TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 211/2018/DS-PT
Ngày 24-10-2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và kiện đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung

Bà Nguyễn Ngọc Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Châu Giang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 8 năm 2018 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc và kiện đòi tài sản.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 182/2018/QĐPT-DS ngày 30 tháng 8 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị Anh T1, sinh năm 1985. Địa chỉ: Số 122B/19, tổ 19, khu phố N, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Minh T2, sinh năm 1985. Thường trú: Thị trấn S, huyện T, tỉnh Q, địa chỉ liên hệ: A4/17 Chung cư T, khu phố T, phường T, thị xã D, tỉnh Bình Dương (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 21/6/2017), có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Võ Thanh T3, sinh năm 1984. Địa chỉ: số 545/54/35/7, đường P, khu phố 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Hải V, sinh năm 1982. Địa chỉ: Số 268/15/8, đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 06/7/2017), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Minh K, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Đình H. Địa chỉ: Số 121/27/27/16, đường P, tổ 72, khu phố 5, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Công ty TNHH thiết kế xây dựng nội thất S. Địa chỉ: Số 276/70/6, đường P, tổ 95, khu phố 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Lê Ngọc T4, sinh năm 1989, địa chỉ: Khu phố P, phường T, thị xã Đ, tỉnh Bình Phước (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 06/11/2017), có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Ông Lê Đăng S, sinh năm 1977. Địa chỉ: Thôn T, xã A, huyện T, tỉnh Phú Yên, có đơn xin xét xử vắng mặt.

5. Bà Phạm Thị Khánh C, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số 324/25, đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Thanh T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà Lê Thị Anh T1 trình bày:

Ngày 12/10/2016, bà T1 có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Thanh T3 diện tích đất được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03113 ngày 17/5/2012 cho bà Nguyễn Thị Ngọc B (bà B là vợ ông T3, đã chết năm 2015). Giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng, ông T3 cam kết trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T1 đưa tiền mặt cho ông T3 30.000.000 đồng, còn 100.000.000 đồng do ông Lê Đăng S (anh trai của bà T1) đã chuyển số tiền 100.000.000 đồng vào số tài khoản 711A14178031 cho ông Võ Thanh T3 ngày 12/10/2016 từ Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn qua Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Dương. Sau khi đặt tiền cọc, do căn nhà ông T3 xuống cấp nên bà T1 đã liên hệ với đơn vị thi công là Công ty TNHH thiết kế xây dựng nội thất S vào sửa chữa với số tiền là 50.000.000 đồng. Sau khi đủ 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà T1 gọi điện cho ông T3 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T3 nói là đang làm thủ tục đổi tên từ vợ qua ông T3 chưa xong, sau khi đổi tên xong thì ông T3 sẽ liên hệ để ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà T1 tìm hiểu thì được biết ông T3 đã nhận tiền cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho một người khác tên Ngô Ngọc Đ với giá 1.045.000.000 đồng, ông T3 đã nhận 50.000.000 đồng tiền cọc. Do đó, bà Lê Thị Anh T1 khởi kiện yêu cầu ông Võ Thanh T3 phải thanh toán cho bà T1 tổng số tiền là 310.000.000 đồng, trong đó

số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 130.000.000 đồng, tiền sửa chữa nhà 50.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Võ Thanh T3 trình bày:

Ông Võ Thanh T3 xác định rằng thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, người ký tên và lăn tay không phải là nguyên đơn bà Lê Thị Anh T1 mà là người được bà T1 ủy quyền trước đó (giấy ủy quyền ngày 01/6/2017), cụ thể là bà Nguyễn Thị Minh K, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp 5, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Tuy nhiên do nguyên đơn thừa nhận nên bị đơn không đề nghị Tòa án cho giám định chữ ký, chữ viết cũng như dấu vân tay để xác định rõ chữ ký, chữ viết trong hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/10/2016 là của ai. Do nguyên đơn không đủ tiền ra công chứng để sang tên quyền sử dụng đất đã đặt cọc nên bị đơn mới chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T1 xong thì bà Nguyễn Thị Minh K (là em của bà T1) có điện thoại nhờ ông T3 ký hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Ngọc Đ do ông Nguyễn Đình H là người quen biết đã giới thiệu với bà K để chuyển nhượng lại cho ông Đ, ông H nhận tiền cọc của ông Đ vào ngày 29/10/2016 số tiền là 50.000.000 đồng. Sau đó ông T3 có kêu ông H viết giấy nhận cọc nhà đất do nguyên đơn bà T1 là người mua bán đất.

Việc sửa chữa nhà của bà T1 thì ông T3 không được biết do ông T3 sau khi nhận tiền đặt cọc xong thì có giao chìa khóa nhà cho bà T1 để tiện việc mở cửa cho khách vào xem nhà để bán (do bà T1 làm nghề mua bán nhà đất). Khi ông T3 đã làm thủ tục nhà đất xong và báo bà T1 để làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà T1 không thực hiện việc công chứng hợp đồng. Nay bà T1 khởi kiện yêu cầu ông phải thanh toán tổng số tiền là 310.000.000 đồng, trong đó số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 130.000.000 đồng, tiền sửa chữa nhà 50.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Minh K trình bày:

Ngày 20/10/2016, bà Lê Thị Anh T1 là chị của bà K tìm nhà để mua thì gặp ông Võ Thanh T3 và hai bên đã thống nhất mua nhà, về việc hai bên mua bán tự thỏa thuận với nhau bà K không biết và cũng không liên quan. Trong lúc có mẫu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẵn bốn bản, ông T3 đã điền các thông tin có sẵn vào, bà K cùng bà Thư đọc lại thấy thông tin chính xác và cách giao dịch cũng như thỏa thuận miệng, do lúc này bà T1 tay bị bẩn, bà K lại tài lanh đem ký vào phần bên mua thay cho bà T1 được hai tờ thì bà T1 kêu thôi và bà T1 ký vào mục kế bên của phần bà K ký. Ông T3 nói là quan trọng bên bán ký là được và nhận tiền là đủ rồi. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà K nộp tại Tòa án kèm theo đơn khởi kiện là bản chỉ có chữ ký của bà K. Hiện diện tích đất nêu trên ông T3 đã chuyển nhượng cho người khác.

- Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH thiết kế xây dựng nội thất S là bà Đặng Lê Ngọc T4 trình bày:

Ngày 31/10/2016, Công ty có ký hợp đồng về việc sửa nhà cho bà Lê Thị Anh T1 giá trọn gói là 50.000.000 đồng, Công ty đã thực hiện xong và thanh lý hợp đồng, bà T1 không yêu cầu xuất hóa đơn thuế giá trị gia tăng, sự việc khởi kiện giữa bà T1 và ông T3 thì Công ty không liên quan gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình H trình bày:

Ông Nguyễn Đình H đã được Tòa án tống đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đăng S trình bày:

Vào năm 2016, ông S có chuyển khoản cho ông T3 qua tài khoản Ngân hàng 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) để em gái ông S là bà Lê Thị Anh T1 trả tiền đặt cọc mua đất của ông T3, hiện ông S không có ý kiến gì đối với số tiền đã chuyển khoản trên.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Khánh C trình bày:

Bà C nhận chuyển nhượng căn nhà và diện tích đất tại số 545/54/35/7, đường P, khu phố 7, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương từ ông Trần Quang T5 (là người nhận ủy quyền của bà Nguyễn Phương T6). Khi làm thủ tục sang nhượng ông T5 cung cấp được các giấy tờ liên quan đều hợp lệ nên việc sang nhượng được tiến hành bình thường và được công chứng tại Văn phòng công chứng Huỳnh Thị G. Khoảng đầu tháng 9/2017 bà C có sửa lại toàn bộ nhà (gỡ ô cửa sổ tại phòng khách và xây bít lại, sơn lại một số khu vực phòng tắm, phòng ngủ, phòng bếp, phòng khách và mặt trước nhà).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 07/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Anh T1 đối với ông Võ Thanh T3 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc vào ngày 12/10/2016 giữa ông Võ Thanh T3 và bà Lê Thị Anh T1.

Buộc bị đơn ông Võ Thanh T3 phải trả cho bà Lê Thị Anh T1 số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc là 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng). Tổng số tiền ông Võ Thanh T3 phải thanh toán cho bà Lê Thị Anh T1 là 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Anh T1 buộc bị đơn ông Võ Thanh T3 bồi thường tiền sữa chữa nhà là 50.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/6/2018, bị đơn ông Võ Thanh T3 có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, không chấp nhận phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tại phiên tòa phúc thẩm, người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bị đơn ông Võ Thanh T3 thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc, ông T3 cho rằng sau ký kết hợp đồng , ông tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc với ông Đ là theo yêu cầu của bà T1 nhưng không có chứng cứ chứng minh, hiện ông T3 tiếp tục ký kết hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng đất cho người khác nên ông T3 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký kết với bà T1 nên Tòa cấp sơ thẩm buộc ông T3 phải trả tiền cọc và phạt cọc cho bà T1 là đúng quy định, tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp không đầy đủ nhưng không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên đề nghị cấp phúc thẩm bổ sung.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào lời trình bày, kết quả tranh tụng của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện và yêu cầu của nguyên đơn bà Lê Thị Anh T1 trong quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc, phạt cọc và yêu cầu trả lại tiền đã bỏ ra để sửa chữa nhà nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc là chưa đầy đủ nên xác định lại quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và kiện đòi tài sản.

[2] Diện tích đất 112,4m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 thuộc thửa số 528, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường Hiệp Thành, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương đã được Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Dầu Một cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc B số vào sổ CH03113 ngày 17/5/2012, bà Nguyễn Thị Ngọc B chết ngày 27/6/2015. Ngày 11/8/2016 Tòa án nhân dân thành phố T ban hành Quyết định số 86/2016/QĐST-DS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự với nội dung ông Võ Thanh T3 được quyền sử dụng diện tích đất 112,4m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 và có nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng và thanh toán tiền lại cho các đồng thừa kế của bà B và đã tự thỏa thuận thi hành án.

[3] Ngày 12/10/2016, ông Võ Thanh T3 (bên A) lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Anh T1 (bên B) với nội dung chuyển nhượng diện tích 112,4m^2 và tài sản gắn liền với đất là nhà cấp 4 thuộc thửa số 528, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc B số vào sổ CH03113 ngày 17/5/2012, giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng, bà T1 đã đặt cọc cho ông T3 130.000.000 đồng (ông T3 nhận 30.000.000 đồng tiền mặt từ bà K (em bà T1) và nhận chuyển khoản 100.000.000 đồng từ tài khoản của ông Lê Đăng S là anh trai của bà T1 (BL 280)). Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận trong vòng 45 ngày kể từ ngày làm giấy cọc (12/10/2016), hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong, bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bên bán là 740.000.000 đồng; trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, quy hoạch, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc.

[4] Ngày 29/10/2016, ông T3 tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc chuyển quyền sử dụng đất cho ông Ngô Ngọc Đ diện tích nhà đất này và nhận cọc số tiền 50.000.000 đồng, ông T3 có cung cấp bản photo giấy tay nhờ nhận cọc của ông Nguyễn Đình H, tiếp đến ngày 24/01/2017, ông T3 lập giấy nhận cọc chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Phương T6 và nhận cọc số tiền 150.000.000 đồng, sau đó tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T6, sau khi được cấp quyền sử dụng nhà đất bà T6 tiếp tục chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Khánh C, hiện bà C đã được Ủy ban nhân dân thành phố T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở số vào sổ CS09603 ngày 24/10/2017.

[5] Ông Nguyễn Thanh T3 cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2016, người ký hợp đồng là bà Nguyễn Thị Minh K và có yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết và dấu lăn tay là không phải của bà T1. Tuy nhiên, bà K và bà T1 thừa nhận do bà K ký tên, lăn tay trong hợp đồng đặt cọc nên không phải trưng cầu giám định theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về giao dịch đặt cọc thì ông T3 thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất và có nhận số tiền cọc 130.000.000đồng (trong đó có 30.000.000 đồng tiền mặt, 100.000.000 đồng từ chuyển khoản từ ông S (anh bà T1)) và có giao chìa khóa nhà cho bà T3 sau khi nhận cọc. Như vậy, có căn cứ xác định ông T3 có thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất và nhận cọc của bà T1 số tiền 130.000.000 đồng, nhưng không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc đã giao kết mà tiếp tục ký nhận cọc của nhiều người khác và chuyển nhượng đất đã giao kết nhận cọc của bà T1. Bị đơn ông T3 không có chứng cứ gì chứng minh bà T1 không tiếp tục thực hiện chuyển nhượng nhà đất hay ủy quyền cho ông T3 chuyển nhượng nhà đất cho người khác, không có chứng cứ gì về việc bà T1 ủy quyền lại cho ông H nhờ ông T3 chuyển nhượng hay nhận cọc chuyển nhượng nhà đất này. Vì vậy, ông T3 đã vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc với bà T1 nên phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường số tiền tương đương số tiền đã đặt cọc theo quy định. Tòa án cấp sơ

thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T1, buộc ông T3 phải trả lại tiền đặt cọc 130.000.000 đồng và bồi thường số tiền tương đương số tiền đặt cọc 130.000.000 đồng là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật. Ông T3 kháng cáo bản án sơ thẩm về việc không đồng ý bồi thường tiền đặt cọc nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T3 phải chịu án phí sơ thẩm cả số tiền đặt cọc và phạt cọc là không đúng với Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án nên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T3, sửa bản án sơ thẩm về án phí cho đúng quy định.

[6] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T1 buộc bị đơn ông T3 trả lại 50.000.000 đồng chi phí sửa chữa nhà, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn nhưng không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật theo quy định nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[7] Đối với bản án sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 07/6/2018 về hình thức không đúng theo mẫu bản án (Phần nhận định không được đánh số thứ tự trong dấu [ ] của đoạn văn) là không đúng theo Nghị quyết số 01/2017/NQ-HĐTP ngày 13/01/2017 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm về vấn đề này.

[8] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm đề nghị bổ sung quan hệ pháp luật là phù hợp.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Võ Thanh T3 không phải nộp do bản án sơ thẩm bị sửa.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 144; Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 116, 117, 118, 119, 328, 357 và khoản 2 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 quy định về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Võ Thanh T3.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2018/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Anh T1 đối với bị đơn ông Võ Thanh T3 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2.2. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/10/2016 giữa ông Võ Thanh T3 và bà Lê Thị Anh T1 (do bà Nguyễn Thị Minh K ký tên).

2.3. Buộc ông Võ Thanh T3 trả cho bà Lê Thị Anh T1 số tiền 260.000.000 đồng (hai trăm sáu mươi triệu đồng), bao gồm: 130.000.000 đồng (một trăm ba

mươi triệu đồng) tiền đặt cọc và 130.000.000 đồng (một trăm ba mươi triệu đồng) tiền phạt cọc.

Kể từ ngày bà Lê Thị Anh T1 có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, nếu ông Võ Thanh T3 chậm trả số tiền trên, thì hàng tháng, ông T3 còn phải chịu 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.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Anh T1 đối với bị đơn ông Võ Thanh T3 về việc yêu cầu ông T3 trả 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tiền sửa chữa nhà.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Võ Thanh T3 phải nộp 6.500.000 đồng (sáu triệu năm trăm nghìn đồng).

Nguyên đơn bà Lê Thị Anh T1 phải nộp 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 7.850.000 đồng (bảy triệu tám trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0000693 ngày 10/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà Lê Thị Anh T1 số tiền 5.350.000 đồng (năm triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Võ Thanh T3 không phải nộp. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0022350 ngày 09/7/2018.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Huỳnh