TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **76** /2024/DS-PT
Ngày: 26/3/2024
"*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Trung

BÀ THÁI THỊ THANH BÌNH.

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 3 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 257/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2024/QĐ-PT ngày 09 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 70/2024/QĐ-PT ngày 29/01/2024; Thông báo về việc thay đổi thời gian xét xử phúc thẩm số 100/2024/TB-TA ngày 23/02/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 150/2024/QĐ-PT ngày 14/3/2024, giữa các đương sự:

1.*Nguyên đơn*: Anh Lê Thành V**,** sinh năm 1993.

Địa chỉ: Khu phố T, phường X, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo ủy quyền của anh V: Anh Trần Thanh B, sinh năm 1994.

Địa chỉ: A C, phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho anh V: Luật sư Phan Đức L thuộc Công ty TNHH Một thành viên K.

Địa chỉ: Số A (tầng D) Cư xá N, Phường A, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

***2. Bị đơn*: Ông** Nguyễn Hữu T, sinh năm 1963 và **bà** Nguyễn Thị Q, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, *bà* Q: Luật sư Nguyễn Đức Đ thuộc Văn phòng Luật sư Nguyễn Đức Đ.

Địa chỉ: D đường B, phường X, thành phố L, tỉnh Đồng Nai.

***3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Chị** Võ Văn Thục V1, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Khu phố T, thị trấn D, huyện T, tỉnh Đồng Nai

4.Người làm chứng: Anh Mai Thanh D, sinh năm 1992.

Địa chỉ: ấp C, xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai

(Ông V, ông B, ông T, bà Q, Luật sư L và Luật sư Đ có mặt; các đương sự khác vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 03/7/2022, bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, nguyên đơn anh*** Lê Thành V ***do anh*** Trần Thanh B ***là đại diện theo ủy quyền trình bày***:

Ngày 14/4/2022, anh Lê Thành V thỏa thuận và đặt cọc mua một phần đất của vợ chồng ông T và bà Q, phần đất có chiều ngang 25m, chiều dài 70m, tổng diện tích là 1750 m^2, đất thuộc một phần thửa đất số 213 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã S, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q. Hiện nay phần đất mà anh V đặt cọc cho ông T đã được ông T và bà Q làm thủ tục tách thửa và được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q thuộc thửa 355 tờ bản đồ số 24 có diện tích 1751.2 m^2.

Khi mua hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Hai bên lập hợp đồng đặt cọc với tiêu đề là "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất" ký ngày 14/4/2022 giữa anh Lê Thành V và ông Nguyễn Hữu T.

Ngày 14/4/2022, anh V đặt cọc cho ông T và bà Q số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), đến ngày 28/4/2022 đặt cọc thêm 510.000.000 đồng (Năm trăm mười triệu đồng). Tổng số tiền anh V đã đặt cọc cho ông T và bà Q là

610.000.000 đồng (Sáu trăm mười triệu đồng). Số tiền còn lại là 1.390.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm chín mươi triệu đồng) sẽ giao khi có bản vẽ.

Đến ngày 24/6/2022, anh T1 (con ông T) đưa cho anh V bản vẽ trích lục và đo đạc thửa đất bản đồ địa chinh do chi nhánh trung tâm K1 tại Thành phố L lập ngày 24/6/2022 thể hiện diện tích 1393.7 m^2. Sau khi có bản vẽ, anh V đã báo với ông T, anh T1 là diện tích không đủ theo hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 14/4/2022 nhưng ông T không điều chỉnh mà còn thách thức không hợp tác nên anh Lê Thành V đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q phải trả tiền cọc và phạt cọc theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng với tổng số tiền 1.220.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm hai mươi triệu đồng), trong đó tiền cọc là 610.000.000 đồng (Sáu trăm mười triệu đồng) và tiền phạt cọc là 610.000.000 đồng (Sáu trăm mười triệu đồng).

Ngày 28/3/2023, anh Lê Thành V yêu cầu khởi kiện bổ sung là tuyên hủy hợp đồng đặt cọc có tiêu đề "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ký ngày 14/4/2022 giữa ông Nguyễn Hữu T và anh Lê Thành V.

Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Anh Lê Thành V yêu cầu Tòa án tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" theo quy định tại Điều 121 Bộ luật tố tụng dân sự đối với thửa đất số thửa 355 tờ bản đồ số 24 có diện tích 1751.2 m^2 đứng tên ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q.

**** Trong quá trình giải quyết vụ án, bà** Nguyễn Thị Q **và ông** Nguyễn Hữu T **trình bày*:**

Anh T1 là con trai của bà Nguyễn Thị Q và ông Nguyễn Hữu T. Việc mua bán do ông Nguyễn Hữu T là người đứng ra bán và nhận tiền cọc, tuy nhiên anh T1 là người đi làm giấy tờ thay cho ông T bà Q. Ngày 14/4/2022, anh Lê Thành V đặt cọc mua một phần đất thuộc thửa 213 tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại xã S đất của ông T và bà Q với chiều ngang 25m, dài theo hiện trạng đất với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng). Anh V đã đặt cọc được hai lần tiền, cụ thể: ngày 14/4/2022 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), ngày 28/4/2022 đặt cọc thêm số tiền 510.000.000 đồng (Năm trăm mười triệu đồng) bằng hình thức chuyển vào Ngân hàng nông nghiệp để trả phần tiền mà ông T bà Q đang thế chấp quyền sử dụng đất trên để lấy chủ quyền ra làm thủ tục chuyển nhượng cho anh V.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với anh Lê Thành V đối với một phần thửa đất số 213 tờ bản đồ số 24 tại xã S thì ông T bà Q làm thủ tục tách thửa. Đến ngày 24/6/2022, khi đã có bản vẽ thì anh T1 chụp bản vẽ gửi qua Z cho anh V biết thì anh V thấy trong bản vẽ có diện tích 1393,7 m^2 mà anh V cũng không nói gì. Sau khi xem bản vẽ trực tiếp thì anh V không đồng ý với bản vẽ nên ông Nguyễn

Hữu T đã yêu cầu Văn phòng đăng ký chỉnh sữa lại bản vẽ đủ diện tích 1750 m^2 và hiện nay bản vẽ mới có diện tích 1751.2 m^2 theo yêu cầu của anh V.

Do anh V không đến gặp ông T bà Q để làm thủ tục sang tên nên ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất bán cho anh V thuộc thửa đất số 355 tờ bản đồ số 24 có diện tích 1751.2 m^2.

Sau khi có bản vẽ như thỏa thuận trong hợp đồng nhưng anh V không đến công chứng là anh V vi phạm hợp đồng đặt cọc nên hiện nay anh V khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 14/4/2022 giữa anh V và ông T, bà Q thì ông T bà Q không đồng ý hủy hợp đồng mà đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng, trường hợp bên anh V không đồng ý mua nữa mà yêu cầu hủy thì ông T và bà Q không đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc là số tiền 1.220.000.000 đồng (Một tỷ hai tăm hai mươi triệu đồng) cho anh V.

Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: ông T và bà Q không đồng ý với biện pháp khẩn cấp tạm thời mà anh V yêu cầu.

**** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị** Võ Văn Thục V1 **trình bày:***

Chị là vợ của anh V, việc mua bán và đặt cọc đất là cả hai vợ chồng chị mua nhưng chị để cho anh V đứng tên hợp đồng đặt cọc mua bán. Chị thống nhất với yêu cầu của anh V. Chị không có yêu cầu độc lập hay tranh chấp gì trong vụ kiện này.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ Điều 35, Điều 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản Điều 117, Điều 122, Điều 275, khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Thành V buộc vợ chồng ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q phải liên đới trả cho anh Lê Thành V số tiền 915.000.000 đồng (Chín trăm mười lăm triệu đồng).Trong đó, tiền cọc là 610.000.000 đồng (Sáu trăm mười triệu đồng) và tiền phạt cọc 305.000.000 đồng (Ba trăm lẻ năm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải còn phải chịu khoản tiền lãi

của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Lê Thành V về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đồng đặt cọc theo giấy có tiêu đề "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ký ngày 14/4/2022 giữa ông Nguyễn Hữu T và anh Lê Thành V đối với một phần thửa đất số 213 tờ bản đồ số 24 (nay là thửa 355 tờ bản đồ số 24 có diện tích 1751.2 m2 tọa lạc tại xã S, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q, số CH231494).

3. Về biện pháp khẩn cấp tạm thời: Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 130/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2023 về biện pháp "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" được quy định tại Điều 121 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đối với thửa đất 355 tờ bản đồ số 24 có diện tích 1751.2 m² tại xã S đứng tên ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 29/9/2023, Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai có Quyết định kháng nghị số 822/QĐ-VKS-DS và ngày 28/9/2023, ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 130/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2023 về biện pháp "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" được quy định tại Điều 121 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đối với thửa đất 355 tờ bản đồ số 24 có diện tích 1751.2 m² tại xã S đứng tên ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo, kháng nghị:

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau: Số tiền đặt cọc 610.000.000 đồng (Sáu trăm mười triệu đồng) nay nguyên đơn đồng ý nhận 560.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng), số tiền còn lại là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn trong việc tách làm sổ và hủy hợp đồng đặc cọc ngày 14/4/2022

giữa anh Lê Thành V với ông Nguyễn Hữu T. Do đó, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2022 giữa anh Lê Thành V và ông Nguyễn Hữu T; ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q có trách nhiệm trả lại cho anh Lê Thành V 560.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng).

Đối với nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, nhận thấy: Trong quá trình thụ lý vụ án thẩm phán đã ban hành Quyết định số 130/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2023 về việc "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" được quy định tại điều 121 của Bộ luật tố tụng dân sự. Cấm chuyển dịch là quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 355 tờ bản đồ số 24, có diện tích 1751,2 m^2 tọa lạc tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 07/02/2023 cho ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Q, số CH 231494 và Bản án số 32/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 củaTòa án nhân dân huyện X tuyên tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 130/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2023 là trái với quy định của pháp luật bởi vì quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông T, bà Q với ông V và đối tượng của hợp đồng đặt cọc là một khoản tiền được xác định là 610.000.000 đồng (Sáu trăm mười triệu đồng) chứ không phải là tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 355 tờ bản đồ số 24, có diện tích 1751,2 m^2 tọa lạc tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Do đó cần hủy Quyết định số 130/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Q; Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc.

Sửa bản án sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc như đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q có đơn kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc có kháng nghị làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ tư cách tố tụng.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, cụ thể: Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ký ngày 14/4/2022 giữa ông Nguyễn Hữu T và anh Lê Thành V; Ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q trả lại cho anh Lê Thành V số tiền đã đặt cọc là 560.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng), số tiền còn lại là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) nguyên đơn hỗ trợ cho bị đơn trong việc tách thửa làm giấy tờ đất. Do đó, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ký ngày 14/4/2022 giữa ông Nguyễn Hữu T và anh Lê Thành V; Ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q có trách nhiệm trả lại cho ông Lê Thành V số tiền 560.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng).

- Đối với yêu cầu kháng cáo, kháng nghị về việc hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 130/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2023 "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" được quy định tại Điều 121 Bộ luật tố tụng dân sự. Cấm chuyển dịch là quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc thửa đất số 355, tờ bản đồ số 24, có diện tích 1751,2 m^2 tọa lạc tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 07/02/2023 cho ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q, số CH 231494.

Xét thấy: Trong vụ án, quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" và đối tượng của Hợp đồng đặt cọc là một khoản tiền được xác định là 610.000.000 đồng (Sáu trăm mười triệu đồng), không phải là tài sản đang tranh chấp là quyền sử dụng đất của thửa đất số 355, tờ bản đồ số 24, có diện tích 1751,2 m^2 tọa lạc tại xã S, huyện X, tỉnh Đồng Nai. Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 130/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2023 "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" được quy định tại Điều 121 Bộ luật tố tụng dân sự và Bản án số 32/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc tuyên tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 130/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2023 là trái quy định pháp luật. Do đó, cần Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 130/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2023 "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" cuả Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc.

1. [4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

2. [5] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.
3. Ông Nguyễn Hữu T thuộc trường hợp người cao tuổi nên miễn nộp án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Hữu T, bà Nguyễn Thị Q.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Xuân Lộc.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

- Áp dụng Điều 116,117, 119,328, 422, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật Đất đai 2013; Điều 138; 139; 142 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ký ngày 14/4/2022 giữa ông Nguyễn Hữu T và anh Lê Thành V.

Ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q có trách nhiệm trả lại cho anh Lê Thành V số tiền đã đặt cọc là 560.000.000 đồng (Năm trăm sáu mươi triệu đồng).

2. Về án phí: Ông Nguyễn Hữu T thuộc trường hợp người cao tuổi nên ông Nguyễn Hữu T được miễn nộp án phí.

Bà Nguyễn Thị Q phải nộp 13.200.000 đồng (Mười ba triệu hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho anh Lê Thành V tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.300.000 đồng (Hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0006686 ngày 13/7/2022 và 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai số 0007473 ngày 28/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị Q và ông Nguyễn Hữu T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà ông T bà Q đã nộp tại biên lai

0008830 ngày 29/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai.

3. Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 130/2023/QĐ-BPKCTT ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc, tỉnh Đồng Nai, về biện pháp "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp" được quy định tại Điều 121 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đối với thửa đất 355 tờ bản đồ số 24 có diện tích 1751.2 m2 tại xã S đứng tên ông Nguyễn Hữu T và bà Nguyễn Thị Q.

Cho ông Lê Thành V được nhận lại toàn bộ số tiền 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng) tài sản bảo đảm đang gửi giữ tại Ngân hàng N - Chi nhánh huyện X, tỉnh Đồng Nai, theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 131/2023/QĐ-BPBĐ ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Xuân Lộc .

4. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. 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.

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

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

Trần Thị Mỹ Hạnh

Nơi nhận:
- TAND H Xuân Lộc;
- VKSND T. Đồng Nai;
- VKSND H. Xuân Lộc;
- THADS H. Xuân Lộc;
- Đương sự;
- Lưu.