

Bản án số: 68/2019/DS-PT

Ngày: 21 – 10 – 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 ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Thường.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thúy Liên;

Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Ông Đặng Xuân Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 74/2019/TBTL-DS ngày 12 tháng 8 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2019/QĐXXPT-DS ngày 03 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Trọng S; cư trú tại Khu phố, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định. (CM)

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn T (Tên gọi khác: S). (CM)

2. Bà Bùi Thị Hồng H. (CM)

Đồng cư trú tại: Khu phố H, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L (Tên gọi khác: L); cư trú tại Khu phố, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định. (CM)

2. Chị Nguyễn Thị Yên N (VM)

3. Anh Nguyễn Phi H (CM)

Đồng cư trú tại: Khu phố H, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định.

- *Người làm chứng:*

1. Anh Trương Văn M; cư trú tại Làng C, xã C, huyện V, tỉnh Bình Định. (VM)

2. Anh Nguyễn Bá C; cư trú tại Khu phố, thị trấn V, huyện V, tỉnh Bình Định. (VM)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Trọng S, trình bày:

Ngày 10/10/2018 ông và ông Nguyễn T thỏa thuận viết giấy đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 138, tờ bản đồ số 15, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA072645 do UBND huyện V cấp cho hộ ông Nguyễn T với tổng diện tích đất là 4.188m², tọa lạc tại làng (khu phố) H, thị trấn V, huyện V. Hai bên thỏa thuận ông Tnhận tiền đặt cọc là 100.000.000đ để chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho vợ chồng ông. Trong thời hạn một tuần kể từ ngày đặt cọc, hai bên cùng tiến hành đo đạc thực tế chiều ngang (theo mặt đường bê tông) thửa đất, còn chiều dài phải đủ theo chiều dài ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các chiều còn lại phải đảm bảo đúng theo sơ đồ thửa đất để thống nhất tính tiền. Sau khi tự nghiệm thu xong và thống nhất tổng số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu thì trong thời hạn 15 ngày các bên phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của Nhà nước. Sau khi được cơ quan có thẩm quyền công chứng hợp đồng và giao cột mốc thì bên mua giao đủ tiền cho bên bán. Nếu bên bán không đồng ý chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc, còn nếu bên mua không mua thì mất số tiền đã đặt cọc.

Chiều ngày 10/10/2018 ông đã tự kiểm tra lại diện tích đất của ông T và phát hiện chiều dài thực tế của thửa đất không đúng với chiều dài ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đã nhiều lần liên lạc với ông T để yêu cầu ông T đi đo đạc thực tế nhưng ông T cố tình né tránh. Đến ngày 16/10/2018 ông T mới cùng ông, anh Nguyễn Bá C và anh Trương Quang M là những người ở cùng địa chỉ với ông tiến hành đo đạc thực tế thửa đất, nhưng trong quá trình đo đạc ông T chỉ đo chiều ngang thửa đất theo mặt đường bê tông 15,9m và sau đó ông T gây khó dễ không chịu đo chiều dài thửa đất từ trước ra sau và các chiều còn lại rồi tự ý bỏ về, không chịu ký vào biên bản đo đạc. Ông cùng với anh Nguyễn Bá C và anh Trương Văn M ở lại tiếp tục đo chiều dài và các vị trí còn lại của thửa đất thì phát hiện diện tích đất thực tế bị thiếu rất nhiều so với sổ đỏ mà ông T giao cho ông và đã được ghi trong giấy đặt cọc trước đó. Ông đã đến gặp ông T yêu cầu ông T hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông và ông T và trả lại tiền đặt cọc cho ông nhưng ông T không chịu trả. Vì diện tích đất thực tế ông Tnhận tiền đặt cọc để chuyển

nhượng cho ông không đúng với diện tích đất được cấp trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T cũng không hợp tác trong việc đo đạc, xác định mốc giới đất nên ông T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2018 mà hai bên đã ký kết nên ông yêu cầu Tòa giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2018 giữa ông và ông T. Buộc vợ chồng ông T trả lại cho ông số tiền đặt cọc ông T đã nhận là 100.000.000đ và tiền phạt cọc 100.000.000đ, tổng cộng 200.000.000đ. Ngày 20/6/2019 ông S làm đơn xin rút yêu cầu phạt cọc 100.000.000đ. Tại phiên tòa, ông S yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc, buộc vợ chồng ông T, bà H trả lại cho ông 100.000.000đ tiền đặt cọc.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử của bị đơn ông Nguyễn T, trình bày:

Ông T có nhận của ông S 100.000.000đ tiền đặt cọc để chuyển nhượng đất cho ông S như ông S trình bày trên. Tuy nhiên ông không chuyển nhượng cho ông S toàn bộ diện tích đất 4.188m² trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA072645 do UBND huyện V cấp cho hộ gia đình ông ngày 29/12/2015 như ông S trình bày trên. Ông chỉ chuyển nhượng cho ông S diện tích đất tính theo mét ngang mặt đường bê tông, đo thực tế bao nhiêu, tính tiền bấy nhiêu, số tiền thỏa thuận là 40.000.000đ/1m ngang, không tính theo chiều dài. Việc trong hợp đồng đặt cọc ghi “Để bên bán bán toàn bộ diện tích theo sổ” là do ông S muốn ghi như vậy, để sau khi nhận chuyển nhượng đất, nếu ông S lấy được toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông thì ông S được hưởng. Trước khi thỏa thuận đặt cọc, ông S đã đến diện tích đất chuyển nhượng để kiểm tra thực địa, đo đạc chiều ngang thửa đất và thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng. Tuy nhiên, việc đo đạc chỉ có ông và ông S tiến hành, hai bên không lập biên bản đo đạc, không có người chứng kiến. Việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông và ông S là rõ ràng, không có sự che giấu, hai bên thuận mua, vừa bán, ông không có lừa dối ông S, ông cũng đã photô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho ông S. Trong giấy đặt cọc, hai bên có thỏa thuận nếu ông không chuyển nhượng đất cho ông S thì ông chấp nhận bồi thường gấp đôi tiền cọc cho ông S (trả lại tiền cọc và bồi thường một khoản tiền tương đương tiền cọc), còn nếu ông S không chịu mua đất thì ông S mất tiền đặt cọc. Lúc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất và viết giấy đặt cọc, ông không thông báo cho vợ ông là bà Bùi Thị Hồng H và hai con chung là chị Nguyễn Thị Yên N và anh Nguyễn Phi H biết vì ông là chủ hộ gia đình, có quyền quyết định việc mua bán, chuyển nhượng tài sản của gia đình để mang lại lợi ích cho gia đình. Sau khi nhận tiền đặt cọc xong, ông mới nói lại cho vợ ông biết nên trong giấy đặt cọc không có chữ ký của vợ và các con của ông.

Ông thừa nhận vào ngày 16/10/2018 ông và ông S có đến thực địa để tiến hành đo đạc diện tích đất, nhưng ông không ký biên bản đo đạc và chỉ tham gia đo đạc chiều rộng thửa đất, không tham gia đo đạc chiều dài và các vị trí khác của thửa đất là vì các vị trí khác của thửa đất đều có ranh giới rõ ràng nên không cần phải đo đạc. Ông không ký biên bản là vì trước đó ông và ông S đã

đo đạc và thống nhất chiều rộng của thửa đất là 15,9m nên không cần thiết phải ký biên bản nữa.

Ông không chấp nhận yêu cầu của ông S vì đã quá thời hạn 15 ngày kể từ ngày đặt cọc, ông S không làm thủ tục chuyển nhượng đất nên ông S đã vi phạm thỏa thuận giữa hai bên trong hợp đồng đặt cọc, do đó ông S phải mất tiền cọc theo thỏa thuận.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử của bị đơn bà Bùi Thị Hồng H, trình bày:

Khoảng 09 giờ - 10 giờ sáng ngày 10/10/2018 bà đang ở chợ bán hàng thì chồng bà (ông T) có đến nói với bà là đã bán được lô đất ở khu phố H, thị trấn V thuộc thửa đất số 138, tờ bản đồ số 15 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA072645 ngày 29/12/2015 cho vợ chồng ông S, bà L (L) với giá là 40.000.000đ/1m ngang. Ông S, bà L đã đặt cọc cho chồng bà 100.000.000đ, sau khi nhận tiền đặt cọc của ông S bà L, chồng bà đã mang số tiền 100.000.000đ lên trả cho Ngân hàng để lấy sổ đỏ về để photô đưa cho ông S. Bà có nghe chồng bà nói lại là chồng bà và ông S đã đo đạc đất rồi, chiều ngang thửa đất tính theo mặt đường bê tông là 15,9m x 40.000.000đ/m ngang = 636.000.000đ. Khoảng ba ngày sau, hai vợ chồng ông S bà L lên nhà bà đòi lại tiền đặt cọc, chồng bà nói với ông S là không có tiền vì số tiền ông S đặt cọc chồng bà đã trả cho Ngân hàng để lấy sổ đỏ về photô đưa cho ông S rồi. Sau đó, bà L có gặp và nói: “Tôi cho chị 30.000.000đ, chị trả lại tôi 70.000.000đ” nhưng bà không đồng ý. Bà nói với bà L, nếu ông S bà L không muốn mua đất đó nữa thì bà còn nhiều lô đất ở, đất rừng khác muốn lấy lô nào thì lấy chứ bà không có tiền trả lại. Bà L có nói lại với bà là bà L mua dùm đất cho thằng em chứ bà L có tiền bạc đâu mà lấy. Từ đó hai bên không gặp nhau nói chuyện này nữa đến khi Tòa án gửi thông báo thụ lý vụ án cho bà thì bà mới biết ông S kiện vợ chồng bà. Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất mà chồng bà và ông S thỏa thuận đặt cọc, hiện tại vợ chồng bà là người đang quản lý nhưng vợ chồng bà không cung cấp cho Tòa vì khi thỏa thuận đặt cọc chồng bà đã photô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa cho ông S rồi. Vợ chồng bà thống nhất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông S cung cấp cho Tòa có số CA072645 cấp ngày 29/5/2015, thửa đất số 138, tờ bản đồ số 15, diện tích là 4.188m² đúng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất mà chồng bà thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S và nhận tiền đặt cọc.

Tại phiên Tòa, ông S yêu cầu Tòa giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2018 giữa ông S và chồng bà, yêu cầu vợ chồng bà trả lại cho ông S tiền đặt cọc là 100.000.000đ. Bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S vì trước đây, lúc ông S bà L không chịu thực hiện hợp đồng và đòi lại tiền cọc, bà có nói với vợ chồng ông S là hiện tại vợ chồng bà không có tiền mặt để trả lại, vợ chồng bà chỉ cho vợ chồng ông S tài sản khác để khấu trừ nợ nhưng vợ chồng ông S không chịu lấy tài sản để trừ nợ mà khởi kiện ra tòa nên bà không chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của ông S. Vợ chồng ông S vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng nên phải mất tiền cọc.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L, trình bày:

Bà thông nhất nội dung ông Trần Trọng S chồng bà đã trình bày và không trình bày bổ sung gì thêm.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bình Định, quyết định:

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2018 giữa ông Nguyễn T và ông Trần Trọng S.

Buộc ông Nguyễn T và bà Bùi Thị Hồng H phải trả lại cho ông Trần S số tiền đặt cọc ông T đã nhận là 100.000.000đ.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phạt cọc của ông Trần Trọng S.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 09/7/2019, ông Nguyễn T kháng cáo Tòa án cấp phúc thẩm yêu cầu xem xét lại toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Án sơ thẩm buộc ông Nguyễn T và bà Bùi Thị Hồng H phải trả lại cho ông Trần S số tiền đặt cọc ông T đã nhận 100.000.000đ là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bởi lẽ:

[1.1] Hợp đồng đặt cọc giữa các bên thể hiện đại diện bên chuyển nhượng gồm có ông Nguyễn T và bà Bùi Thị Hồng H, đại diện bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Trọng S và bà Nguyễn Thị L. Tuy nhiên, phần cuối của hợp đồng chỉ có chữ ký của ông Nguyễn T và ông Trần Trọng S, không có chữ ký của bà Bùi Thị Hồng H và bà Nguyễn Thị L. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bà L và bà H xác nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc chỉ có ông S và ông T tự thỏa thuận ký với nhau, bà L và bà H không tham gia thỏa thuận ký kết hợp đồng. Căn cứ biên bản xác minh UBND thị trấn V cung cấp thì diện tích đất mà ông T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông S được cấp cho hộ ông T với bốn nhân khẩu gồm: Ông Tại, bà H, chị Nguyễn Thị Yến N và anh Nguyễn Phi H. Tại biên bản lấy lời khai ngày 26/4/2019, chị N và anh H xác định đều không có tham gia vào việc thỏa thuận chuyển nhượng đất và nhận tiền đặt cọc, không biết nội dung cụ thể việc ông T và ông S thỏa thuận như thế nào. Tại phiên tòa, ông T và ông S đều thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và viết giấy đặt cọc, ông T có photô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

đưa cho ông S, ông T và ông S đều biết phần diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng được cấp cho hộ ông T nhưng ông T và ông S không hỏi ý kiến của bà H, chị N và anh H, ông T cũng không được bà H, chị N và anh H ủy quyền tham gia thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và viết giấy đặt cọc. Việc ông T và ông S tự thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và viết giấy đặt cọc mà không có bà H, chị N và anh H tham gia ký kết là vi phạm về sở hữu chung của các thành viên gia đình quy định tại Điều 212 Bộ luật Dân sự, nên theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự về điều kiện có lực của giao dịch dân sự, Điều 122 Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu từ khi giao dịch được xác lập.

[1.2] Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Như vậy, ông T và bà H phải trả lại cho ông S 100.000.000 đồng là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 131 của BLDS năm 2015.

[1.3] Hơn nữa, ông T và ông S thỏa thuận đặt cọc 100.000.000đ để ông T, bà H chuyển nhượng cho ông S, bà L quyền sử dụng ở, nhà ở và các tài sản khác gắn với đất với giá 40.000.000đ/1m ngang. Do thực tế hiện trạng đất theo chiều mặt đường bê tông, được bao nhiêu mét tính tiền bấy nhiêu. Tuy nhiên, sau đó hai bên lại thỏa thuận “Đặt cọc là 100.000.000đ để bên bán bán toàn bộ diện tích đất theo sổ”. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Nguyễn T và kết quả đo đạc, định giá của Hội đồng định giá thì giữa diện tích đất hộ ông T được cấp và diện tích đất thực tế hộ ông T đang sử dụng ngoài thực địa là khác nhau. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông T được cấp là 4.188m², chiều rộng phía đường bê tông 23,3m, còn diện tích đất thực tế hộ ông T đang sử dụng 1.224m², chiều rộng phía đường bê tông 15,75m. Các chiều còn lại của thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong thực tế sử dụng đều không trùng khớp nhau. Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng đất và đặt cọc, ông T và ông S có đến thực địa để đo đạc chiều rộng thửa đất theo đường bê tông và biết được chiều rộng thực tế của thửa đất và trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là khác nhau nhưng hai bên không thỏa thuận cụ thể là chuyển nhượng đất theo thực tế hay theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung hai bên thỏa thuận trong hợp đồng là không cụ thể, rõ ràng. Ông T thì cho rằng, ông T và ông S thỏa thuận chuyển nhượng đất theo diện tích đất thực tế đang sử dụng, còn trong hợp đồng ghi “Để bên bán bán toàn bộ diện tích theo sổ” là do ông S muốn ghi như vậy, để sau khi chuyển quyền sử dụng đất, nếu ông S lấy được toàn bộ diện tích đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông T thì ông S được hưởng. Tuy nhiên, ông S không thừa nhận nội dung ông T trình bày và lý giải rằng, hợp đồng ghi “Để bên bán bán toàn bộ diện tích theo sổ” có nghĩa là các chiều còn lại của thửa đất là theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên đều thừa nhận ngoài giấy đặt cọc ra, các bên không có chứng cứ nào khác để chứng minh cho nội dung mình trình bày là có căn cứ, vì lúc đó hai bên chỉ thỏa thuận miệng và không có người chứng kiến. Như

vậy, nguyên nhân chính dẫn đến việc tranh chấp là do nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là không cụ thể, rõ ràng, không thống nhất được nội dung thỏa thuận, đây là lỗi của cả hai bên.

[1.4] Còn ông T và bà H cho rằng ông S vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng, vì đã quá thời hạn 15 ngày kể từ ngày đặt cọc nhưng ông S không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ông S phải mất tiền cọc theo thỏa thuận. Thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết vào ngày 10/10/2018 và thỏa thuận trong thời hạn một tuần kể từ ngày đặt cọc, hai bên cùng tiến hành đo đạc nghiệm thu thửa đất. Sau khi tự nghiệm thu xong và thống nhất số tiền chuyển nhượng, thì trong thời hạn 15 ngày các bên phải làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ngày 16/10/2018, hai bên tiến hành đo đạc thửa đất thì ông T chỉ tham gia đo chiều ngang, không tham gia đo đạc các chiều còn lại của thửa đất, không ký biên bản đo đạc và thống nhất thỏa thuận số tiền chuyển nhượng, đây là lỗi của ông T chứ không phải lỗi của ông S. Việc làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định phải có mặt của các bên để cùng ký hợp đồng, nhưng do trước đó hai bên đã xảy ra mâu thuẫn, không thống nhất được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là theo thực tế hay theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên đều không muốn làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu của bên kia đưa ra, nên không có căn cứ để xác định hợp đồng không thực hiện được lỗi hoàn toàn do ông S, nên việc ông T, bà H cho rằng ông S vi phạm hợp đồng và mất tiền cọc là không đúng.

[1.5] Từ những nhận định trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[2] Theo khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 thì ông T, bà H phải chịu 5.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm, còn ông S không chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[3] Do sửa án sơ thẩm nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 thì ông T không phải án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Ông Trần Trọng Sơn tự nguyện chịu 2.000.000đ tiền chi phí định giá tài sản, ông S đã nộp tạm ứng chi phí xong nên sửa án sơ thẩm về phần này.

[5] Kiểm sát viên tham gia phiên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm là không phù hợp với nhận định trên của HĐXX nên không chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn T, sửa bản án sơ thẩm về chi phí định giá.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2018 giữa ông Nguyễn T và ông Trần Trọng S.

2. Buộc ông Nguyễn T và bà Bùi Thị Hồng H phải trả lại cho ông Trần Trọng S 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

3. Về án phí và chi phí tố tụng:

3.1 Ông Nguyễn T và bà Bùi Thị Hồng H phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Ông Nguyễn T được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0006895 ngày 18/7/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện V.

3.3. Ông Trần Trọng S tự nguyện chịu 2.000.000đ (Hai triệu đồng) tiền chi phí định giá tài sản; ông S đã nộp xong.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

4.1. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4.2. 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện V;
- CCTHADS huyện V;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Lê Văn Thường