

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ N VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 198/2019/DS-PT
Ngày 09-9-2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**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 toà: Bà Nguyễn Ngọc Mai
Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Chum
Ông Ngô Văn Minh

Thư ký phiên toà: Bà Lê Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà:
Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 09 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 215/2019/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 229/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Hậu H, sinh năm 1976; địa chỉ thường trú: Xã T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ tạm trú: 9/2 khu phố B, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông H: Ông Lê Văn N, sinh năm 1982; địa chỉ: 05 đường Nguyễn Văn T, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương (theo giấy ủy quyền ngày 04/12/2018), có mặt.

- *Bị đơn:*

+ Ông Nguyễn Đức H, sinh năm 1972 và bà Trần Thị N, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: 41/1 khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

+ Bà Thân Thị N, sinh năm 1971; địa chỉ thường trú: Khu phố N, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Thuận; địa chỉ tạm trú: 118/20 khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của ông H, bà Trần Thị N và bà Thân Thị N: Bà Nguyễn Thanh N, sinh năm 1973; địa chỉ: 23/7A đường L, tổ 12, khu 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (theo giấy ủy quyền ngày 17/01/2019 và ngày 22/3/2019), có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Hồ Thị H, sinh năm 1980; địa chỉ thường trú: Xã T, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh; tạm trú: 9/2 khu phố Bình H, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Thân Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Do ông Trần Hậu H có nhu cầu mua đất nên được ông Bùi Đình N giới thiệu thửa đất tọa lạc tại địa chỉ số 118/20 khu phố B, phường N, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Mục đích mua để làm nhà ở. Diện tích đất nhận chuyển nhượng 279,5m² thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 51 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã T cấp cho bà Thân Thị N ngày 25/7/2014. Sau đó, ông N dẫn ông H gặp trực tiếp vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N để xem đất, thống nhất giá chuyển nhượng và số tiền đặt cọc với ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N. Đến ngày 21/3/2017 tại địa chỉ thửa đất trên, ông H và vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở, giá chuyển nhượng là 3.100.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H có đặt cọc cho vợ chồng Nguyễn Đức H, Trần Thị N số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), đồng thời các bên thỏa thuận 30 ngày sau sẽ ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền còn lại ông H phải trả đủ khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, hết 30 ngày bản vẽ trích lục chưa có nên các bên không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng. Đến tháng 5/2017, ông N có đưa cho ông H xem bản trích lục địa chính có đo đạc chỉnh lý số 476-2017 đối với thửa đất nhận chuyển nhượng trên thì ông H phát hiện toàn bộ diện tích của thửa đất đều thuộc quy hoạch là H/LATĐB nên ông H yêu cầu ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng vì vi phạm Điều 7 tại Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2017 và ông H, bà Trần Thị N nói để từ từ bà N trả. Khi đó, ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N có điện thoại cho bà Thân Thị N thì bà Thân Thị N nói khi nào bán được đất sẽ trả nhưng cố tình kéo dài không trả. Đến tháng 3/2018, ông H khởi kiện bà Trần Thị N đến Tòa án nhân dân thị xã T yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/3/2018 của bà Thân Thị N trong Hồ sơ vụ án dân sự thụ lý số 39/2008/TLST-DS thì bà Thân Thị N đồng ý trả lại cho ông H số tiền 160.000.000 đồng nếu bà Thân Thị N bán được nhà đất trên vì bà Thân Thị N đã đưa cho ông Nghi 40.000.000 đồng. Nhưng ông H không đồng ý vì ông H biết được là ông N chỉ nhận của bà Thân Thị N 25.000.000 đồng. Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2017 vì ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N không phải là chủ đất nhưng vẫn đứng ra ký kết đặt cọc nên vô hiệu. Đồng thời,

buộc ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N và bà Thân Thị N cùng liên đới trả lại cho ông H số tiền cọc 200.000.000 đồng.

Các tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của nguyên đơn là Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 21/3/2017, Mảnh trích lục địa chính có đo đạc chính lý số 476-2017 ngày 08/5/2017, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Ủy ban nhân dân thị xã T cấp cho bà Thân Thị N số CH08866/BC ngày 25/7/2014.

Bị đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn trong quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm trình bày: Bị đơn thống nhất ý kiến trình bày của nguyên đơn về thời gian, địa điểm, nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2017 và đặt cọc 200.000.000 đồng. Việc ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N đứng ra ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H thì bà Thân Thị N có biết vì bà Thân Thị N có nhu cầu bán đất nhưng ở xa, đồng thời do chồng bà Thân Thị N bị tai nạn mất nên có nhờ vợ chồng Nguyễn Đức H, Trần Thị N ở trong Bình Dương đứng ra ký đặt cọc và nhận tiền cọc thay cho bà Thân Thị N. Số tiền cọc này sau khi vợ chồng Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N nhận tiền từ ông H có về đưa lại cho bà Thân Thị N 160.000.000 đồng, còn 40.000.000 đồng bà Thân Thị N cho người môi giới đất. Hiện bà Thân Thị N đang giữ số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng. Không có lập giấy ủy quyền giữa bà Thân Thị N với Nguyễn Đức H, Trần Thị N do là chị em nên chỉ nói miệng với nhau. Nhưng khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà Thân Thị N vào ký vì đất này do bà Thân Thị N đứng tên. Tuy nhiên, hết 30 ngày bà Thân Thị N, ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N nhiều lần gọi điện thoại liên hệ yêu cầu ông H ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông H không tiếp tục chuyển nhượng mà xin lại số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc. Lý do ông H không tiếp tục ký chuyển nhượng thì bà Thân Thị N không biết. Nên đây là lỗi của ông H, không phải lỗi bà Thân Thị N, ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N nên không đồng ý trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng. Bị đơn không có yêu cầu phản tố.

Người có quyền lợi, N vụ liên quan bà Hồ Thị H: Thống nhất ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà H và ông Trần Hậu H là vợ chồng, kết hôn với nhau năm 2009. Số tiền 200.000.000 đồng ông Trần Hậu H dùng để đặt cọc mua đất theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 21/3/2017 là tiền chung của hai vợ chồng tạo lập trong thời kỳ hôn nhân. Bà H không có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hậu H về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà Thân Thị N, ông Nguyễn Đức H và bà Trần Thị N.

1.1 Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Trần Hậu H và các bị đơn bà Thân Thị N, ông Nguyễn Đức H và bà Trần Thị N về việc hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 21/3/2017.

1.2 Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Hậu H về việc không yêu cầu ông Nguyễn Đức H và bà Trần Thị N liên đới trả lại số tiền 25.000.000 đồng (hai mươi lăm triệu đồng).

1.3 Buộc bà Thân Thị N, ông Nguyễn Đức H và bà Trần Thị N có N vụ liên đới trả lại cho ông Trần Hậu H và bà Hồ Thị H số tiền đặt cọc đã nhận là 175.000.000 đồng (một trăm bảy mươi lăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 21/3/2017.

Ngoài ra bản án còn tuyên về N vụ nộp án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/4/2019, bị đơn bà Thân Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Thân Thị N là bà Nguyễn Thanh N 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 Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Quyền sử dụng đất là của bà Thân Thị N. Ngày 21/3/2017 ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông H. Ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N nhận 200.000.000 đồng không có giấy ủy quyền của bà Thân Thị N. Do đó, hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu từ khi xác lập giao dịch. Ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N là người nhận cọc 200.000.000 đồng của ông H. Quá trình tố tụng nguyên đơn khởi kiện ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N nhưng sau đó kiện bổ sung bà Thân Thị N. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu thì thấy bà Thân Thị N không nhận tiền của ông H nên không có trách nhiệm trả cho ông H mà chỉ có ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N có trách nhiệm trả tiền. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà nghĩa vụ liên đới là không phù hợp. Trường hợp bà Thân Thị N, Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Đề nghị Hội đồng xét xử xác định tư cách tố tụng ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N là bị đơn; bà Thân Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn và bị đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn đồng ý trừ 25.000.000 đồng, buộc ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N trả lại cho ông H số tiền 175.000.000 đồng.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị H vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy, Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà H.

[2] Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ngày 21/3/2017 được ký kết giữa ông Trần Hậu H và bà Thân Thị N nhưng do bà Trần Thị N và ông Nguyễn Đức H là người trực tiếp ký vào hợp đồng và nhận tiền cọc 200.000.000 đồng. Trong nội dung hợp đồng đặt cọc, tại Điều 1 có ghi:... *“bà Thân Thị N sẽ chuyển nhượng cho ông H phần đất có diện tích 4.279,5m² thuộc thửa đất số 561, tờ bản đồ số 51 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND thị xã T cấp cho bà Thân Thị N ngày 25/7/2014 tọa lạc tại số 118/20 khu phố B, phường B, thị xã T, tỉnh Bình Dương...”*. Thời gian ký kết hợp đồng là 30 ngày kể từ ngày 21/3/2017.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Thân Thị N: Bà Thân Thị N cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng do nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hủy hợp đồng là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Thân Thị N có trách nhiệm liên đới với ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N trả lại cho ông H 175.000.000 đồng tiền cọc là thiệt thòi quyền lợi cho bà N vì trong vòng 30 ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông H đã không ra Phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông H phải bị mất cọc. Xét thấy: Bà Thân Thị N là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất nêu trên nhưng ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N lại là người đứng ra ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mà không có giấy ủy quyền của bà Thân Thị N. Theo quy định tại khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 thì : *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho...”*. Như vậy, ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N không phải là chủ sử dụng đất nhưng lại xác lập giao dịch nhận đặt cọc nên giao dịch giữa ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N với ông H bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại các Điều: 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự. Trong trường hợp này, mặc dù bà Thân Thị N xác định hợp đồng đặt cọc là đúng ý chí của bà Thân Thị N nhưng như đã phân tích ở trên, do giao dịch vi phạm điều cấm của luật nên bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết và việc xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu phải theo quy định của pháp luật tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận bà Thân Thị N nhờ ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N nhận tiền đặt cọc giữ và được ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 21/3/2017 (bút lục 19, 20) *“nhận tiền cọc giữ cho chị Thân Thị N”*. Ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N đưa cho ông Bùi Đình N (người môi giới mua bán đất) số tiền 40.000.000 đồng và chỉ đưa cho bà Thân Thị N 160.000.000 đồng và bà Thân Thị N thừa nhận

đã nhận đủ số tiền 160.000.000 đồng. Ông N khai rằng chỉ nhận 25.000.000 đồng vì cho lại vợ chồng ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N 15.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn không yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 25.000.000 đồng ông N đã nhận, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận ý kiến của nguyên đơn không yêu cầu bị đơn trả 25.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Số tiền còn lại 175.000.000 đồng nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải liên đới chịu trách nhiệm, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bị đơn phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông H 175.000.000 đồng. Xét thấy, trong vụ án này bà Thân Thị N, Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N đều thừa nhận là ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N có nhận 200.000.000 đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H và ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N đã đưa lại số tiền cọc cho bà Thân Thị N. Tại cấp sơ thẩm (bút lục 79) và tại cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N, bà Thân Thị N là bà Nguyễn Thanh N thừa nhận ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N có nhận 15.000.000 đồng ông N đưa, còn bà Thân Thị N chỉ nhận 160.000.000 đồng và các bị đơn không tranh chấp về số tiền đã nhận. Tại đơn khởi kiện bổ sung (bút lục 31) nguyên đơn ông H khởi kiện ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N và bà Thân Thị N yêu cầu trả lại tiền đặt cọc nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Thân Thị N, Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N là bị đơn là phù hợp với quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ sự thừa nhận của đương sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với các bị đơn là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N và bà Thân Thị N có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông H số tiền 175.000.000 đồng là không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà Thân Thị N, ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N vì thực tế Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N chỉ nhận 15.000.000 đồng và bà Thân Thị N nhận 160.000.000 đồng. Như đã phân tích trên, các bị đơn xác định không có tranh chấp về số tiền cọc đã nhận. Do đó, cần xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự: *“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”*. Trong 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, ông N nhận 25.000.000 đồng nhưng ông H không yêu cầu ông N trả, còn 175.000.000 đồng tiền đặt cọc ông H giao cho ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N; bà Thân Thị N nhận 160.000.000 đồng thì có trách nhiệm trả 160.000.000 đồng; ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N nhận 15.000.000 đồng thì có trách nhiệm trả 15.000.000 đồng. Bà Thân Thị N kháng cáo cho rằng quyền lợi của bà bị xâm phạm và không đồng ý trả tiền cọc cho bên nguyên đơn nhưng không có chứng cứ gì mới chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà về phần này, tuy nhiên, như đã phân tích trên, để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bà Thân Thị N về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, sửa bản án sơ thẩm về xử lý hậu quả của

hợp đồng vô hiệu, xác định nghĩa vụ trả tiền cọc của các bị đơn tương ứng với phần mỗi bên đã nhận theo quy định tại Điều 287 Bộ luật Dân sự.

[6] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền cọc 175.000.000 đồng và được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu và án phí có giá ngạch đối với phần N vụ phải thực hiện theo quy định tại khoản 3, Điều 24 và điểm b, khoản 3, Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 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. Cấp sơ thẩm chỉ tính án phí không giá ngạch là chưa đúng quy định của pháp luật nên cấp phúc thẩm tính lại án phí sơ thẩm cho phù hợp.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu do sửa án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều: 147, 148; khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều: 117, 122, 123, 131, 287, 423 Bộ luật Dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; khoản 3, Điều 24; điểm b, khoản 3, Điều 27 Nghị quyết số 326/UBTVQH 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thân Thị N.

1.1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2019/DS-ST ngày 19/4/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

- Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Trần Hậu H và các bị đơn bà Thân Thị N, ông Nguyễn Đức H và bà Trần Thị N về việc hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 21/3/2017.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Hậu H về việc không yêu cầu ông Nguyễn Đức H và bà Trần Thị N liên đới trả lại số tiền 25.000.000 đồng (Hai mươi lăm triệu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Hậu H về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với bị đơn ông Nguyễn Đức H, bà Trần Thị N và bà Thân Thị N.

+ Buộc bà Thân Thị N trả lại cho ông Trần Hậu H số tiền 160.000.000 đồng (một trăm sáu mươi triệu đồng).

+ Buộc ông Nguyễn Đức H và bà Trần Thị N có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Hậu H số tiền 15.000.000 đồng (mười lăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ số tiền trên thì hàng tháng phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Thân Thị N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch và 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) án phí có giá ngạch.

2.2. Ông Nguyễn Đức H và bà Trần Thị N phải có trách nhiệm liên đới chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch và 750.000 đồng (bảy trăm năm mươi nghìn đồng) án phí có giá ngạch.

2.3. Hoàn trả cho ông Trần Hậu H số tiền 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0024618 ngày 12/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Thân Thị N 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0035108 ngày 26/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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, 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 09/9/2019)/.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã Thuận An;
- Chi cục THADS thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Mai