

Bản án số: 45/2023/DS-PT
Ngày: 15 - 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 CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hải Hà

Các Thẩm phán: Bà Châu Minh Hoàng
Ông Dương Hùng Quang

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Vũ là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa:

Bà Lê Thị Màu - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 385/2022/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 290/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1961 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm 4, thị t, huyện Đ, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Ông Châu Thanh D2, sinh năm 1961, địa chỉ: Số 177h, khóm 1, phường 8, thành phố C, tỉnh C. là người đại diện theo ủy quyền của ông T1, văn bản ủy quyền ngày 05/7/2022 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Ngọc D1, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: Số 210 Lý Thường Kiệt, khóm 7, phường 6, Thành Phố C, tỉnh C.

Người đại diện hợp pháp của bà D1: Ông Ngô Đắc T5, sinh năm 1959, địa chỉ: Ấp Thuận T, xã Tân T, huyện D, tỉnh C là người đại diện theo ủy quyền của bà D1, văn bản ủy quyền ngày 25/7/2022 (có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Võ Thành H, sinh năm 1950 (Có mặt).

2. Bà Dương Bạch T2, sinh năm 1955 (Có mặt).

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp X, xã H, huyện T, tỉnh C .

Người đại diện hợp pháp của ông H, bà T2: Ông Mai Thiên T3, sinh năm 1977 là người đại diện theo ủy quyền của ông H, bà T2, văn bản ủy quyền ngày 25/7/2022 (Có mặt).

Địa chỉ cư trú: Khóm 1, thị trấn Thới B, huyện T B, tỉnh C.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Minh T1, bà Nguyễn Ngọc D1 – Là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày (không có), tháng 6 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Minh T1, bà Nguyễn Ngọc D1 và người đại diện trình bày:

Ngày 06/12/2020 ông T1, bà D1 với ông H, bà T2 có lập hợp đồng đặt cọc làm cơ sở cho việc nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 444, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa 1638 tờ bản đồ số 10), do ông H và bà T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần đất thửa 442, tờ bản đồ số 5 do ông Võ Văn Hân và bà Lê Ngọc Sương đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Ông Hân là anh ruột ông H), các phần đất tọa lạc ấp Xóm Sỏ, xã Hồ Thị K, huyện T. Tổng diện tích nhận chuyển nhượng phần đất là 3.000m², giá thỏa thuận 1.800.000.000 đồng. Theo ông H và bà T2 trình bày ông Hân và bà Sương đã qua đời, không có con cái nên ông H và bà T2 đảm bảo sẽ làm thủ tục chuyển tên qua ông H, bà T2 và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T1, bà D1. Ông H, bà T2 nhận tiền đặt cọc của ông T1, bà D1 ba lần số tiền là 700.000.000 đồng, khi nhận tiền cọc có làm biên nhận.

Thời hạn đặt cọc là 01 năm từ ngày 06/12/2020 đến 06/12/2021 ông H bà T2 phải hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, bà D1. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận ông H và bà T2 không hoàn tất thủ tục. Ông T1, bà D1 nhiều lần hỏi thúc nhưng ông H, bà T2 không thực hiện được.

Ông H, bà T2 cho rằng nhận tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, còn số tiền 200.000.000 đồng không phải là tiền đặt cọc mà là tiền mượn để làm nhà là chưa đúng. Vì căn cứ hợp đồng đặt cọc thì bắt đầu từ ngày 06/12/2020 đến ngày 06/12/2021, biên nhận nhận 200.000.000 đồng là ngày 06/02/2021 là trong thời gian đặt cọc nên đây là tiền đặt cọc.

Khi ký hợp đồng đặt cọc ghi thửa 441, 443, sau khi xem lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà T2 và ông Hân, bà Sương thấy có sai sót, vì hai thửa ghi trong hợp đồng đặt cọc không đúng với hai thửa khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng nên ghi bổ sung vào hợp đồng đặt cọc thêm thửa 442 và 444 thay cho thửa 441, 443. Khi ghi bổ sung có mặt ông H, bà T2. Ông H, bà T2 xác định ông T1, bà D1 tự ý ghi vào hợp đồng trang 3 mà ông H, bà T2 không có ký tên là không hợp lý. Do khi ghi vào trang 3 của hợp đồng có chữ ký của ông H và bà T2 thì không phải là tự ý ghi được, đồng thời ông H và bà T2 có ghi nhận tiền đặt cọc của ông T1 và bà D1 tại trang 3 nên việc xác định tự ý ghi thêm là không phù hợp.

Do ông H, bà T2 vi phạm nghĩa vụ nên ông T1, bà D1 yêu cầu ông H, bà T2 bồi thường cho ông T1 và bà D1 gấp đôi giá trị chuyển nhượng là 3.600.000.000

đồng, trong đó có 700.000.000 đồng tiền cọc. Rút lại yêu cầu buộc vợ chồng ông H chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất với diện tích 3000m² cho ông T1, bà D1.

Người đại diện ông Võ Thành H, bà Dương Bạch T2 là ông Mai Thiên T3 trình bày:

Ngày 06/12/2020 ông T1, bà D1 với ông H, bà T2 có thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho bà D1, ông T1 phần đất diện tích 3.000m² thuộc thửa 443, 444. Giá chuyển nhượng 1.000m²/600.000.000 đồng. Phần đất tọa lạc ấp Xóm Sờ, xã Hồ Thị Kỷ, huyện T, tỉnh C. Ngày 06/12/2020 ông H có nhận của ông T1, bà D1 số tiền 200.000.000 đồng, ngày 25/12/2020 ông H có nhận thêm của ông T1, bà D1 300.000.000 đồng. Tổng số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Ông H nhận tiền có ghi trong hợp đồng đặt cọc bản bên ông T1 bà D1 giữ (vì hợp đồng đặt cọc được lập thành 02 bản mỗi bên giữ một bản). Quy định thời gian đặt cọc từ ngày 06/12/2020 đến ngày 06/12/2021 để thanh toán tiền đặt cọc và hoàn thành thủ tục pháp lý để tiến đến giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Trong thời hạn này việc thanh toán tiền đặt cọc đã thực hiện xong như trình bày nói trên. Việc hoàn thành thủ tục pháp lý bao gồm thủ tục đo đạc, xác định vị trí, diện tích phần đất chuyển nhượng. Do trong hợp đồng đặt cọc chỉ quy định diện tích nhưng không quy định vị trí, tứ cận phần đất chuyển nhượng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng ông H, bà T2 có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan chức năng để thực hiện các công việc nói trên. Ông H và bà T2 có liên hệ với Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T B và ký kết hợp đồng đo đạc, điện thoại nhiều lần cho ông T1, bà D1 đến xác định vị trí phần đất chuyển nhượng thì ông T1 và bà D1 nhiều lần hẹn mà không đến.

Sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc, ông T1 và bà D1 rao bán phần đất theo hợp đồng đặt cọc nhưng chưa có người mua do tình hình dịch bệnh. Đến ngày 06/02/2021, bà D1 và ông T1 có đến gặp bà T2 và ông H để trao đổi nội dung của hợp đồng đặt cọc. Ông H và bà T2 xác định nhận tiền đặt cọc để sửa chữa nhà nên rất kẹt tiền nên yêu cầu ông T1 và bà D1 phải phối hợp để thực hiện các thủ tục pháp lý nhanh chóng, ông T1 và bà D1 có cho ông H và bà T2 mượn 200.000.000 đồng và có làm biên nhận vào ngày 06/02/2021 với điều kiện ông H và bà T2 phải chuyển nhượng phần đất của ông H và bà Sương thửa 442 thì ông T1 và bà D1 mới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phía ông H và bà T2 không thống nhất nên mới kéo dài đến nay. Ông T1 và bà D1 tự ý bổ sung vào hợp đồng đặt cọc phần thửa 444 và 442 mà không có sự đồng ý của ông H, bà T2. Từ đó phát sinh tranh chấp.

Trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc, bên ông H, bà T2 có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 443, 444 cho ông T1, bà D1 xem và ông H, bà T2 có dẫn ông T1, bà D1 ra xem phần đất chuyển nhượng kéo dài từ kinh Thị Phụng đến giáp Lộ Xuyên Á nhưng trong hợp đồng không có ghi vị trí cụ thể. Do bà D1 và ông T1 là người ghi hợp đồng đặt cọc, hai bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói khi nào làm hợp đồng chuyển nhượng, tiến hành đo đạc sẽ ghi vị trí, diện tích cụ thể trong hợp đồng.

Sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc ông T1, bà D1 có các lỗi bao gồm: Thứ nhất là không phối hợp với ông H, bà T2 trong việc xác định vị trí phần đất chuyển nhượng khi đo đạc; thứ hai là tự ý ghi vào hợp đồng đặt cọc phần thửa đất của anh

ông H là ông Hân và bà Sương, nếu ông H và bà T2 chuyển nhượng luôn phần đất của ông Hân thì ông T1, bà D1 mới tiếp tục thực hiện hợp đồng. Các lỗi trên thể hiện trong hợp đồng đặt cọc mà bên ông T1, bà D1 đã cung cấp cho Tòa, còn hợp đồng đặt cọc bên ông H và bà T2 giữ không có phần ghi bổ sung số thửa đất của ông Hân, bà Sương.

Đối với yêu cầu của ông T1, bà D1 bên ông H, bà T2 không chấp nhận, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 06/12/2020 là vô hiệu. Số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng ông H, bà T2 không hoàn lại. Do tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận nếu bên ông T1, bà D1 không thực hiện đúng hợp đồng thì mất tiền đặt cọc. Trường hợp các bên có thiện chí để thỏa thuận bên ông H, bà T2 thống nhất trả lại cho ông T1, bà D1 số tiền đã nhận đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền mượn là 200.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình đã quyết định:

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T1, bà Nguyễn Ngọc D1 về việc yêu cầu ông Võ Thành H, bà Dương Bạch T2 trả lại số tiền cọc và một khoảng tiền do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Buộc ông Võ Thành H, bà Dương Bạch T2 có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Minh T1, bà Nguyễn Ngọc D1 số tiền cọc là 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) và trả lại một khoản tiền do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 2.175.000.000 đồng (hai tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Đình chỉ yêu cầu của ông T1, bà D1 buộc vợ chồng ông H, bà T2 chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất với diện tích 3000m².

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10/10/2022 ông Võ Thành H và bà Dương Bạch T2 kháng cáo với nội dung đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông, bà, bác yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T1, bà Nguyễn Ngọc D1.

Ngày 13/10/2022 bà Nguyễn Ngọc D1, ông Nguyễn Minh T1 kháng cáo với nội dung phía ông H và bà T2 vi phạm hợp đồng đặt cọc, không đồng ý có lỗi 25%. Buộc ông H và bà T2 bồi thường theo hợp đồng đặt cọc là 3.600.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp luật quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông T1 và bà D1, chấp nhận kháng cáo của ông H, bà T2. Vô hiệu hợp đồng đặt cọc do vi phạm

điều cấm của pháp luật, cụ thể thửa đất số 441 và 442 thuộc quyền sử dụng của ông Hân và bà Sương nhưng hai bên giao kết hợp đồng. Buộc ông H, bà T2 trả lại 700.000.000 đồng cho ông T1 và bà D1.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của những người tham gia tố tụng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung tranh chấp: Giữa Nguyên đơn và Bị đơn đều thống nhất nội dung: Ông T1, bà D1 với ông H, bà T2 có ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 06/12/2020 để làm cơ sở giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Thời hạn đặt cọc từ ngày 06/12/2020 đến ngày 06/12/2021, giá trị chuyển nhượng phần đất diện tích 3000m², giá 1.800.000.000 đồng. Về nội dung hai bên không thống nhất là chuyển nhượng vị trí đất và số thửa đất, Bị đơn thì cho rằng giao kết đặt cọc để chuyển nhượng một phần thửa 443, 444, tờ bản đồ số 5 do ông H và bà T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (BL75 - 76). Phía Nguyên đơn thì xác định khi chuyển nhượng thì chuyển nhượng thửa 442 do vợ chồng ông Võ Văn Hân và bà Lê Ngọc Sương (đã chết) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa số 444 do ông H và bà T2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông H, bà T2 có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến việc chuyển nhượng đất nói trên. Các phần đất trên tọa lạc tại ấp Xóm Sỏ, xã Hồ Thị K, huyện T, tỉnh C. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền 700.000.000 đồng phía Bị đơn không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nên phát sinh tranh chấp.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông H và bà T2: Đại diện hợp pháp của Bị đơn xác định phía ông H và bà T2 có thiện chí thực hiện hợp đồng giao phần đất thửa 443, 444 cho phía Nguyên đơn nhưng phía Nguyên đơn không hợp tác, ngoài ra phía Nguyên đơn tự ý ghi thêm thửa đất chuyển nhượng là thửa 442, 444 của ông Hân và bà Sương trong hợp đồng của Nguyên đơn lưu giữ còn hợp đồng của Bị đơn không có nội dung chuyển nhượng thửa 442, 444. Căn cứ vào hợp đồng do Nguyên đơn và Bị đơn cung cấp có thể hiện nội dung đúng như Bị đơn trình bày là có việc ghi thêm thửa 442 và 444. Tuy nhiên quá trình Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và làm việc với Bị đơn có nội dung Bị đơn biết việc Nguyên đơn ghi thêm nội dung chuyển nhượng vào hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 442 và 444 nhưng Bị đơn không có ý kiến, tại phiên tòa hôm nay thì phía Bị đơn cũng thừa nhận nội dung này và bị đơn cũng thừa nhận phần đất của ông Hân và bà Sương hiện Bị đơn đang quản lý, canh tác. Mặt khác, phía Bị đơn cũng thừa nhận hợp đồng đặt cọc thể hiện thửa đất chuyển nhượng là thửa 441, thửa đất này cũng của ông Hân và bà Sương. Bị đơn cho rằng việc ghi thửa 441 là do Nguyên đơn ghi vào hợp đồng, bên Bị đơn không chú ý. Lời trình bày của Bị đơn là không có căn cứ, hợp đồng Bị đơn thừa nhận có ký tên thì Bị đơn phải chịu trách nhiệm với việc giao kết của mình. Bị đơn xác định nếu buộc thực hiện theo như hợp đồng đặt cọc ban đầu thửa đất 441 và 443 thì Bị đơn cũng không thực hiện được vì thửa 441 là của ông Hân và bà Sương. Nếu Bị đơn cho rằng có nhầm lẫn thì Bị đơn phải yêu cầu điều chỉnh hoặc khởi kiện để

bảo vệ quyền lợi cho mình nhưng Bị đơn không thực hiện, đến khi Nguyên đơn khởi kiện thì bị đơn cho rằng có ký hợp đồng mà không xem là lỗi của Bị đơn. Như vậy, có căn cứ chấp nhận ý chí của Bị đơn sẽ chuyển nhượng phần đất thửa 442 của ông Hân và bà Sương. Quá trình thực hiện thủ tục vì lý do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 442 và 444 nên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng. Từ việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng. Đối chiếu vào hợp đồng đặt cọc thì Bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

[3] Tại phiên tòa phía Nguyên đơn cũng thừa nhận do phía Bị đơn không thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc là bên Bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có nội dung “ *Bên A không thực hiện đúng hợp đồng thì bên B có quyền không trả lại tiền cọc. Còn ngược lại bên B sai thì phải trả gấp đôi giá trị hợp đồng theo thỏa thuận. Nếu bên nào sai hoàn toàn chịu trách nhiệm*” để buộc phía Bị đơn trả giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở.

Thực tế giữa hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Nội dung giao kết hợp đồng đặt cọc để tiến tới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc đã phát sinh tranh chấp nhưng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn là “...*bên B sai thì phải trả gấp đôi giá trị hợp đồng...*” là giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là thiếu cơ sở, thời điểm này giữa hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng thì không đủ căn cứ để buộc trả gấp đôi giá trị hợp đồng chuyển nhượng. Theo Điều 3 thể hiện “*Bên A không thực hiện đúng hợp đồng*” được thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và tiếp theo “...*bên B sai thì phải trả gấp đôi giá trị hợp đồng...*” cũng là giá trị của hợp đồng đặt cọc, không có căn cứ các bên thỏa thuận nếu bên B sai thì phải trả gấp đôi giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc, bên Bị đơn không thực hiện các trình tự thủ tục để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên bên Bị đơn đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do đó, Bị đơn phải chịu trách nhiệm theo những điều khoản đã giao kết trong hợp đồng đặt cọc. Cấp sơ thẩm xác định không đúng nên cần phải sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của Bị đơn xem xét lại nội dung giao kết giữa hai bên. Buộc Bị đơn phải chịu trả gấp đôi giá trị hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm Bị đơn thừa nhận đã nhận 700.000.000 đồng tiền cọc nên buộc Bị đơn phải chịu gấp đôi tiền cọc là 1.400.000.000 đồng.

[5] Đối với kháng cáo của ông T1, bà D1 nội dung phía ông H và bà T2 vi phạm hợp đồng hợp đồng đặt cọc, không đồng ý có lỗi 25%. Buộc ông H bà T2 bồi thường theo hợp đồng đặt cọc là 3.600.000.000 đồng. Như nhận định trên, hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc, bên Bị đơn vi phạm hợp đồng nên phải chịu phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc, không có căn cứ xác định lỗi 25% theo giá trị của hợp đồng chuyển nhượng nên không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà D1.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của ông H, bà T2, không chấp nhận kháng cáo của ông T1, bà D1. Buộc ông H, bà T2 phải trả lại 700.000.000 đồng tiền cọc và vô hiệu hợp đồng. Như nhận định trên đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ đối với yêu cầu của

ông T1 và bà D1, chưa phù hợp đối với yêu cầu kháng cáo của ông H và bà T2 nên chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà D1, ông T1 phải chịu án phí 76.000.000 đồng trên phần không được chấp nhận 2.200.000.000 đồng (Số tiền 2.000.000.000 đồng phải chịu 72.000.000, số tiền vượt 2.000.000.000 đồng là 200.000.000 đồng $\times$ 2% = 4.000.000 đồng) do ông T1 là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí $\frac{1}{2}$ phần còn lại bà D1 chịu là 38.000.000 đồng) bà D1 nộp tạm ứng án phí được đối trừ. Ông H, bà T2 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông H, bà T2 không phải chịu án phí. Bà D1 phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng. Ông T1 được miễn.

[8] Các Quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét giải quyết, phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của ông Võ Thành H, bà Dương Bạch T2, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Minh T1, bà Nguyễn Ngọc D1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thới Bình.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh T1, bà Nguyễn Ngọc D1 về việc yêu cầu ông Võ Thành H, bà Dương Bạch T2 vi phạm hợp đồng đặt cọc. Không chấp nhận phạt gấp đôi giá trị hợp đồng chuyển nhượng.

Buộc ông Võ Thành H, bà Dương Bạch T2 có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Nguyễn Minh T1, bà Nguyễn Ngọc D1 số tiền 1.400.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Nguyễn Minh T1, bà Nguyễn Ngọc D1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Võ Thành H, bà Dương Bạch T2 chậm thanh toán khoản tiền trên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản lãi phát sinh theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành.

Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Bà Nguyễn Ngọc D1 phải chịu số tiền 38.000.000 đồng. Ngày 30/6/2022 bà D1 nộp tạm ứng án phí số tiền là 26.000.000 đồng theo biên lai thu số 0015089 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được đối trừ bà D1 còn phải nộp tiếp 12.000.000 đồng. Ông Võ Thành H, bà Dương Bạch T2, ông Nguyễn Minh T1 được miễn án phí.

Án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh T1 được Miễn, ông Võ Thành H, bà Dương Bạch T2 không phải chịu. Bà Nguyễn Ngọc D1 phải chịu án phí số tiền 300.000 đồng. Ngày 13/10/2022 bà D1 nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0003027 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thới Bình được chuyển thu.

Các Quyết định khác không có kháng cáo kháng nghị, có hiệu lực kể từ thời điểm 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh C;
- Tòa án nhân dân huyện T B;
- Chi cục THADS huyện T B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT, (TM:TANDTCM).

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

Hoàng Thị Hải Hà