

Quyết định Giám đốc thẩm

Số 09/2025/DS-GĐT

Ngày 03/4/2024

Về “*Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc
và tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Với Hội đồng xét xử Giám đốc thẩm gồm:

Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân - Thẩm phán.

Các Thẩm phán: ông Trần Huy Đức và ông Vũ Thanh Liêm.

- Thư ký phiên tòa: bà Võ Thị Nhị Tứ - Thẩm tra viên.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên
tòa:** ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 03/4/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên
tòa Giám đốc thẩm xét xử vụ án: “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, giữa:

Nguyên đơn:

1. Ông Hồ Đức L và bà Nguyễn Bảo Ngọc Doan T; địa chỉ: nhà số F đường
K, phường Đ, thành phố P, tỉnh Gia Lai;

2. Bà Nguyễn Thị Hồng N; địa chỉ: Tổ D, phường I, thành phố P, tỉnh Gia
Lai;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Lê Đức T1; địa chỉ: nha
số A đường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai;

Bị đơn: bà Võ Thị Ngọc T2; địa chỉ: nhà số C đường L, phường I, thành phố
P, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại Đơn khởi kiện ngày 17/3/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án,
nguyên đơn ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Doan T, bà Nguyễn Thị Hồng N
và người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:*

Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 102, diện tích 510m² trên có nhà ở diện tích
xây dựng 68,6m² tại tổ A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai được UBND thành
phố P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn
liền với đất số BS 493116 ngày 05/6/2014 đứng tên bà Nguyễn Thị Hồng Q, chính
lý sang tên ông Ngô Quốc Q1 và bà Võ Thị Ngọc T2 tại trang sau của Giấy chứng
nhận ngày 19/9/2018. Ngày 21/02/2023, bà Võ Thị Ngọc T2 (Bên A) với ông Hồ
Đức L và bà Nguyễn Thị Hồng N (Bên B) ký **Hợp đồng đặt cọc**, nội dung bên B
đặt cọc 200.000.000 đồng để đảm bảo việc bên A sẽ chuyển nhượng cho bên B
nhà và đất tại thửa đất số 106 nêu trên với giá 4.770.000.000 đồng; cam kết ngày

21/4/2023 hai bên tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng; bên A “Cam kết tách hai trích lục cho bên B, không tranh chấp, không bị dính QH - Bên B thanh toán số tiền còn lại khi đến công chứng” và “hẹn ngày 22/02/2023 đặt cọc thêm 200.000.000 đồng”; nếu bên B không nhận chuyển nhượng thì mất cọc, bên A không chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp 3 lần tiền đặt cọc, thành tiền 600.000.000 đồng; ngày 22/3/2023 bên B đã đặt cọc thêm cho bên A số tiền 200.000.000 đồng.

Chưa đến hạn ký Hợp đồng chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc, bên B tìm hiểu được biết thửa đất nhận chuyển nhượng đã có quy hoạch khu đô thị, bị hạn chế xây dựng và diện tích thực tế thiếu 100m² so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận nên trao đổi với bên A, nhưng hai bên không thống nhất được phương án giải quyết. Vì vậy, bên B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố **Hợp đồng đặt cọc** ngày 21/02/2023 giữa hai bên vô hiệu, buộc bên A (bà T2) trả lại bên B số tiền cọc đã nhận 2 lần là 400.000.000 đồng và chịu phạt cọc 800.000.000 đồng do bên A vi phạm thỏa thuận đặt cọc với cam kết đất “không bị dính QH”. Tại phiên tòa sơ thẩm bên B rút một phần yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu bên A chịu cọc số tiền 60.000.000 đồng.

* *Bị đơn bà Võ Thị Ngọc T2 trình bày:* Ngày 19/12/2021, sau khi kiểm tra thực tế thấy nhà đất đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BS 493116 thì nguyên đơn (bên B) đồng ý nhận chuyển nhượng và hai bên đã ký **Hợp đồng đặt cọc** có nội dung như nguyên đơn (bên A) trình bày. Việc bên B cho rằng tại Hợp đồng đặt cọc bên A cam kết đất “không bị dính QH” thì bên A không đồng ý vì việc đất có quy hoạch hay không, không ảnh hưởng đến việc các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, chỉ khi nào Nhà nước không cho phép chuyển nhượng thì mới không thực hiện được việc ký hợp đồng, do đó, bà T2 (bên A) không đồng ý với yêu cầu khởi kiện bên B. Vì bên A có lỗi không tiến hành ký Hợp đồng nên bị mất cọc.

* *Người làm chứng bà Nguyễn Thị Hồng H trình bày:* Bà là bạn của các nguyên đơn và là người trực tiếp soạn thảo hợp đồng, thời điểm các bên ký Hợp đồng đặt cọc có đề cập vấn đề nếu đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch do không còn đủ chỗ trống trong Giấy soạn thảo Hợp đồng nên Bà ghi tắt chữ “quy hoạch” thành “QH”.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 21/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ Điều 4; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 94; Điều 95; Điều 147; Điều 186; Điều 189; Điều 191; khoản 1 Điều 227; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Áp dụng Điều 116, Điều 121, Điều 274, Điều 275, Điều 328; Điều 404; Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015,

Xử: *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:*

- *Tuyên bố Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số: 106, tờ bản đồ số: 102, có diện tích 510m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích 68,6m² tại hẻm A đường P, tổ A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai đã được UBND thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản*

khác gắn liền với đất số BS 493116 ngày 05/6/2014 được chỉnh lý sang tên cho ông Ngô Quốc Q1 và bà Võ Thị Ngọc T2 vào ngày 19/9/2008; giữa bà Võ Thị Ngọc T2 và ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Thị Hồng N ký ngày 21/02/2023.

- Buộc bà Võ Thị Ngọc T2 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T số tiền 400.000.000 đồng.

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T về việc buộc bà Võ Thị Ngọc T2 phải chịu phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng.

- Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Võ Thị Ngọc T2 phải chịu 20.000.000 đồng.

- Buộc ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T và bà Nguyễn Thị Hồng N1 phải chịu 28.000.000 đồng, nhưng được cản trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.300.000 đồng theo biên lai số 0000043 ngày 28/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai nên ông L, bà N1 và bà T còn phải nộp 3.700.000 đồng.

Trường hợp bản án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 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.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng; bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (nguyên đơn mất tiền cọc).

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2024DS-PT ngày 17/4/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai quyết định:

Căn cứ Điều 148, Điều 157, Điều 158, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/6/2016 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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T; bà Nguyễn Thị Hồng N;

2. Chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Ngọc T2;

3. Sửa Bản án sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku đã xét xử vụ án về “Yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa nguyên đơn là ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T, bà Nguyễn Thị Hồng N với bị đơn là bà Võ Thị Ngọc T2.

Áp dụng Điều 116, Điều 121, Điều 274, Điều 275, Điều 328, Điều 404, Điều 427, Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T, bà Nguyễn Thị Hồng N về việc huỷ hợp đồng đặt cọc theo văn bản

của hợp đồng đặt cọc có tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất, còn gọi là Bất động sản, viết tắt là BĐS)” đề ngày 21/2/2023 (về việc chuyển quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số 102, có diện tích 510m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích 68,6m² tại hẻm A đường P, tổ A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai đã được UBND thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 493116 ngày 05/6/2014 được chỉnh lý sang tên cho ông Ngô Quốc Q1 và bà Võ Thị Ngọc T2 vào ngày 19/9/2018) và tranh chấp hợp đồng đặt cọc đề ngày 21/2/2023 giữa bên đặt cọc là ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Thị Hồng N với bên nhận đặt cọc là bà Võ Thị Ngọc T2.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T, bà Nguyễn Thị Hồng N về việc buộc bà Võ Thị Ngọc T2 trả 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và 600.000.000 đồng tiền phạt cọc.

- Buộc ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T, bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và phải chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.300.000 đồng theo Biên lai số 0000043 ngày 28/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T, bà Nguyễn Thị Hồng N còn phải liên đới nộp 18.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Võ Thị Ngọc T2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho bà Võ Thị Ngọc T2 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001439 ngày 11/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

- Buộc ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T, bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001403 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T, bà Nguyễn Thị Hồng N đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Ngày 02/5/2024, ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T, bà Nguyễn Thị Hồng N có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đề nghị hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/2025/KN-DS ngày 12/02/2025, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2024DS-PT ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ bản án phúc thẩm, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của TAND thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thửa đất số 106, tờ bản đồ số 102, diện tích 510m² trên có nhà ở diện tích xây dựng 68,6m² tại tổ A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai được UBND thành phố P cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất* số BS 493116 ngày 05/6/2014 cho bà Nguyễn Thị Hồng Q, chỉnh lý sang tên ông Ngô Quốc Q1 và bà Võ Thị Ngọc T2 tại trang sau của Giấy chứng nhận ngày 19/9/2018. Ngày 21/02/2023, bà Võ Thị Ngọc T2 (Bên A) cùng ông Hồ Đức L và bà Nguyễn Thị Hồng N (Bên B) ký **Hợp đồng đặt cọc**, nội dung bên B đặt cọc 200.000.000 đồng để đảm bảo việc bên A sẽ chuyển nhượng cho bên B nhà và đất tại thửa đất số 106 nêu trên với giá 4.770.000.000 đồng; cam kết ngày 21/4/2023 hai bên tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng; bên A “Cam kết tách hai trích lục cho bên B, không tranh chấp, không bị dính QH - Bên B thanh toán số tiền còn lại khi đến công chứng” và “hẹn ngày 22/02/2023 đặt cọc thêm 200.000.000 đồng”; nếu bên B không nhận chuyển nhượng thì mất cọc, bên A không chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp 3 lần tiền đặt cọc, thành tiền 600.000.000 đồng (bút lục 55), tiếp đó ngày 22/3/2023, bên B đặt cọc cho bên A thêm số tiền 200.000.000 đồng.

[2] Theo bên B thì khi chưa đến hạn ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc thì bên B tìm hiểu được biết thửa đất nhận chuyển nhượng đã có quy hoạch khu đô thị, bị hạn chế xây dựng và diện tích thực tế thiếu 100m² so với diện tích ghi trên Giấy chứng nhận nên trao đổi với bên A, nhưng hai bên không thống nhất được phương án giải quyết nên bên B khởi kiện yêu cầu Tòa tuyên bố **Hợp đồng đặt cọc** ngày 21/02/2023 vô hiệu, buộc bên A (bà T2) trả lại bên B số tiền cọc đã nhận 2 lần là 400.000.000 đồng và chịu phạt cọc 800.000.000 đồng (tại phiên tòa sơ thẩm rút chỉ yêu cầu bên A chịu phạt cọc số tiền 60.000.000 đồng). Bên A (bà T2) cho rằng chữ viết tắt “QH” trong Hợp đồng đặt cọc không đương nhiên được hiểu là chữ “*quy hoạch*” mà có thể hiểu nhiều nghĩa khác nhau; mặt khác, việc đất có quy hoạch không hạn chế các bên ký hợp đồng, chỉ khi nào Nhà nước không cho phép chuyển nhượng thì mới không thể thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng, do đó, bên A không tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng nên phải mất tiền cọc (bút lục 44, 45).

[3] Xét thấy, bà Nguyễn Thị Hồng H là người ký và ghi tên dưới mục Bên môi giới trong **Hợp đồng đặt cọc** ngày 21/02/2023 trình bày bà H là người trực tiếp soạn thảo hợp đồng đặt cọc cho các bên, thời điểm các bên ký Hợp đồng đặt cọc có đề cập trường hợp nếu đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch, do không còn đủ chỗ trống trong hợp đồng nên bà H ghi tắt chữ “*quy hoạch*” thành “QH”. Xét, nội dung **Hợp đồng đặt cọc**, bên A cam kết đất chuyển nhượng cho bên B “...không bị dính QH” và theo quy định tại Điều 121, 404 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì trường hợp hợp đồng có điều khoản không rõ ràng và có thể hiểu theo nhiều nghĩa khác nhau thì việc giải thích phải theo nghĩa phù hợp nhất với mục đích, tính chất của hợp đồng và giải thích trong mối liên hệ với nhau sao cho ý nghĩa phù hợp với toàn bộ nội dung hợp đồng; do đó, việc bà T2 (bên A) nài chữ viết tắt “QH” trong hợp đồng có thể hiểu là “*quan hệ*”, “*Quốc hội*”...là không có cơ sở để được chấp nhận. Tại Công văn số 360/TNMT-QLĐĐ ngày 17/7/2023, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố P cho biết theo Quyết định số

1987/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của UBND thành phố P (v/v phê duyệt Đồ án quy hoạch xây dựng chi tiết Khu đô thị đường T và dọc suối Ia L1) thì vị trí thửa đất số 106, tờ bản đồ số 102 có *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất* số BS 493116 thuộc quy hoạch đất ở hiện trạng (OHT) và một phần thuộc quy hoạch đất giao thông (bút lục 43).

[4] Từ các mục trên, xét thấy, ngày 21/02/2023 khi các bên ký **Hợp đồng đặt cọc** thì thửa đất số 106, tờ bản đồ số 102 đã có quy hoạch xây dựng Khu dân cư đường T và dọc suối Ia Linh theo Quyết định số 1987/QĐ-UBND ngày 06/11/2020 của UBND thành phố P; bà T2 (bên A) có lỗi vì vi phạm cam kết bảo đảm đất “*không dính QH*” khi ký hợp đồng đặt cọc; còn ông Hồ Đức L và bà Nguyễn Thị Hồng N (bên B) có lỗi không tìm hiểu kỹ thông tin về thửa đất và đo đạc chính xác diện tích thực tế của thửa đất nhận chuyển nhượng trước khi ký hợp đồng đặt cọc; do đó, việc các bên không ký được Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất do lỗi của cả hai bên nên theo quy định tại điểm d khoản 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này, các bên chỉ phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc bị đơn bà T2 (bên A) phải hoàn trả các nguyên đơn số tiền cọc đã nhận 400.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của các nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật; Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là không đúng pháp luật nên Hội đồng Giám đốc thẩm chấp nhận quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để hủy Bản án phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[5] Theo cung cấp của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku thì Chi cục đã thi hành xong quyết định của Bản án phúc thẩm về: “- *Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Doan T, bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.300.000 đồng theo Biên lai số 0000043 ngày 28/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai; ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Doan T, bà Nguyễn Thị Hồng N còn phải liên đới nộp 18.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; - Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Doan T, bà Nguyễn Thị Hồng N phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001403 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai*”; do đó, mặc dù giữ nguyên Bản án sơ thẩm, nhưng Hội đồng giám đốc thẩm sẽ tính toán khấu trừ phần án phí đã thi hành trên ghi vào phần quyết định. Sau khi xét xử sơ thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều kháng cáo, cấp Giám đốc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm nên cả hai bên đều phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 2 Điều 343 và Điều 344 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm

số 01/2025/KN-DS ngày 12/02/2025 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, xử hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 46/2024DS-PT ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 121/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai (có tính toán khấu trừ với kết quả đã thi hành Bản án phúc thẩm về phần án phí đã nêu trên), cụ thể:

Áp dụng Điều 4; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; Điều 93; Điều 94; Điều 95; Điều 147; Điều 186; Điều 189; Điều 191; khoản 1 Điều 227; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; Điều 116, Điều 121, Điều 274, Điều 275, Điều 328; Điều 404; Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015,

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 106, tờ bản đồ số: 102, có diện tích 510m² và tài sản gắn liền với đất là căn nhà có diện tích 68,6m² tại hẻm A đường P, tổ A, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai đã được UBND thành phố P, tỉnh Gia Lai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BS 493116 ngày 05/6/2014 được chỉnh lý sang tên cho ông Ngô Quốc Q1 và bà Võ Thị Ngọc T2 vào ngày 19/9/2008; giữa bà Võ Thị Ngọc T2 và ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Thị Hồng N ký ngày 21/02/2023. Buộc bà Võ Thị Ngọc T2 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T số tiền 400.000.000 đồng.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng N, ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T về việc buộc bà Võ Thị Ngọc T2 phải chịu phạt cọc số tiền 600.000.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Buộc bà Võ Thị Ngọc T2 phải chịu 20.000.000 đồng.

4.2. Buộc ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T và bà Nguyễn Thị Hồng N1 phải chịu 28.000.000 đồng; do đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền 24.300.000 đồng theo Biên lai số 0000043 ngày 28/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku và đã nộp thi hành án theo quyết định của Bản án phúc thẩm số tiền 18.000.000 đồng nên được hoàn trả 14.300.000 đồng.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Buộc bà Võ Thị Ngọc T2 phải chịu 300.000 đồng.

5.2. Buộc ông Hồ Đức L, bà Nguyễn Bảo Ngọc Đoàn T và bà Nguyễn Thị Hồng N1 phải chịu 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0001403 ngày 06/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Trường hợp bản án 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự và Luật sửa đổi bổ sung một số điều của 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.

Quyết định Giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra Quyết định.

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II-TAND tối cao;
- PCA phụ trách TACCĐN;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai;
- Tòa án nhân dân TP P;
- Cục Thi hành án dân sự TP P (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Vụ GĐT, TT và hồ sơ vụ án.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân