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

Bản án số: **38** /2023/DS-PT
Ngày: 08-02-2023
"V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Giang

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Cường

Ông Trần Tuấn Vũ

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Trần Phước Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà***: Bà Nguyễn Thị Bé Thi - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 415/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp: "Hợp đồng đặt cọc", "Đòi lại tài sản"

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TB , tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 464 /2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2022 và Thông báo thay đổi ngày xét xử số 02/TB-TA ngày 06 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Hoàng Thanh S , sinh năm 1984; cư trú tại: Khu phố 1, thị trấn TB , huyện TB , tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông S :

+ Ông Nguyễn Hồng Q , sinh năm 1975; cư trú tại: phường HP, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

+ Bà Dương Thị M , sinh năm 1985; cư trú tại: Tổ 6, Khu phố 7, thị trấn TB , huyện TB , tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền vào ngày 31-12-2021)

- *Bị đơn:* ông Bùi Văn C , sinh năm 1984 và bà Lê Thị Kim L , sinh năm 1985. Cùng cư trú tại: xã Tân Lập, huyện TB , tỉnh Tây Ninh. (ông C vắng mặt, bà L có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông C bà L : Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1950, cư trú tại: , xã Trà Vong, huyện TB , tỉnh Tây Ninh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 09-3-2022 và ngày 07-4-2022) (có mặt)

Người kháng cáo: nguyên đơn ông Hoàng Thanh S .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 31-12-2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, ông Hoàng Thanh S và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 03-7-2021 ông S có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L để chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 3.540 m^2, thuộc thửa 379, 447, tờ bản đồ số 33 đất tọa lại tại ấp Tân Đông 2, xã Tân Lập, huyện TB , tỉnh Tây Ninh, đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C , bà L đứng tên với giá chuyển nhượng 1.200.000.000 (một tỷ hai trăm triệu) đồng. Ông S đã giao tiền cọc cho ông C , bà L số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, số tiền còn lại 1.050.000.000 đồng sẽ trả sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền.

Khi đặt cọc hai bên thỏa thuận thời gian thực hiện việc chuyển nhượng là 90 ngày kể từ ngày 03-7-2021 đến 03-10-2021 và thỏa thuận nếu trường hợp bên vi phạm đặt cọc thì phải bồi thường số tiền phạt cọc gấp 03 lần. Việc thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 90 ngày (tương đương 03 tháng) là vì có thêm thời gian để bên ông C , bà L thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ chính quy.

Tuy nhiên, hết thời hạn 03 tháng cụ thể là đến ngày 03-10-2021, ông C , bà L vẫn không đến cơ quan có thẩm quyền để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng phần diện tích đất nêu trên cho ông S . Mặc dù ông S có điện thoại yêu cầu ông C , bà L hoàn thành thủ tục chuyển nhượng nhưng ông C , bà L lấy lý do là hiện tại giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng chưa thực hiện xong nên chưa làm thủ tục hoàn thành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S .

Nay ông S khởi kiện yêu cầu ông C , bà L có trách nhiệm trả lại số tiền cọc 150.000.000 đồng và phạt cọc gấp 3 lần số tiền 450.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng.

Ngày 21-3-2022 ông Hoàng Thanh S khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L hoàn trả số tiền 34.000.000 đồng (tiền của 20 xe đất đã đổ trên phần diện tích đất tranh chấp), cụ thể 01 xe là 10 m^3 (mười mét khối đất) có giá 1.700.000 đồng/xe.

Tổng cộng ông Hoàng Thanh S yêu cầu ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L trả số tiền 634.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Bùi Văn C trình bày:

Ông Bùi Văn C thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Hoàng Thanh S để chuyển nhượng diện tích đất 3.540 m^2, thuộc thửa 379, 447, tờ bản đồ số 33 đất tọa lạc tại ấp Tân Đông 2, xã Tân Lập, huyện TB , tỉnh Tây Ninh, đất do ông Bùi Văn C và bà Lê Thị Kim L đứng tên, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 1.200.000.000 đồng. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông S có trả trước tiền cọc cho ông số tiền 150.000.000 đồng, số tiền còn lại

1.050.000.000 đồng ông S sẽ thanh toán xong sau khi các bên đến Ủy ban nhân dân xã Tân Lập, huyện TB , tỉnh Tây Ninh chứng thực hợp đồng chuyển nhượng. Thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng là 90 ngày kể từ ngày 03-7-2021 đến 03-10-2021.

Khi thực hiện việc đặt cọc, có ông Trương Tất Danh làm chứng và chính ông Danh là người viết hợp đồng đặt cọc này và ông Danh có giữ một bản sao hợp đồng đặt cọc, còn bản chính thì giao lại cho ông S giữ. Ông C có thỏa thuận với ông S rằng mọi giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì do ông S thực hiện cụ thể là vợ chồng ông C giao cho ông S một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phô tô để ông S thực hiện mọi giấy tờ, sau khi thực hiện các giấy tờ xong thì các bên đến UBND xã Tân Lập, huyện TB , tỉnh Tây Ninh để chứng thực hợp đồng. Việc thỏa thuận này hai bên chỉ nói bằng lời nói không lập bằng văn bản. Khi thời hạn còn 06 ngày ông S không đến hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên vợ chồng ông có liên lạc với ông Danh qua điện thoại 090.982.81.71 để báo ông S lên hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất tuy nhiên ông Danh tìm cách trì hoãn. Đến khi hết hạn hợp đồng không thấy ông S lên liên hệ với vợ chồng ông, bà hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Do đó theo ông C : Hết thời hạn ông S vi phạm hợp đồng đặt cọc (lỗi của ông S) nên ông S phải mất hết tiền cọc 150.000.000 đồng. Nay vợ chồng ông C không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông S .

Ngoài ra ông Bùi Văn C còn trình bày: Đối với yêu cầu của ông Hoàng Thanh S về việc yêu cầu ông bồi thường giá trị 20 xe đất san lấp có giá 34.000.000 đồng thì ông chỉ đồng ý bồi thường 20.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lê Thị Kim L và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Bùi Văn C , không trình bày bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TB , tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ Điều 117, 131 và 328 Bộ luật Dân sự; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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:

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Thanh S và ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L lập ngày 03-7-2021 vô hiệu;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Thanh S đối với bị đơn ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L :

Buộc ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng Thanh S số tiền đã nhận đặt cọc 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Thanh S đối với ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L số tiền phạt cọc là 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng Thanh S số tiền đổ đất san lấp mặt bằng: 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

4. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của của ông Hoàng Thanh S đối với số tiền đổ đất 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá: ông Hoàng Thanh S phải chịu số tiền 850.000 (tám trăm năm mươi nghìn) đồng, ghi nhận ông S đã thực hiện xong.

- Buộc ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng Thanh S số tiền 850.000 (tám trăm năm mươi nghìn) đồng.

6. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L phải 8.500.000 (tám triệu năm trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hoàng Thanh S chịu án phí: 22.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ ông Hoàng Thanh S đã nộp 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0003693 ngày 07 tháng 01 năm 2022 và số tiền 850.000 (tám trăm năm mươi nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0003777 ngày 21 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB , tỉnh Tây Ninh; tổng cộng ông S đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm là 14.850.000 đồng, ông Hoàng Thanh S tiếp tục nộp 7.150.000 (bảy triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 12-10-2022 ông Hoàng Thanh S kháng cáo với nội dung: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và buộc ông C bà L trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và phạt cọc 450.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo. Yêu cầu cấp phúc thẩm phạt cọc đối với bị đơn bà L và ông C số tiền 450.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không đúng pháp luật.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử vụ án.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Thanh S ; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ ý kiến của đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12-10-2022 nguyên đơn ông Hoàng Thanh S kháng cáo, qua xem xét trình tự thủ tục kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: Ông S và ông C bà L có giao dịch đặt cọc để S nhượng đất, cụ thể:

Ngày 03-7-2021 vợ chồng ông C bà L với ông Hoàng Thanh S ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.540 m^2, thuộc thửa 379, 447, tờ bản đồ số 33 đất tọa lạc tại ấp Tân Đông 2, xã Tân Lập, huyện TB , tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) số BL 256110 do Ủy ban nhân dân huyện TB cấp vào ngày 23-10-2012, cho ông Bùi Văn C và bà Lê Thị Kim L đứng tên. Ông S đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng nhưng đến nay hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ trên chưa thực hiện được, ông S khởi kiện cho rằng đã hết thời hạn 3 tháng theo thỏa thuận nhưng phía bà L ông C không chịu đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Phía ông C bà L cho rằng đã hết thời hạn thực hiện hợp đồng, ông S mới yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Các bên tranh chấp, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết trong vụ án này là "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[3] Xem xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Theo hợp đồng đặt cọc ngày 03-7-2021 được lập tại nhà ông C bà L , cùng ngày ông C bà L đã nhận cọc 100.000.000 đồng của ông S mục đích để đảm bảo việc chuyển nhượng diện tích 3.540 m^2, thuộc thửa 379, 447, tờ bản đồ số 33 đất tọa lạc tại ấp Tân Đông 2, xã Tân Lập, huyện TB , tỉnh Tây Ninh, theo giấy chứng nhận QSDĐ số BL 256110 do Ủy ban nhân dân huyện TB cấp vào ngày 23-10-2012, cho ông Bùi Văn C và bà Lê Thị Kim L đứng tên, các bên đủ điều kiện thực hiện giao dịch đất trên.

[3.2] Xét tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc thể hiện: Các bên thỏa thuận thời hạn 3 tháng kể từ ngày ký hợp đồng ngày 03-7-2021 đến 03-10-2021..."*bên A tức ông C bà L nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B (ông S) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất. Bên B (ông S) phải giao đủ số tiền còn lại cho ông C bà L* ".

Thực tế: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 03-7-2021 ông S giao cho ông C bà L số tiền 100.000.000 đồng cùng ngày này và đến ngày 25-7-2021 theo yêu cầu của ông C bà L thì ông S giao tiếp số tiền 50.000.000 đồng; Tổng số tiền đặt cọc hai bên thống nhất là 150.000.000 đồng. Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Xét nguyên nhân không thực hiện được việc các bên cùng làm thủ tục công chứng chuyển nhượng QSDĐ tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

[4.1] Theo đại diện nguyên đơn trình bày: Trong thời hạn 3 tháng có điện thoại liên lạc yêu cầu ông C bà L thực hiện hợp đồng nhưng phía bà L ông C cho rằng phải thực hiện thủ tục chuyển đổi giấy chứng nhận QSDĐ chính quy trước khi tiến hành thực hiện công chứng hợp đồng, lời trình bày của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi lẽ, tại bút lục 150 – đại diện Phòng Đăng ký đất đai chi Nhánh huyện TB trả lời: "*Người dân không phải bắt buộc đổi giấy chứng nhận QSDĐ chính quy mới làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ...*", mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp tài

liệu là Bản tự khai ngày 23-01-2023 của ông Danh có Ủy ban nhân dân huyện TB chứng thực chữ ký của ông Trương Tất Danh là người môi giới chuyển nhượng đất, có nội dung thể hiện: "*Ngày 05-10-2021 ông S có đến nhà ông C bà L yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*", việc này phù hợp lời tình bày của bà L nhưng ngày 05-10-2021 đã quá thời hạn hợp đồng.

Tại BL 82 biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Tấn Hoàng – cán bộ tư pháp xã Tân Lập thể hiện: Khoảng 15-10-2021 ông S liên hệ nộp đơn đến xã yêu cầu làm việc với ông C bà L yêu cầu thực hiện chuyển nhượng QSDĐ trên, nhưng xét thấy tại thời điểm này đã quá hạn 3 tháng. Mặt khác, tài liệu nguyên đơn cung cấp và Tòa án thu thập đều thể hiện đã hết hạn thực hiện hợp đồng ông S mới yêu cầu ông C bà L thực hiện hợp đồng. Do đó, không có chứng cứ chứng minh trong thời hạn 3 tháng ông S yêu cầu phía bị đơn thực hiện hợp đồng mà bị đơn vi phạm không thực hiện.

[4.2] Xét chứng cứ bị đơn cung cấp thể hiện: Nội dung tin nhắn của bị đơn nhắn cho ông Trương Tất Danh vào lúc 20 giờ 24 phút ngày 27-9-2021 (BL 75) "*còn 6 ngày nữa anh không lên giải quyết thì tui sẽ làm đúng hợp đồng hết hạn bỏ cọc tui bán người khác*". Vì thực tế nguyên đơn, bị đơn đều xác định thông qua môi giới S nhượng đất nên ông C bà L không có số điện thoại của ông S , đã nhắn tin qua môi giới nhưng không được ông S trả lời trong khi ông S biết rõ nhà và địa chỉ của bị đơn vì hợp đồng đặt cọc được viết và ký kết tại nhà bị đơn, ngoài ra bị đơn còn đi báo cho ấp, công an xã về việc sắp hết thời hạn thực hiện hợp đồng trên mà không liên lạc được với ông S (BL 80, 81).

Do đó, việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 3.540 m^2, theo hợp đồng đặt cọc ngày 03-7-2021 là do lỗi của nguyên đơn, phía bị đơn không kháng cáo Hội đồng xét xử không xem xét. Hợp đồng đặt cọc đã hết hạn, không còn giá trị pháp lý. Cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng vô hiệu là chưa chuẩn xác, cần sửa bản án về điều chỉnh cách tuyên án cho phù hợp pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Thanh S .

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L phải 8.500.000 (tám triệu năm trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hoàng Thanh S chịu án phí: 22.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ ông Hoàng Thanh S đã nộp 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng theo biên lai thu số 0003693 ngày 07 tháng 01 năm 2022 và số tiền 850.000 (tám trăm năm mươi nghìn) đồng và theo biên lai thu số 0003777 ngày 21 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TB , tỉnh Tây Ninh; tổng cộng ông S đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm là 14.850.000 đồng, ông Hoàng Thanh S tiếp tục nộp số tiền 7.150.000 (bảy triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án về cách tuyên nên ông Hoàng Thanh S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông S 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu 0004054 ngày 13-10-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TB , tỉnh Tây Ninh.

[5.3] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá: ông Hoàng Thanh S phải chịu số tiền 850.000 (tám trăm năm mươi nghìn) đồng, ghi nhận ông S đã thực hiện xong.

- Buộc ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng Thanh S số tiền 850.000 (tám trăm năm mươi nghìn) đồng

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Thanh S .

Sửa bản án sơ thẩm

2. Căn cứ Điều 147; Điều 148; Điều 244 của Bộ luật tố tụng Dân sự; Điều 138; Điều 166; Điều 328 của Bô luật Dân sự; 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:

2.1 Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng Thanh S và ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L lập ngày 03-7-2021 hết hiệu lực.

Buộc ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng Thanh S số tiền đã nhận đặt cọc 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

Ghi nhận ông C bà L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng Thanh S số tiền đổ đất san lấp mặt bằng: 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng.

2.2 Không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Thanh S đối với ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L số tiền phạt cọc là 450.000.000 (bốn trăm năm mươi triệu) đồng.

2.3 Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của của ông Hoàng Thanh S đối với số tiền đổ đất 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí định giá: ông Hoàng Thanh S phải chịu số tiền 850.000 (tám trăm năm mươi nghìn) đồng, ghi nhận ông S đã thực hiện xong.

- Buộc ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Hoàng Thanh S số tiền 850.000 (tám trăm năm mươi nghìn) đồng

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Bùi Văn C , bà Lê Thị Kim L phải 8.500.000 (tám triệu năm trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Hoàng Thanh S chịu án phí: 22.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ ông Hoàng Thanh S đã nộp 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng theo biên lai thu số 0003693 ngày 07 tháng 01 năm 2022 và số tiền 850.000 (tám trăm năm mươi nghìn) đồng và theo biên lai thu số 0003777 ngày 21 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TB , tỉnh Tây Ninh; tổng

cộng ông S đã nộp số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 14.850.000 đồng, ông Hoàng Thanh S còn phải tiếp tục nộp số tiền 7.150.000 (bảy triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hoàng Thanh S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông S 300.000 đồng (ba trăm ngàn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu 0004054 ngày 13-10-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TB , tỉnh Tây Ninh.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì còn phải chịu tiền lãi suất chậm thi hành theo quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự,

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền tự 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 Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao Hà Nội (Vụ 2);
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện TB ;
- VKSND huyện TB ;
- CCTHADS huyện TB ;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thanh Giang