

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 232/2023/DS-PT

Ngày 25 -7 - 2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Văn Bằng.

Các thẩm phán: Ông Trương Công Bình, bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

- Thư ký phiên toà: Bà Không Thị Hoa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:152/2023/DS PT ngày 14/6/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 182/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: Ông Đặng Thái Bình A – sinh năm 1977; (có mặt). Địa chỉ: Số B đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Bích T - sinh năm 1980; (có mặt). Địa chỉ: Đường B, phường T, thành phố B, Đắk Lắk.

2- Bị đơn: Ông Vũ Văn T - sinh năm 1990; (có mặt). Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đức H - sinh năm 1981; (vắng mặt). Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện C’, tỉnh Đắk Lắk.

3- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Quốc V (có mặt), bà Phạm Thị B (vắng mặt). Địa chỉ: đường N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bài: Ông Lê Quốc V; (có mặt). Địa chỉ: đường N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 03/5/2022, ông Vũ Văn T có thỏa thuận sang nhượng cho ông A một thửa đất tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk thuộc thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25, diện tích 673m² (trong đó có 100m² và 573m² đất trồng cây lâu năm) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 274747 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021. Hai bên thỏa thuận giá sang nhượng là 2.058.000.000 đồng, số tiền này được thanh toán thành 3 đợt. đợt 1: ngày 3/5/2022 ông A đặt cọc trước 300.000.000 đồng; đợt 2: Ngày 10/6/2022 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng ông A giao tiếp số tiền còn lại là 1.738.000.000 đồng; đợt 3: Sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký biến động giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A thì ông A giao nốt số tiền 20.000.000 đồng còn lại.

Theo đó ông A đã đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng cho ông T theo thỏa thuận, tuy nhiên sau đó ông A phát hiện diện tích đất trên thực tế bị thiếu so với diện tích và bị vướng vào quy hoạch đường giao thông 60,7m² ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, căn cứ theo hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa hai bên vào ngày 3/5/2022 thì tại điểm 6 của mục Điều khoản chung thì việc thiếu diện tích và vướng vào quy hoạch là một trong trường hợp vi phạm của bên bán mà bên bán cam kết sẽ hoàn lại số tiền đã đặt cọc đồng thời chịu phạt cọc gấp hai lần số tiền cọc cho bên mua, hơn nữa trên đất còn có đường dây điện cao thế đi ngang qua nên bị hạn chế quyền sử dụng đất (không được làm nhà ở). Do đó, ông A đã liên hệ với ông T để hai bên thương lượng giải quyết về việc vi phạm cam kết theo hợp đồng, tuy nhiên ông T không hợp tác. Nhận thấy các hành vi của ông T là trái với thỏa thuận giữa các bên, xâm phạm đến quyền và lợi ích chính đáng của ông A. Vì vậy ông A đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông T phải hoàn trả cho ông A số tiền cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 300.000.000 đồng x 2 lần = 600.000.000 đồng. Tổng số tiền là 900.000.000 đồng.

* Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện, buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả theo lãi suất ngân hàng là 39.000.000 đồng

*** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Ông Vũ Văn T và ông Lê Quốc V có góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25, diện tích 673m² tọa lạc tại xã Quảng Tiến, huyện Cư M'gar, ông T và ông V có lập văn bản thỏa thuận, nội dung thỏa thuận là giao cho ông V ký kết hợp đồng chuyển nhượng và đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T có quyền quyết định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cọc, nhận cọc đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 03/5/2022 ông T sau khi bàn bạc với ông V đã ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Đặng Thái Bình A, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.058.000.000 đồng, ông A đã đặt cọc cho ông T số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại các bên thỏa thuận vào ngày 10/6/2022 sẽ tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng và ông A thanh toán số tiền 1.758.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng ông A sẽ thanh toán khi hoàn tất sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc đặt cọc có sự chứng kiến của người làm chứng là ông Đỗ Khánh H. Ông A đã biết rõ về thửa đất và giấy tờ liên quan đến thửa đất trước khi ký kết hợp đồng. Đến ngày 10/6/2022 ông A không thực hiện việc công chứng như đã thỏa thuận, ông A xin hoãn lại và hẹn đến ngày 13/6/2022, đến ngày 13/6/2022 ông T đã nhiều lần liên lạc với ông A đề yêu cầu ông A thực hiện việc công chứng chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng ông A cố tình né tránh.

Nay ông A khởi kiện yêu cầu ông T trả lại cọc và phạt cọc với lý do trên diện tích và thửa đất có đường dây điện đi ngang qua, yêu cầu của ông A là không có căn cứ pháp lý, bởi lẽ thửa đất vẫn đúng diện tích thực tế so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không bị quy hoạch hành lang an toàn lưới điện. Việc ông A không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận là vi phạm hợp đồng đặt cọc và theo thỏa thuận thì ông A không thực hiện việc công chứng thì sẽ mất tiền cọc. vì vậy ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc V, bà Phạm Thị B trình bày:**

Vợ chồng tôi và ông Vũ Văn T có chung tiền để cùng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25, diện tích 673m² tọa lạc tại xã Q, huyện C. vợ chồng tôi và ông T có lập văn bản thỏa thuận cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng và cử vợ chồng tôi đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Vợ chồng tôi hoặc ông T đều tự mình có quyền thỏa thuận việc nhận đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên cho người khác.

Ngày 03/5/2022 sau khi tôi và ông T thống nhất, ông T đã ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Đặng Thái Bình A, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.058.000.000 đồng, ông A đã đặt cọc cho ông T số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại các bên thỏa thuận vào ngày 10/6/2022 sẽ tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng và ông A thanh toán số tiền 1.758.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng ông A sẽ thanh toán khi hoàn tất sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc đặt cọc có sự chứng kiến của người làm chứng là ông Đỗ Khánh H. Ông A đã biết rõ về thửa đất và giấy tờ liên quan đến thửa đất trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc. tuy nhiên đến ngày 10/6/2022, ông A đã không thực hiện việc công chứng như đã thỏa thuận, ông A xin hoãn lại và ký xác nhận hẹn đến ngày 13/6/2022 sẽ thực hiện việc công

chứng. Đến ngày 13/6/2022 ông T đã nhiều lần liên lạc để yêu cầu ông A thực hiện việc công chứng nhưng ông A cố tình né tránh và không thực hiện việc công chứng, việc ông A cố tình không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận là vi phạm hợp đồng đặt cọc và theo thỏa thuận thì ông A sẽ mất số tiền đặt cọc.

*** Người làm chứng ông Đỗ Khánh H trình bày:** Chiều ngày 03/5/2022 ông A đã đặt cọc mua thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25 sau khi đã xem đất vài lần và đã đồng ý mua đất. Ông A đã xem và mua đất khi biết trên đất có trụ điện và không yêu cầu chủ di dời trụ điện. Tới ngày công chứng ông An có xin gia hạn thêm 3 ngày với lý do chưa chuẩn bị đủ tiền và chủ đất có yêu cầu viết một hợp đồng gia hạn.

Ông biết đây là đất ông T và ông V mua chung, chiều ngày 3/5/2022 sau khi xem lại lô đất 1 lần nữa ông A và ông T mới viết hợp đồng đặt cọc tại quán cà phê đầu đường thôn Tiến Cường. có nhiều lần ông A gọi điện cho tôi để tôi nói chuyện với chủ đất để xin lại cọc mà chủ đất không chịu vì thời gian đó thị trường đất đai có dấu hiệu ít giao dịch.

Tại bản án sơ thẩm số 16/2023/DSST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự. Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-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.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A về việc buộc bị đơn ông ông Vũ Văn T phải hoàn trả cho ông An số tiền cọc là 300.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 39.000.000 đồng

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/5/2023, nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư Mgar, tỉnh Đắk Lắk, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông về việc buộc ông Vũ Văn T phải trả cho ông 300.000.000 đồng tiền cọc và lãi suất.

Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A đã có đơn xin rút 1 phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Ông Đặng Thái Bình A chỉ yêu cầu ông Vũ Văn T trả lại cho ông số tiền cọc vào ngày 03/5/2022 là 300.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi suất.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo yêu cầu ông Vũ Văn T trả lại cho ông số tiền cọc vào ngày 03/5/2022 là 300.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi suất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1-1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1-2] Tại đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo nguyên đơn ông ông A yêu cầu bị đơn ông Vũ Văn T phải hoàn trả cho ông số tiền cọc là 300.000.000 đồng và tiền lãi suất là 39.000.000 đồng. Nhưng đến ngày 24/7/2023 nguyên đơn ông A có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo về khoản tiền tính lãi suất là 39.000.000 đồng. Xét thấy việc rút yêu cầu nói trên là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, điểm c khoản 1; khoản 3 Điều 289 BLTTDS năm 2015. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Đặng Thái Bình A về yêu cầu ông T phải trả cho ông khoản tiền lãi suất là 39.000.000 đồng.

[2] Về nội dung: *Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Thái Bình A, về yêu cầu sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar. Buộc ông Vũ Văn T trả cho ông số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, nhận thấy:*

Ngày 03/5/2022, ông Vũ Văn T và ông Đặng Thái Bình A đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25, diện tích 673m² (trong đó có 100m² và 573m² đất trồng cây lâu năm) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 274747 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021. Hai bên thỏa thuận giá sang nhượng là 2.058.000.000 đồng, số tiền này được thanh toán thành 3 đợt. đợt 1: ngày 3/5/2022 ông An đặt cọc trước 300.000.000 đồng; đợt 2: Ngày 10/6/2022 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng ông A giao tiếp số tiền còn lại là 1.738.000.000 đồng; đợt 3: Sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký biến động giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A thì ông A giao số tiền 20.000.000 đồng còn lại.

- Hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2022, giữa ông Vũ Văn T và ông Đặng Thái Bình A có nội dung: Bên A (ông Vũ Văn T) đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng. Tài sản đặt cọc: Bên A đồng ý bán cho bên B thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25, địa chỉ thửa đất tại xã Quảng Tiến, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích: 673m². Tại điểm 6 của mục Điều khoản chung của Hợp đồng đặt cọc có quy định Bên A sẽ trả lại số tiền bên B đã cọc và bồi thường gấp đôi số tiền bên B đã đặt cọc nếu xảy ra một trong các trường hợp sau: *“Thực tế diện tích, ít hơn so với diện tích sổ đỏ”... “Bất động sản bị dính Quy hoạch (mở đường, giải phóng mặt bằng các dự án, các công trình Nhà nước, tổ chức cá nhân...)”*

- Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, Trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cư M'gar ngày 01/7/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 274747 thể hiện: Kết quả đo đạc thửa đất là 673 m² trong đó có 70,6 m² nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông. Đối chiếu với quy định tại điểm 6 của mục Điều khoản chung của Hợp đồng đặt cọc thì Bên A (ông Vũ Văn T) đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do đó, có căn cứ xác định ông Vũ Văn T đã vi phạm điều khoản cam kết *“Thực tế diện tích, kích thước bất động sản bé hơn với sổ đỏ” “Bất động sản bị dính Quy hoạch (mở đường, giải phóng mặt bằng các dự án, các công trình Nhà nước, tổ chức cá nhân...)”* trong hợp đồng đặt cọc lập ngày 03/5/2022. Việc không thực hiện được việc chuyển nhượng là do một phần lỗi của bị đơn ông Vũ Văn T. Vì vậy, việc ông Đặng Thái Bình A không tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu trả lại tiền cọc là có căn cứ.

Mặt khác, đối tượng đặt cọc là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25, diện tích 673m² (trong đó có 100m² và 573m² đất trồng cây lâu năm) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 274747 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 21/12/2021 đứng tên ông Lê Quốc V, bà Phạm Thị B. Thửa đất này vợ chồng ông Lê Quốc V, bà Phạm Thị B góp vốn cùng ông Vũ Văn T mua chung. Nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc chỉ có ông T đứng ra là người ký kết hợp đồng là không phù hợp với quy định của pháp luật ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A.

Về phía nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A khi tiến hành đặt cọc ông A không xem xét về thông tin pháp lý thửa đất, về thực tế diện tích đất nên dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là cũng có một phần lỗi của ông Đặng Thái Bình A. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm bác đơn khởi kiện của ông Đặng Thái Bình A là chưa xem xét toàn diện các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và các tình tiết khách quan của vụ án. Như vậy Hợp đồng đặt cọc giữa ông Đặng Thái Bình A và ông Vũ Văn T lập ngày 03/5/2022 là vô hiệu, buộc ông Vũ Văn T phải trả cho ông Đặng Thái Bình A số tiền cọc 300.000.000 đồng là phù hợp.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A là có căn cứ chấp nhận. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk theo hướng đã phân tích trên.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Do yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Thái Bình A được chấp nhận nên ông An không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Mà ông Vũ Văn T phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định. Ông Đặng Thái Bình A được nhận lại 1.500.000 đồng sau khi thu được của ông Vũ Văn T.

[4] Về án phí: Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau: Ông Vũ Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo mức tính: $300.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 15.000.000 \text{ đồng}$. Ông Đặng Thái Bình A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đặng Thái Bình A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 14.000.000 đồng theo biên lai số AA/2021/0014267 ngày 16/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Đặng Thái Bình A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật 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 yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 227, 228, Điều 244, Điều 266, Điều 273, điểm c khoản 1

Điều 289, Điều 312 Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự. Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-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] Tuyên xử: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa ông Đặng Thái Bình A và ông Vũ Văn T lập ngày 03/5/2022, về việc đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25, diện tích 673m² tọa lạc tại xã Quảng Tiến, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A. Buộc bị đơn ông Vũ Văn T có trách nhiệm trả cho ông Đặng Thái Bình A số tiền 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng chẵn*).

- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, điểm c khoản 1; khoản 3 Điều 289 BLTTDS năm 2015.

[2] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A về việc yêu cầu bị đơn ông Vũ Văn T phải trả cho ông khoản tiền lãi suất là 39.000.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Vũ Văn T phải chịu 1.500.000 đồng tiền chi phí xem xét thẩm định. Ông Đặng Thái Bình A được nhận lại 1.500.000 đồng sau khi thu được của ông Vũ Văn T.

[4] Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Vũ Văn T phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Đặng Thái Bình A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 14.000.000 đồng theo biên lai số AA/2021/0014267 ngày 16/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Thái Bình A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Đặng Thái Bình A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai số AA/2021/0014229 ngày 04/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

“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 thoả 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.”

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng