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

Bản án số: 343/2023/DS-PT
Ngày: 21-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng;

Bà Trần Thị Thanh Thúy.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 234/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 269/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Tống Thanh T, sinh năm: 1978. Địa chỉ: Số D, khu dân cư G, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: Ông Trần Thanh B, sinh năm: 1963. Địa chỉ: Số G, Ấp E, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ liên hệ: Số A, Đường H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, theo văn bản uỷ quyền ngày 20/5/2021 (Có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Huỳnh Công Đ, sinh năm: 1959. Địa chỉ: Số A, Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An (Có mặt).

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

1. Bà Trần Thị Thu T1, sinh năm: 1980. Địa chỉ: Số D khu dân cư G, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Trần Thanh B, sinh năm: 1963. Địa chỉ: Số G, Ấp E, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ liên hệ: Số

A, Đường H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, theo văn bản uỷ quyền ngày 20/5/2021 (Có mặt).

2. Ông Chế Minh D, sinh năm: 1990. Địa chỉ: Ấp C, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Ông Trần Thanh B, sinh năm: 1963. Địa chỉ: Số G, Ấp E, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ liên hệ: Số A, Đường H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An, theo văn bản uỷ quyền ngày 17/03/2021 (Có mặt).

3. Ông Bùi Quang T2, sinh năm: 1983. Địa chỉ: Số B, ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Tống Thanh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Thanh B *trình bày*:

Ngày 31/7/2020, ông Tống Thanh T và bà Trần Thị Thu T1 (thông qua người đại diện là ông Chế Minh D) với ông Huỳnh Công Đ có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C Thảo. Ông Đ là bên đặt cọc, ông T là bên nhận cọc. Số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, để ông T chuyển nhượng cho ông Đ các thửa đất gồm: Thửa đất số 337 tờ bản đồ số 17, diện tích 3.124,3 m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác; thửa đất 315, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.892,2 m^2, loại đất ở nông thôn và thửa đất 250 tờ bản đồ số 18 diện tích 357 m^2, loại đất ở nông thôn. Các thửa đất trên toạ lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Giá trị chuyển nhượng các thửa đất là 4.300.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc từ ngày 31/7/2020 đến ngày 14/9/2020 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại là 3.800.000.000 đồng. Đến thời hạn ký hợp đồng ông T nhiều lần yêu cầu ông Đ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông Đ nói chưa có tiền để thanh toán nên hẹn lần hẹn lượt mà không ra công chứng hợp đồng. Ông T có nói cho ông Đ biết nếu không ký hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ mất cọc nhưng phía ông Đ vẫn im lặng. Do đó nay ông Tống Thanh T yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2020 giữa ông T, bà T1 và ông Huỳnh Công Đ. Ông Đ bị mất tiền đặt cọc.

Bà Trần Thị Thu T1 và ông Chế Minh D thống nhất với lời trình bày của ông Tống Thanh T, không có trình bày bổ sung gì thêm.

Bị đơn ông Huỳnh Công Đ *trình bày:* Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 31/7/2020 khi ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất của ông T xong, ông đã xúc tiến làm các hợp đồng vay vốn để thanh toán tiền cho bên chuyển nhượng, cụ thể ông đã làm thủ tục vay vốn của Ngân hàng B2 – phòng G để vay 3.000.000.000 đồng và Ngân hàng N chi nhánh huyện C 800.000.000 đồng, để thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Ngân hàng đã đến nhà ông xem xét thẩm định tài sản để làm hồ sơ vay vốn, đến ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông sẽ ký hợp đồng vay vốn để thanh toán tiền cho ông T. Ông

T2 là người phía bên ông T, là người trực tiếp thỏa thuận giá cả chuyển nhượng đất cho ông, cũng đã tiến hành cưa các cây lớn trong các thửa đất để bán, chuẩn bị giao đất cho ông. Khi ông T2 cưa các cây lớn trong vườn để bán thì các nhánh cây và đọt dừa ngã ra ruộng và lối đi của ông, ông yêu cầu ông T2 dọn dẹp các nhánh cây và đọt dừa để ông có lối đi vào ruộng thì ông T2 kêu ông thuê kobe để dọn cành, nhánh cây và san lắp các gốc cây trong vườn luôn, vì thế ông đã thuê kobe để dọn dẹp các nhánh cây, đọt dừa và san lắp đất, phá các gốc cây trong các thửa đất tổng chi phí hết 100.000.000 đồng, nhưng gần đến ngày ký hợp đồng thì người đại diện của ông T là ông D yêu cầu ông phải chịu tiền thuế thu nhập của ông T, ông nói phải bàn lại vì khi thoả thuận không có thoả thuận ông phải chịu thuế của ông T, rồi sau đó ông D đòi giá đất lên 4.500.000.000 đồng, sau đó nói không bán nên không chịu đi ký hợp đồng. Ông thấy việc không muốn ký hợp đồng chuyển nhượng là do bên ông T. Nếu ông T nói ông không có tiền chuyển nhượng là không đúng vì ông đã làm thủ tục vay vốn và ngân hàng đã đồng ý cho vay, ông đã thuê kobe san lắp đất hết 100.000.000 đồng. Sau khi san lắp mặt bằng xong ông đã trồng cây trên đất.

Nay ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc. Ông có yêu cầu phản tố: Yêu cầu ông T phải hoàn trả cho ông số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, phải hoàn trả số tiền tương đương với số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Hoàn trả chi phí san lắp mặt bằng thửa đất 100.000.000 đồng và giá trị cây trồng theo định giá trên đất 60.000.000 đồng. Tổng cộng: 1.160.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 82/2023/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tống Thanh T về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc được lập ngày 31/7/2020 tại Văn phòng C1 giữa bên đặt cọc là ông Huỳnh Công Đ và bên nhận cọc là ông Tống Thanh T và bà Trần Thị Thu T1 đối với các thửa đất số 337 tờ bản đồ số 17, diện tích 3.124,3 m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác; thửa đất số 315, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.892,2 m^2, loại đất ở nông thôn và thửa đất số 250 tờ bản đồ số 18 diện tích 357 m^2, loại đất ở nông thôn. Các thửa đất trên toạ lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Công Đ: Buộc ông Tống Thanh T phải hoàn trả lại cho ông Huỳnh Công Đ số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, số tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc 500.000.000 đồng, chi phí san lắp các thửa đất 100.000.000 đồng và giá trị cây trồng trên đất là 60.000.000 đồng, tổng cộng là 1.160.000.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tổng cộng là 2.400.000 đồng, ông Tống Thanh T phải chịu chi phí này (đã nộp xong).

4. Về án phí: Ông Tống Thanh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 46.800.000 đồng. Cho chuyển số tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp là 300.000 đồng sang tiền án phí phải thi hành, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007734 ngày 02 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông Tống Thanh T còn phải nộp tiếp số tiền 46.500.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 19/6/2023, nguyên đơn ông Tống Thanh T kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Trần Thanh B trình bày tranh luận: Việc nguyên đơn ông T khởi kiện buộc ông Đ phải chịu mất cọc là có căn cứ bởi vì: Thứ nhất, ngày 14/9/2020, ông Đ có Bản đề nghị xin gia hạn thanh toán tiền theo hợp đồng đặt cọc, như vậy ông đã không đảm bảo về điều kiện tài chính. Thứ hai, ông Đ chỉ đưa ra phương án vay tiền nhưng trên thực tế chưa vay được tiền. Thứ ba, nếu ông Đ cho rằng ông T là người không có ý định tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng, tại sao không khởi kiện ông T mà đợi ông T khởi kiện ông mới đưa ra yêu cầu phản tố. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Bị đơn ông Huỳnh Công Đ, trình bày tranh luận: Sau khi đặt cọc, ông đã liên hệ Ngân hàng để vay tiền và các Ngân hàng đã đồng ý cho ông vay. Riêng việc giải ngân tiền thì khi hai bên ký hợp đồng xong thì ông sẽ liên hệ Ngân hàng giải ngân và giao tiền cho ông T. Còn đối với B1 đề nghị xin gia hạn thanh toán tiền theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/9/2020, do ông rất muốn nhận chuyển nhượng các thửa đất trên nên ông làm văn bản trên hối thúc ông T nhanh chóng ký hợp đồng chuyển nhượng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của ông T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm, có căn cứ xác định ông Đ là người có thiện chí nhận chuyển nhượng thể hiện ở việc ông đã liên hệ Ngân hàng để tiến hành các thủ tục vay tiền và đã tiến hành cải tạo, san lấp phần đất thỏa thuận chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không được ký kết không phải do lỗi của ông Đ mà là do ông T, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Tống Thanh T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Quang T2, đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Tống Thanh T:

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông B và bị đơn ông Đ thống nhất trình bày vào ngày 31/7/2020, ông Đ và ông T đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó ông Đ thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ ông T các thửa đất gồm: Thửa đất số 338 tờ bản đồ số 17, diện tích 3.124,3 m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác; thửa đất 315, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.892,2 m^2, loại đất ở nông thôn và thửa đất 250 tờ bản đồ số 18, diện tích 357 m^2, loại đất ở nông thôn, đất toạ lạc tại Ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 4.300.000.000 đồng, đặt cọc 500.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc từ ngày 31/7/2020 đến ngày 14/9/2020 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại là 3.800.000.000 đồng, hợp đồng đặt cọc được Văn phòng C Thảo công chứng cùng ngày. Như vậy, giữa ông T với ông Đ đã xác lập 01 thỏa thuận "đặt cọc" để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến các thửa đất gồm: Thửa đất số 338 tờ bản đồ số 17, diện tích 3.124,3 m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác; thửa đất 315, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.892,2 m^2, loại đất ở nông thôn và thửa đất 250 tờ bản đồ số 18, diện tích 357 m^2, loại đất ở nông thôn, đất toạ lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 4.300.000.000 đồng, ông Đ đã đặt cọc cho ông T số tiền là 500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 14/9/2020 ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và ông Đ sẽ thanh toán hoàn tất số tiền còn lại cho ông T là 3.800.000.000 đồng.

Xét thấy, tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2020, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc như sau: "*Thời hạn đặt cọc kể từ ngày 31/7/2020 đến ngày 14/9/2020. Trong thời gian này, hai bên tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng, thì bên A sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại 3.800.000.000 đồng Việt Nam (Ba tỷ tám trăm triệu đồng Việt Nam) cho bên B theo hợp đồng chuyển nhượng*. Như vậy, hai bên thỏa thuận trong khoản thời gian từ ngày 31/7/2020 đến ngày 14/9/2020, hai bên sẽ tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và bên A sẽ thanh toán cho bên B số tiền còn lại 3.800.000.000 đồng nhưng hai bên không thỏa thuận cụ thể Văn phòng Công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Thấy rằng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T trình bày do ông Đ không có khả năng tài chính để thực hiện hợp đồng, nhiều lần gia hạn thời gian thanh toán tiền, dẫn đến không ký hợp đồng chuyển nhượng được nhưng ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Ngược lại, bị đơn ông Đ cho

rằng sau khi tiến hành đặt cọc xong ông Đ đã hợp đồng với kobe để tiến hành san lắp các thửa đất và tiến hành thủ tục vay tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do ông không đồng ý chịu thuế thu nhập cá nhân thay cho ông T nên ông T không đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ thừa nhận ngày 14/9/2020 do ông T không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông cũng không đến Văn phòng công chứng như thỏa thuận. Mặt khác, tuy đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông T trình bày ngày 14/9/2020, ông T có đến Văn phòng C1 như thỏa thuận nhưng ông Đ không đến, tuy nhiên ông T cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Như vậy, có căn cứ xác định hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không được ký kết. Do hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết nên chỉ cần buộc bên nhận đặt cọc phải hoàn trả số tiền cọc cho bên đặt cọc.

Đối với yêu cầu hoàn trả chi phí san lắp và giá trị cây trồng trên các thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng. Xét thấy, mặc dù bên chuyển nhượng chưa bàn giao các thửa đất cho bên nhận chuyển nhượng nhưng ông Đ trình bày ông Bùi Quang T2 là người trực tiếp thỏa thuận chuyển nhượng và nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc kêu ông Đ và ông T3 (con ông Đ) thuê kobe dọn dẹp các cành, nhánh cây ngã ra đường đi nên ông Đ mới kêu kobe san lắp. Thực tế theo biên bản xác minh ngày 15/9/2023, bà Nguyễn Thị H và ông Trần Quang T4 là những người sống gần các thửa đất số 338, 315, 250 và ông Lê Hoàng T5 là người trực tiếp được ông Đ thuê cải tạo, san lấp các thửa đất trên đều xác định năm 2020 ông Đ đã san lắp mặt bằng và theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 31/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thể hiện ông Đ có trồng chuối trên các thửa đất. Quá trình san lấp và trồng cây phía nguyên đơn ông T cũng không có ý kiến phản đối. Do đó, khi hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết thì phía nguyên đơn ông T phải có trách nhiệm thanh toán lại cho ông Đ số tiền trên. Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 19/09/2023 của Công ty Cổ phần T6 thì chi phí cải tạo đất là 129.000.000 đồng, giá trị cây trồng là 60.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ chỉ yêu cầu ông T trả lại số tiền san lấp thực tế là 100.000.000 đồng và tiền cây trồng là 60.000.000 đồng, yêu cầu trên là có lợi cho ông T nên Hội đồng xét xử chấp nhận

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền phải thanh toán cho ông Đ. Ông Đ phải chịu án phí tính trên số tiền yêu cầu phản tố không được chấp nhận nhưng ông Đ là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên miễn án phí cho ông Đ.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông T.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Tống Thanh T;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2023/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 227, 228, 271 và 273 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 328, 423, 427 và 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Căn cứ các Điều 12, 14, 15 và 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Tống Thanh T về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc được lập ngày 31/7/2020 tại Văn phòng C1 giữa bên đặt cọc là ông Huỳnh Công Đ với bên nhận cọc là ông Tống Thanh T và bà Trần Thị Thu T1 đối với các thửa đất số 338 tờ bản đồ số 17, diện tích 3.124,3 m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác; thửa đất số 315, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.892,2 m^2, loại đất ở nông thôn và thửa đất số 250 tờ bản đồ số 18, diện tích 357 m^2, loại đất ở nông thôn. Các thửa đất trên toạ lạc tại ấp A, xã P, huyện C, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Công Đ: Buộc ông Tống Thanh T phải hoàn trả lại cho ông Huỳnh Công Đ số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, chi phí san lắp các thửa đất 100.000.000 đồng và giá trị cây trồng trên đất là 60.000.000 đồng, tổng cộng là 660.000.000 (sáu trăm sáu mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Công Đ về việc yêu cầu ông Tống Thanh T phải thanh toán số tiền phạt cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm tổng cộng số tiền 8.700.000 đồng, ông T và ông Đ mỗi người phải chịu nữa, ông T đã nộp tạm ứng 2.400.000 đồng, ông Đ đã nộp tạm ứng 6.300.000 đồng. Buộc ông T phải nộp lại số tiền 1.950.000 đồng để hoàn trả cho ông Huỳnh Công Đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tống Thanh T phải chịu 30.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007734 ngày 02/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành. Ông T còn phải nộp tiếp số tiền 30.100.000 đồng.

Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh Công Đ.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả ông Tống Thanh T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003415 ngày 19/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

8. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân