, ông K được biết phần đất tiếp giáp với đường liên thôn của ông K còn một phần thửa đất số 357 của ông T. Ông T cam kết không tranh chấp, khiếu nại gì. Ông T đồng ý hỗ trợ sang tên phần đất này cho ông K. Ông K báo lại với bà L và cam kết đất không có tranh chấp gì. Sau khi hai bên tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng thì chủ cũ sẽ hỗ trợ bà L chỉnh lý thêm phần diện tích tăng thêm này cho bà L. Bà L hẹn ông K để bà L đi kiểm tra lại.

Đến ngày 07/6/2020, bà L đưa ông Phạm Văn Q tới gặp ông K và cho biết đất này bà L đi mua giúp cho ông Q và đề nghị ông K ký lại "Giấy viết đính chính lại thửa đất", ông Q hứa trong ngày 08/6/2020 ông Q sẽ trả hết cho vợ chồng ông K số tiền còn lại và tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông K cam kết với ông Q phần đất nối liền với đường liên thôn trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được ghi vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có tranh chấp, vướng mắc. Nếu có tranh chấp ông K sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm.

Sáng ngày 08/6/2020, ông K liên hệ với bà L hẹn đi công chứng và trả tiền thì bà L hẹn đến chiều. Đến buổi chiều bà L hẹn đi kiểm tra lại, không hẹn lại ngày nào đi công chứng. Ông Q cũng không liên hệ gì với vợ chồng ông K.

Vì vậy, ông K và bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2020 được ký kết giữa ông Võ Tấn K và bà Phạm Thị L.

- Do bà Phạm Thị L vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông Võ Tấn K và bà

Hoàng Thị N không trả lại số tiền đặt cọc 390.000.000đ (ba trăm chín mươi triệu đồng) cho bà Phạm Thị L.

Theo Bản T khai ngày 15/7/2020 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn bà Phạm Thị L trình bày:

Giữa bà L và ông K có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/5/2020 với nội dung như trình bày của ông K nêu trên. Tuy nhiên, khi thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiến hành đặt cọc bà L không báo cho ông K biết bà L mua giúp thửa đất số 1058 cho ông Phạm Văn Q, gần đến ngày đi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà L đã mang bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P để hỏi về tình trạng pháp lý của thửa đất số 1058 thì được cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã P trả lời miệng cho bà L là theo sơ đồ vị trí khu đất kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K, bà N thì hiện nay con đường đất 2m không còn sử dụng, nhà nước đã làm đường liên thôn gần với mốc tọa độ số 1-2 của thửa đất. Tuy nhiên, từ điểm mốc tọa độ số 1-2 của thửa đất số 1058 ra đến đường liên thôn còn một phần đất trống thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T và có hướng dẫn bà L về thương lượng với ông K, bà N làm đơn chỉnh lý phần diện tích này vào chung với thửa 1058 để thửa đất số 1058 tiếp giáp với đường liên thôn. Bà L về trao đổi với ông K, đề nghị ông K làm đơn để nhập diện tích đất của ông T vào thửa đất số 1058 nhưng ông K không đồng ý.

Theo bà L lỗi dẫn đến việc không thực hiện được việc chuyển nhượng đất là do ông K, bà N. Bà L không thể mua đất mà không có đường đi vào. Việc ông K, bà N không nhờ ông T chỉnh lý phần đất chiều ngang khoảng 03m vào thửa đất số 1058 nên các bên không tiến hành việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận ban đầu.

Nay ông K khởi kiện thì bà L đồng ý hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/5/2020 được ký kết giữa ông K và bà L. Đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông K, bà N trả lại số tiền đặt cọc 390.000.000 đồng cho ông Q do số tiền 390.000.000 đồng là tiền của ông Q, không phải tiền của vợ chồng bà L.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 12/8/2020 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q trình bày:

Do có nhu cầu muốn chuyển nhượng đất, ông Q có nhờ bà L đặt cọc nhận chuyển nhượng của ông Võ Tấn K thửa đất số 1058. Do bận công việc nên ông Q không trực tiếp đi đặt cọc cho ông K. Do T tưởng bà L nên ông không xem kỹ về tình trạng pháp lý của thửa đất số 1058 trước khi giao tiền cho bà L đi đặt cọc. Bà L báo với ông Q thửa đất số 1058 có 1 cạnh giáp đường liên thôn, 1 cạnh giáp đường hẻm chiều ngang khoảng 03m.

Tuy nhiên, trong thời gian chờ ký Hợp đồng chuyển nhượng ông Q có xem kỹ lại giấy tờ pháp lý của thửa đất số 1058 và hỏi thêm thông T tại địa chính xã T được biết cạnh thửa tiếp giáp đường liên thôn còn một diện tích đất khác thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn T, con đường hẻm chiều ngang khoảng 03m vẫn thuộc quyền sử dụng của ông T. Như vậy, không có đường đi vào thửa 1058 nên ông không đồng ý mua nữa.

Ngày 07/6/2020, ông Q có gặp trực tiếp ông K, hai bên có lập "Giấy viết đính chính lại thửa đất" với nội dung thay đổi lại người mua là ông Phạm Văn Q và thỏa thuận trong ngày 08/6/2020, ông Q có trách nhiệm trả hết số tiền còn lại cho ông K, có sự làm chứng của ông Vũ Văn H. Đến ngày 08/6/2020 ông Q có liên hệ với ông K nhưng ông K nói thửa đất này ông K chỉ bán theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do ông Q muốn có đường đi vào đất nên ông Q đề nghị sẽ trực tiếp liên hệ để làm thủ tục hợp thức hóa phần đất thuộc quyền sử dụng của ông T vào thửa đất số 1058 rồi hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông K không đồng ý, ông K nói để ông K T làm, sau chi phí hết bao nhiêu thì ông Q chịu nhưng ông Q không đồng ý.

Nay ông Q có yêu cầu độc lập, buộc ông K phải trả lại cho ông Q số tiền 390.000.000 đồng đặt cọc mà ông K đã nhận của bà L ngày 06/5/2020. Do số tiền này là tài sản của ông Q, không phải của bà L. Bà L chỉ là người đi đặt cọc giúp ông Q.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 17/9/2020 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà T là vợ của ông Phạm Văn Q. Bà L là người môi giới cho vợ chồng bà Tơ mua đất của ông K, ông bà trả công cho bà L và bạn bà L (không rõ họ tên) 10.000.000 đồng tiền công môi giới. Bà L có đặt cọc giúp vợ chồng bà T 390.000.000 đồng. Bà T không trực tiếp tham gia việc thỏa thuận đặt cọc với ông K. Bà Tơ xác nhận số tiền 390.000.000 đồng là tài sản chung của vợ chồng bà. Nay bà T đồng ý với nội dung yêu cầu độc lập của ông Q, yêu cầu ông K trả lại cho ông Q số tiền 390.000.000 đồng.

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Văn H trình bày:

Ông H là chồng của bà L. Ông H được bà L thông báo có đi đặt cọc mua giúp cho ông Q thửa đất của ông K với giá 1.390.000.000 đồng. Bà L đã thay mặt ông Q đặt cọc cho ông K 390.000.000 đồng. Ông H xác định số tiền 390.000.000 đồng do bà L đặt cọc cho ông K ngày 06/5/2020 là tiền của ông Q, không phải tiền của vợ chồng ông H. Ông không trực tiếp tham gia giao dịch hay chứng kiến việc đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 06/5/2020 giữa ông K và bà L. Ông K bán đất nhưng không có đường đi vào. Vì vậy, ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông K phải trả lại cho ông Q 390.000.000 đồng mà bà L đã đặt cọc cho ông K ngày 06/5/2020.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 18/8/2020 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Thửa đất số 1058 của vợ chồng ông K và bà N trước đây thuộc thửa đất số 357 tờ bản đồ số 47 của vợ chồng ông T. Sau này vợ chồng ông T tách thửa đất số 357 thêm 01 thửa mới là 1058 và chuyển nhượng cho ông Chiến, sau đó 02 năm ông Chiến chuyển nhượng lại thửa đất số 1058 cho vợ chồng ông T. Năm 2019, vợ chồng ông T chuyển nhượng lại thửa đất số 1058 (125m^2 đất trồng cây hàng năm) cho ông Nguyễn Minh H và bà Nguyễn Thị Thanh H1, sau đó ông H và bà H1 đã chuyển mục đích sử dụng 100m^2 lên đất ở và chuyển nhượng lại thửa đất số 1058 cho vợ chồng ông K.

Khi chuyển nhượng đất vợ chồng ông T cũng không biết cạnh tiếp giáp thửa 1058 và đường liên thôn còn một phần diện tích đất của thửa đất số 357 của vợ chồng ông T. Sau khi ông K, bà N làm thủ tục đặt cọc chuyển nhượng cho bà L, ông K tới hỏi, thì mới biết nội dung này. Vợ chồng ông T cam kết không có tranh chấp hay đòi lại diện tích đất này và đồng ý làm thủ tục cho vợ chồng ông K. Nếu ông K hay người mua sau có nhu cầu thì vợ chồng ông T sẽ hỗ trợ làm thủ tục để tách phần đất này nhập vào thửa đất số 1058.

Toàn bộ quá trình giao dịch đặt cọc giữa ông K, bà L và tranh chấp giữa các bên vợ chồng ông T không chứng kiến và không liên quan. Vợ chồng ông T không có yêu cầu gì trong vụ án. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Theo Biên bản lấy lời khai ngày 11/8/2020 người làm chứng ông Vũ Văn H trình bày:

Ông H sống gần nhà ông K, bà N nên ông biết thông T ông K bà N có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 1058, bà L có nhu cầu mua đất nên ông H giới thiệu hai bên với nhau. Trước khi hai bên ký giấy đặt cọc ngày 06/05/2020, ông H đã giao bản pho to giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP976920 của thửa đất số 1058 cho bà L và dẫn bà L xuống xem đất. Bà L sau khi xuống xem đất đồng ý mua nên ông H giúp hai bên viết "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" lập ngày 06/5/2020, ông K ký tên phần Bên A (bên bán), bà L ký tên phần bên B (bên mua), ông H ký tên phần người làm chứng, hợp đồng này được ông H lập 02 bản, bà L giữ 01 bản, ông H giữ 01 bản. Ông H chứng kiến việc bà L giao số tiền 390.000.000đ (ba trăm chín mươi triệu đồng) cho ông K, hai bên thỏa thuận sau 30 ngày kể từ ngày 06/5/2020 bà L trả tiếp số tiền 1.000.000.000đ (một tỷ đồng) và hai bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Gần đến hạn 30 ngày bà L nói đất của ông K không có đường đi vào đất nên không mua nữa.

Ngày 07/6/2020, bà L gọi điện thoại cho ông H và nói bà L mua giúp thửa đất số 1058 cho ông Phạm Văn Q nên nhờ ông H viết giấy xác nhận lại người mua - người bán. Sau đó bà L và ông Q đến nhà ông H, ông Q đọc nội dung và ông H viết lại "Giấy viết đính chính lại thửa đất", ông H viết giấy này theo ý chí của ông Q. Sau đó ông K đến đọc và ký tên vào bên bán và ông Q ký tên vào bên mua, ông H ký tên người làm chứng. Theo ông H, việc các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bên mua bà L vì trước khi thực hiện đặt cọc ông K đã cung cấp thông T pháp lý của thửa đất số 1058 cho bà L biết, bà L đồng ý hai bên mới ký hợp đồng đặt cọc. Gần đến ngày thỏa thuận ký công chứng hợp đồng thì bà L mới nại ra lý do đất không có đường đi và không đồng ý mua nữa. Khi ông Q tới làm việc ông K cũng cam kết phần đất giáp đường liên thôn không có tranh chấp gì, ông T là chủ đất cũng không tranh chấp phần đất này.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 10-11-2020 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu; Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, các Điều 147, Điều 227, 228, 229, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 328, 386, 391, 394 Bộ luật Dân sự; Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Tấn K, bà Hoàng Thị N về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" với bà Phạm Thị L.

Hủy "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 06/5/2020 được ký kết giữa ông Võ Tấn K với bà Phạm Thị L.

Do bà Phạm Thị L vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông Võ Tấn K và bà Hoàng Thị N không phải trả lại số tiền cọc cho bà Phạm Thị L.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn Q về việc yêu cầu cầu ông Võ Tấn K trả lại số tiền 390.000.000đ (Ba trăm chín mươi triệu đồng) tiền đặt cọc do bà Phạm Thị L đã giao cho ông K ngày 06/5/2020.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ định giá, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 24-11-2020 bị đơn bà Phạm Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q có đơn kháng cáo; cùng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn lại số tiền đặt cọc 390.000.000đ cho ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn bà Hoàng Thị N và bị đơn bà Phạm Thị L (người kháng cáo), người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn Q (người kháng cáo) đã T thỏa thuận và thống nhất với nhau như sau: hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06-5-2020 giữa ông Võ Tấn K (nguyên đơn, chồng bà N) và bà Phạm Thị L; hủy giấy đính chính tên người đặt cọc ngày 07-6-2020 giữa ông K và bà L, ông Q; ông K, bà N có trách nhiệm trả lại cho ông Q 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) trong thời hạn 01 tháng tính từ ngày 09-3-2021; án phí bà N tự nguyện chịu. Cả ba bên nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đều tự nguyện đồng ý và ký tên vào biên bản thỏa thuận.

** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu*:

Những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật; Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Tại phiên tòa phúc thẩm xét thấy ý kiến của người kháng cáo bà Phạm Thị L (bị đơn), ông Phạm Văn Q (người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) và nguyên đơn bà Hoàng Thị N, ông Võ Tấn K đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền lợi của những người không kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Án phí dân sự sơ thẩm: bà N tự nguyện chịu toàn bộ.

Chi phí tố tụng xem xét, thẩm định tại chỗ: 2.000.000đ (hai triệu đồng) do bà N, ông K đã nộp; mỗi bên chịu một nữa nên buộc ông Q trả lại cho ông K, bà N 1.000.000đ (một triệu đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật; bà L phải chịu 300.000đ; ông Q thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 10-11-2020 của Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

1. Hủy "Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 06-5-2020 được ký kết giữa ông Võ Tấn K với bà Phạm Thị L; Hủy "Giấy đính chính thay đổi người mua đất là ông Phạm Văn Q" ngày 07-6-2020 được ký kết ba bên ông Võ Tấn K, ông Phạm Văn Q, bà Phạm Thị L.

2. Buộc ông Võ Tấn K, bà Hoàng Thị N trả lại cho ông Phạm Văn Q số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) trong thời hạn 01 (một) tháng tính từ ngày 09-3-2021.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Văn Q phải trả lại cho Võ Tấn K và bà Hoàng Thị N 1.000.000 đồng (một triệu đồng).

4. Về án phí dân sự:

4.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Võ Tấn K và bà Hoàng Thị N phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 10.050.000đ (Mười triệu không trăm năm mươi ngàn đồng) do ông Võ Tấn K và bà Hoàng Thị N đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0005528 ngày 01-7-2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P; ông Võ Tấn K và bà Hoàng Thị N được hoàn trả lại số tiền chêch lệch là 9.750.000đ (chín triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

4.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị L phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số TU/2020/0006118 ngày 27-11-2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã P, bà L đã nộp xong. Ông Phạm Văn Q được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 09-3-2020).

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, T nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND tx P;
- VKSND tx P;
- Chi cục THADS tx P;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Hiếu

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các thẩm phán **Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa**

Trương Văn Tâm **Đoàn Ngọc Thiện** **Nguyễn Thành Hiếu**