

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 33/2023/DS-PT

Ngày: 21-3-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Sử

Ông Đặng Đức Hào

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Thái Quốc Bảo – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 21-3-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 170/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 23-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu bị kháng cáo, kháng nghị theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 18/2023/QĐ-PT ngày 02-02-2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2023.QĐ-PT ngày 21-02-2023 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 33/2023/QĐ-TA ngày 20-3-2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Công N, sinh năm 1979, địa chỉ: Số 813 đường Đ, Phường 9, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ liên lạc: B702 chung cư Vũng Tàu C, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. *(có mặt)*.

Người đại diện hợp pháp của ông N:

Ông Đặng Thanh H, sinh năm 1995 *(có mặt)*.

Ông Đỗ Nguyên K, sinh năm 1966 *(có mặt)*.

Cùng địa chỉ: Số 427/3 đường A, Phường 9, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – là đại diện theo giấy ủy quyền của ông N ngày 27-5-2022.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1977, địa chỉ: Số 34H1 đường G, Phường 7, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; địa chỉ liên lạc: 07D3 đường T, Phường 9, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu *(có mặt)*.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Dương Thị P, sinh năm 1991, địa chỉ số 813 đường Đ, Phường 9, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; địa chỉ liên

lạc: B702 chung cư Vũng Tàu C, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.
(*vắng mặt*).

Người đại diện hợp pháp của bà Phước:

Ông Đặng Thanh H, sinh năm 1995 (có mặt).

Ông Đỗ Nguyên K, sinh năm 1966 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số 427/3 đường A, Phường 9, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu – là đại diện theo giấy ủy quyền của bà P ngày 27-5-2022.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Công N – là nguyên đơn và bà Trần Thị L – là bị đơn.

5. Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Công N và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 15-3-2021, ông Nguyễn Công N và bà Trần Thị L lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất 111,8m², gồm: 94,3m² đất thổ cư, thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 35 tại Phường 8, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV ngày 02-7-2020 đứng tên bà Trần Thị L và 17,5m² đất nông nghiệp chưa được công nhận quyền sử dụng đất. Do chưa thống nhất được một số nội dung nên đến ngày 17-3-2021, ông N và bà L tiếp tục thỏa thuận, thống nhất và ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất đã được lập từ ngày 15-3-2021 (viết tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021).

Nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021, bà L sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 94,3m² đất thổ cư + 17,5m² đất nông nghiệp và tài sản gắn liền với đất là căn nhà 1 trệt 1 lầu cho ông N, với giá 8.700.000.000đ (*Tám tỷ bảy trăm triệu đồng*). Ông N đặt cọc cho bà L 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*) và đã thanh toán cho bà L, số tiền còn lại ông N sẽ thanh toán cho bà L khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng. Thời gian công chứng chậm nhất vào ngày 03-4-2021. Bên bán giao nhà vào ngày 18-4-2021.

Phần diện tích 17,5m² đất nông nghiệp chưa được công nhận quyền sử dụng đất, bà L cam kết sẽ thực hiện các thủ tục để được công nhận quyền sử dụng diện tích đất này trước khi chuyển nhượng cho ông N được thể hiện rõ tại Điều 3.1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021.

Đến hạn (ngày 03-4-2021), bà L chưa được công nhận quyền sử dụng diện tích 17,5m² đất nông nghiệp, vì vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng

không được ký kết như thoả thuận. Sau đó, ông N đã nhiều lần liên hệ, đề nghị bà L hoàn trả tiền đặt cọc và thanh toán tiền phạt cọc cho ông N nhưng bà L không thực hiện. Hành vi trên của bà L đã xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông N.

Do vậy, ông N khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các yêu cầu sau:

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 17-3-2021.

- Buộc bà L phải hoàn trả cho ông N số tiền cọc 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*).

- Buộc bà L phải thanh toán tiền phạt cọc cho ông N với số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*), tương đương với số tiền cọc ông N đã thanh toán cho bà L. Do bà L đã vi phạm thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021.

Bị đơn là bà Trần Thị L trình bày:

Tối ngày 15-3-2021, bà Lê Hiền H và bà Nguyễn Thị T (người môi giới đất) dẫn ông Nguyễn Công N, bà Dương Thị P và hai con nhỏ của ông N, bà P tới nhà bà L tại số 39 đường M, Phường 8, thành phố T hỏi mua nhà, đất. Ông N trả giá, đòi đặt cọc và nhờ bà H, bà T viết giấy đặt cọc, nhưng bà L chưa muốn bán nên các bên chưa ký hợp đồng đặt cọc.

Sáng ngày 17-3-2021, bà H và bà T gọi điện cho bà L nói có bán thì đến nhà ông N nhận cọc và cho bà L địa chỉ nhà ông N. Bà L đồng ý bán, hai bên ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Bà L nhận 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*) tiền cọc của ông N. Việc đặt cọc và nhận tiền cọc có sự chứng kiến của bà H và bà T. Nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021 như ông N đã trình bày.

Nguồn gốc nhà, đất số 39 đường M, Phường 8, thành phố T: Ngày 05-6-2020, bà L nhận chuyển nhượng của ông Trần Xuân D và bà Phạm Thị X. Ngày 02-7-2020, bà L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV với diện tích 94,3m² đất thổ cư, thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 35 tại Phường 8, thành phố T, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, nhưng diện tích sử dụng thực tế là 111,8m², gồm: 94,3m² đất thổ cư và 17,5m² đất nông nghiệp.

Phần diện tích 17,5m² đất nông nghiệp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi thoả thuận mua bán với ông N, bà L đã nói cho ông N biết và đưa giấy viết tay bản chính từ các đời chủ cũ cho ông N xem. Ông N không có ý kiến gì và đồng ý mua. Bà không có bất kỳ cam kết nào với ông N về việc phải làm giấy tờ để được công nhận quyền sử dụng diện tích 17,5m² đất nông nghiệp như ông N trình bày.

Từ khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021 và nhận tiền cọc, ông N không thực hiện đúng theo nội dung đã cam kết và nêu ra những lý do không chính đáng, gây khó khăn cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và các tài sản khác gắn liền trên đất. Ông N là người vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021 nên ông N không có quyền yêu cầu bà L trả tiền cọc và phạt cọc.

Sau khi nhận tiền cọc, bà L sử dụng một phần để trả cho dịch vụ môi giới, phần còn lại bà L đặt cọc để mua nhà đất khác. Đến hạn ông N không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng, bà L cũng không có tiền để ký hợp đồng chuyển nhượng với người khác nên cũng bị mất cọc, số tiền mất cọc nhiều hơn số tiền ông N giao cho bà L, bà L gánh chịu tổn thất nặng nề từ việc ông N bỏ cọc. Bà L không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Dương Thị P và người đại diện theo ủy quyền của bà P trình bày: Bà P là vợ của ông Nguyễn Công N, số tiền đặt cọc mua nhà đất số 39 M, Phường 8, thành phố T là tiền riêng của ông N. Bà đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông N và không có ý kiến gì.

Những người làm chứng là bà Lê Hiền H và bà Nguyễn Thị T trình bày:

Bà H và bà T không có quan hệ ruột thịt gì với bà L và ông N. Bà L nhờ hai bà tìm khách để bán nhà, đất tại số 39 đường M, Phường 8, thành phố T. Sau khi tìm được khách là ông Nguyễn Công N, hai bà dẫn vợ chồng ông N đến xem nhà. Sau khi xem giấy tờ nhà, đất ông N thấy diện tích đất sử dụng thực tế và diện tích đất được công nhận khác nhau. Ông N hỏi thì bà L khẳng định có thể gộp diện tích 17,5m² đất nông nghiệp vào chung sổ với diện tích 94,3m² đất thổ cư. Ông N đồng ý mua và muốn đặt cọc ngay ngày 15-3-2021, nhưng do bà L chưa muốn bán nên chưa nhận tiền cọc.

Ngày 17-3-2021 tại nhà ông N, bà L và ông N thỏa thuận miệng với nhau, bà L bán cho ông N cả phần diện tích 94,3m² đất thổ cư và 17,5m² đất nông nghiệp, ông N đồng ý mua nhưng với điều kiện phải đảm bảo gộp diện tích đất nông nghiệp vào chung sổ với diện tích đất ở đô thị. Bà L khẳng định gộp được, nhưng hai bên không thỏa thuận ai là người trực tiếp đi làm thủ tục. Vì vậy, trong Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021, bà T đã ghi 94,3m² đất thổ cư + 17,5m² đất nông nghiệp, không ghi rõ ai là người đi làm sổ diện tích đất nông nghiệp gộp vào đất thổ cư.

Sau khi đặt cọc, ông N tìm hiểu xem có gộp được diện tích đất nông nghiệp vào cùng sổ với đất thổ cư không nhưng không làm được do phần đất nông nghiệp giấy viết tay bà L cung cấp không đứng tên bà L mà đứng tên hai vợ chồng chủ cũ. Ông N mời bà L ra quán cà phê để trao đổi và yêu cầu bà L làm thủ tục sang tên bà L nhưng bà L không đồng ý.

Đến hạn (ngày 03-4-2021), ông N thấy sổ vẫn ghi 94,3m² đất thổ cư, không có phần diện tích 17,5m² đất nông nghiệp nên ông N không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà L trả lại tiền đặt cọc, bà L không đồng ý. Mặc dù trong hợp đồng đặt cọc không ghi ai là người có trách nhiệm gộp sổ đất nông nghiệp vào đất ở đô thị nhưng trên thực tế bà L thỏa thuận bán cho ông N 94,3m² đất thổ cư và 17,5m² đất nông nghiệp nên ông N mới mua. Bà T và bà H đã nhận 40.000.000đ tiền dịch vụ từ bà L. Do công việc rất bận nên bà T và bà H đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, hòa giải cũng như xét xử và hoàn toàn chịu trách nhiệm về lời khai và sự vắng mặt của mình trước pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 23-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công N: Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 17-3-2021 giữa ông Nguyễn Công N và bà Trần Thị L (Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 17-3-2021) vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Buộc bà Trần Thị L có nghĩa vụ phải giao lại cho ông Nguyễn Công N số tiền đã nhận là 300.000.000đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công N về việc yêu cầu bà Trần Thị L phải trả số tiền phạt cọc 300.000.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo:

- Ngày 29-8-2022, nguyên đơn là ông Nguyễn Công N kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là không phù hợp; bà L là người có lỗi nên bà L phải hoàn trả tiền đặt cọc và chịu phạt cọc số tiền tương đương với tiền đặt cọc.

- Ngày 05-9-2022, bị đơn là bà Trần Thị L kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N là không phù hợp với các tình tiết khách quan. Ông N biết rõ diện tích 17,5m² đất nông nghiệp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý mua; bà L và ông N không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc bà L phải hợp thức hóa diện tích 17,5m² đất nông nghiệp sau đó mới chuyển nhượng cho ông N; ông N vi phạm thỏa thuận gây thiệt hại cho bà L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên bà L phải trả cọc cho ông N là không khách quan, mang tính quy chụp, thiếu căn cứ.

Kháng nghị: Ngày 06-9-2022, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành Quyết định số 07/QĐ-VKS-DS kháng nghị một phần bản án sơ thẩm với lý do:

Bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021 giữa ông N và bà L (Giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 17-3-2021) vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là không phù hợp, bởi lẽ: Hợp đồng đặt cọc là hợp đồng có điều kiện “hứa mua, hứa bán”. Mặc dù hợp đồng đặt cọc không thể hiện việc bà L cam kết sẽ làm thủ tục để được công nhận 17,5m² đất nông nghiệp nhưng bà L cam kết toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L nên từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021 cho đến trước ngày hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng, bà L phải thực hiện các thủ tục để được công nhận 17,5m² đất nông nghiệp, đúng như cam kết. Đến ngày 03-4-2021, bà L chưa được công nhận diện tích 17,5m² đất nông nghiệp nên ông N không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, người vi phạm nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc là bà L.

Vì Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021 giữa bà L và ông N không bị vô hiệu; bà L là người vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021 nên bà L phải trả lại cho ông N 300.000.000đ tiền cọc đã nhận và 300.000.000đ tiền phạt cọc như thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:*

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án: Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Theo đó, ông N và bà L thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021 đối với thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà tại thửa số 69, tờ bản đồ số 35 tại Phường 8, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau khi trừ phí môi giới 40.000.000đ mỗi bên chịu 1/2, bà L còn phải giao trả ông N số tiền 280.000.000đ. Sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự như trên là phù hợp quy định pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận và công nhận sự thỏa thuận như trên của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Tại mục 1.2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 17-3-2021, ông N đặt cọc tiền cho bà L nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất 94,3m² đất thổ cư và tài sản trên đất thuộc thửa đất số 69, tờ bản đồ 35, tại số 39 đường M, Phường 8, thành phố T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV ngày 02-7-2020 và diện tích 17,5m² đất nông nghiệp chưa được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo biên bản giao nhận tiền đặt cọc, ông N đã đặt cọc cho bà L số tiền 300.000.000đ.

[2] Diện tích 17,5m² đất nông nghiệp chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cả 2 bên đều biết rõ khi tiến hành ký giấy tờ đặt cọc. Tại mục 3.1 của hợp đồng đặt cọc bà L cam kết thửa đất bà L chuyển nhượng cho ông N thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L. Tuy nhiên thửa đất số 69 chỉ có 94,3m² đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng, không bao gồm 17,5m² đất nông nghiệp nhưng hai bên không có nội dung cam kết cụ thể về 17,5m² đất nông nghiệp, Hợp đồng đặt cọc không có nội dung bà L có cam kết sẽ hoàn thành việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho 17,5m² đất nông nghiệp trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất có công chứng.

[3] Từ những cam kết không rõ ràng về 17,5m² đất nông nghiệp như trên dẫn đến hai bên không thống nhất về cách hiểu nghĩa vụ của nhau, phát sinh tranh chấp.

[4] Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà L cùng ông N, người đại diện của ông N, bà P là ông Đặng Thanh H và ông Đỗ Nguyên K đã thỏa thuận được việc giải quyết toàn bộ vụ án và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận như sau: Các bên thống nhất hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất kèm theo Biên bản giao nhận tiền đặt cọc ký ngày 17-3-2021 nhằm chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 69, tờ bản đồ số 35 tại số 39 đường M, Phường 8, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Bà L đã chi tiền môi giới cho việc chuyển nhượng nhà đất này là 40.000.000đ, số tiền này chia đôi bà L và ông N mỗi người chịu 20.000.000đ, sau khi trừ phần này thì bà L còn phải giao trả cho ông N là 280.000.000đ. Án phí sơ thẩm mỗi bên chịu một nửa.

[5] Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án như trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, đe dọa hay nhầm lẫn và không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận như trên của các đương sự. Do vậy, Hội đồng xét xử sửa Bản án dân sự sơ thẩm, công nhận nội dung đã thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa theo quy định tại Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự kháng cáo phải nộp án phí phúc thẩm mỗi người 300.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, 270, 271, 293 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 3, 117, 328 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 326 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Công N, bà Trần Thị L; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ

thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 23-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu như sau:

1. Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất kèm theo Biên bản giao nhận tiền đặt cọc do ông Nguyễn Công N và bà Trần Thị L ký ngày 17-3-2021, liên quan đến chuyển nhượng nhà đất tại thửa số 69, tờ bản đồ số 35 tại số 39 đường M, Phường 8, thành phố T, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bà Trần Thị L phải giao trả cho ông Nguyễn Công N tiền đặt cọc còn lại là 280.000.000đ (*hai trăm tám mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả thêm cho bên được thi hành án số tiền lãi 10%/năm của khoản tiền chậm thi hành án, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 150.000đ (*một trăm năm mươi ngàn đồng*).

4.2. Ông Nguyễn Công N phải chịu 150.000đ (*một trăm năm mươi ngàn đồng*), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 14.000.000đ (*Mười bốn triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002622 ngày 15-6-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 13.850.000đ (*mười ba triệu tám trăm năm mươi ngàn đồng*).

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Ông Nguyễn Công N phải nộp 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*), được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003152 ngày 08-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Ông N đã nộp xong.

5.2. Bà Trần Thị L phải nộp 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*), được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003165 ngày 13-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu. Bà L đã nộp xong.

6. 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, 7a, 7b và Điều 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 này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (21-3-2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thành phố Vũng Tàu;
- Chi cục THADS thành phố Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Đào Thị Huệ