TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY NINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 184/2021/DS-PT
Ngày: 21/10/2021
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Hồ Dương Liêm.

Các Thẩm phán:

1. Ông Phạm Văn Diệp;

2. Ông Phạm Văn Tâm.

Thư ký phiên tòa: ông Đặng Minh Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên toà: bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 10 năm 2021 tại Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 137/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 7 năm 2021 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST, ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 205/2021/QĐ-PT, ngày 28 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Vũ Thị H, sinh năm 1yy0 và anh Nguyễn Thành V, sinh năm 1978; cùng nơi cư trú: số x, đường H, khu phố 4, phường L, thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H và anh V: anh Lê P, sinh năm 19xx; nơi cư trú: số y, khu phố H, phường H, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2020). Có mặt.

- ***Bị đơn:*** anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1972 và chị Nguyễn Thị T, sinh năm 1980; cùng nơi cư trú: số s, đường C, khu phố n, Phường n, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ và chị T: ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1xx0; nơi cư trú: ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh (theo Văn bản ủy quyền ngày 06/5/2021). Có mặt.

* Người kháng cáo:

- Anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị T – là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 17/4/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa bà Vũ Thị H, anh Nguyễn Thành V và người đại diện hợp pháp là anh Lê P trình bày:

Ngày 30/10/2018, bà H là mẹ của anh V thông qua người môi giới là bà Trần Lệ Chi ký hợp đồng đặt cọc với anh Đ, chị T để nhận chuyển nhượng thửa đất xx với diện tích 321,5 m^2 và thửa đất yy với diện tích 5779,2 m^2 tọa lạc tại Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh; hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng cho 02 phần đất là 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng. Cùng ngày, bà H và anh V đặt cọc cho anh Đ, chị T số tiền 300.000.000 đồng; đến ngày 30/11/2018 tiếp tục đặt cọc thêm số tiền 1.700.000.000 đồng; tổng cộng số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Trong giấy đặt cọc, các bên thỏa thuận hẹn 06 tháng sau kể từ ngày 30/10/2018 - 30/4/2019 hai bên sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng thửa đất xx, yy và bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán 28.000.000.000 (hai mươi tám tỷ) đồng còn lại cho bên chuyển nhượng.

Trong quá trình thực hiện, anh V phát hiện diện tích thửa đất xx, yy bị quy hoạch nên không thể xây dựng trung tâm điện máy và phòng tập gym. Nhưng khi ký hợp đồng đặt cọc anh Đ, chị T không cung cấp thông tin đất bị quy hoạch cho ông Việt, bà H biết là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 39 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về nghĩa vụ cung cấp thông tin. Trong thời gian hợp đồng có hiệu lực thì anh Đ, chị T đem thửa đất yy thế chấp cho Ngân hàng để vay tiền là vi phạm thỏa thuận hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết. Việc anh Đ, chị T thế chấp thửa đất yy cho Ngân hàng để vay tiền bà H, anh V không biết. Do đó, hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là lỗi hoàn toàn của anh Đ, chị T.

Nay, bà H, anh V khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2018 được ký kết giữa bà H và anh Đ, chị T là vô hiệu; Buộc vợ chồng anh Đ, chị T có nghĩa vụ liên đới trả số tiền đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cho bà H, anh V. Bà H, anh V rút lại yêu cầu tính tiền lãi từ ngày anh Đ, chị T nhận tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng cho đến thời điểm xét xử.

Tại phiên tòa, anh Lê P - người đại diện hợp pháp của bà H, ông anh giữ nguyên ý kiến trình bày nêu trên.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T và người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Văn R trình bày:

Anh Đ, chị T thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất xx, yy tọa lạc tại khu phố 1, Phường N, thành phố T với bà H, anh V thông qua người môi giới. Ngày 30/10/2018, anh V đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng; ngày 30/11/2018, anh V đặt cọc thêm số tiền 1.700.000.000 đồng, tổng cộng số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Trong nội dung giấy đặt cọc ngày 30/10/2018 anh, chị thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất xx, yy cho anh V, bà H với giá chuyển nhượng 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng, hẹn trong vòng 06 tháng các bên sẽ công chứng hợp đồng và anh V, bà H sẽ thanh toán số tiền mua đất còn lại và có thỏa thuận *"Trong thời gian 06 tháng kể từ ngày ký giấy đặt cọc, nếu bên bán đổi ý không bán thì phải trả cho bên mua gấp 2 lần số tiền đã đặt cọc. Nếu bên mua đổi ý không mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc nêu trên"*.

Anh Đ, chị T không phải làm nghề kinh doanh bất động sản, không phải là cán bộ Nhà nước nên không biết thửa đất yy bị quy hoạch trong khi đó thửa đất này dù bị quy hoạch vẫn được Nhà nước cho phép giao dịch chuyển nhượng bình thường. Trong thời gian đặt cọc anh, chị có thế chấp thửa đất yy cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T - Chi nhánh tỉnh Tây Ninh để vay tiền làm ăn kinh doanh, chính anh V là người giới thiệu cho anh, chị vay tiền. Khi đến thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng dự định sẽ lấy bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Ngân hàng ra để ký kết.

Trước ngày 30/4/2019 bà H, anh V đã tự chấm dứt hợp đồng đặt cọc và khởi kiện ra Tòa án. Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm xét xử anh Đ, chị T đã có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm; cho đến nay anh, chị chưa thực hiện nghĩa vụ thi hành án đối với Bản án phúc thẩm số 284/2019/DS-PT ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 98/2020/DS-GĐT ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 284/2019/DS-PT ngày 22/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2019/DS-ST ngày 29/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T xét xử sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Ngày 20/10/2020, Tòa án nhân dân thành phố T thụ lý lại vụ án. Tại phiên hòa giải ngày 07/4/2021, anh Đ, chị T chỉ chấp nhận trả lại số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng cho bà H, anh V. Trường hợp không đồng ý nhận số tiền này thì anh Đ, chị T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, anh V đồng thời yêu cầu Tòa án giải quyết theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2018 đã ký kết giữa các bên.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn R là người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng bên bán đã cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua để kiểm tra tính hợp pháp có liên quan đến thửa đất và mặc dù thửa đất yy bị quy hoạch thì các bên vẫn được phép thực hiện chuyển nhượng theo quy định. Ngoài ra, trong giấy đặt cọc không có nội dung anh Đ, chị T cam kết đất chuyển nhượng không bị quy hoạch; việc anh Đ, chị T thế chấp thửa đất yy cho Ngân hàng để vay tiền không ảnh hưởng đến hợp đồng đặt cọc, đến hạn ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng anh Đ, chị T sẽ lấy bản chính giấy đất trong Ngân hàng ra để làm thủ tục. Trong thời gian hợp đồng đặt cọc, bà H, anh V đã đổi ý không mua là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải mất tiền đặt cọc. Do vậy, anh Đ, chị T không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, anh V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm 56/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ các Điều 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự; Điều 217, 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H, anh Nguyễn Thành V về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T.

Hủy "Giấy đặt cọc về việc mua bán đất" ngày 30/10/2018 đối với thửa đất xx, yy tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa bên đặt cọc là bà Vũ Thị H và bên nhận cọc là anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T. Buộc anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới

trả cho bà Vũ Thị H, anh Nguyễn Thành V số tiền đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H, anh Nguyễn Thành V về yêu cầu tính lãi số tiền đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng đối với anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/6/2021, bị đơn – anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị T kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H và anh Nguyễn Thành V, sửa Bản án sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị H và anh Nguyễn Thành V.

- Bà Vũ Thị H và, anh Nguyễn Thành V giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2018 được ký kết giữa bà H và anh Đ, chị T là vô hiệu. Buộc vợ chồng anh Đ, chị T có nghĩa vụ liên đới trả số tiền đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cho bà H, anh V và không yêu cầu tính lãi.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

- ***Về tố tụng***: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- ***Về nội dung***: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị T làm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm phù hợp với quy định tại Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Thửa đất số xx (diện tích 321,5m^2) và thửa đất số yy (diện tích 5779,2m^2) tọa lạc tại khu phố 1, Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh thuộc quyền sử dụng của anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị T. Ngày 30/10/2021 bà Vũ Thị H (đứng tên thay cho anh Nguyễn Thành V) ký hợp đồng đặt cọc với anh Đ và chị T để nhận chuyển nhượng hai thửa đất nói trên, giá chuyển nhượng là 30.000.000.000 (ba mươi tỷ) đồng. Cùng ngày, bà H và anh V đã đặt cọc số tiền 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng và đến ngày 30/11/2018 tiếp tục đặt cọc số tiền 1.700.000.000 (một tỷ bảy trăm triệu) đồng để đảm bảo giao kết hợp đồng. Theo thỏa thuận trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày 30/10/2018 đến ngày 30/4/2019 hai bên sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng, sau khi công chứng hợp đồng bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán số tiền 28.000.000.000 (hai mươi tám tỷ) đồng còn lại cho bên chuyển nhượng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Việt phát hiện diện tích đất chuyển nhượng thửa yy bị quy hoạch nên yêu cầu anh Đ, chị T giảm giá nhưng không được anh Đ, chị T chấp thuận, dẫn đến phát sinh tranh chấp.

Ngày 01/4/2019, anh Đ, bà Thắm đem thế chấp thửa đất yy cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T – Chi nhanh tỉnh Tây Ninh; ngày 17/4/2019 bà H, anh V đã làm đơn khởi kiện anh Đ, chị T đến Tòa yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền đặt cọc, không yêu cầu phạt cọc.

[2.2] Phía bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn và không đồng ý quyết định của Tòa án sơ thẩm và có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do: đất chuyển nhượng có phần phần bị quy hoạch nhưng không bị cấm chuyển nhượng; bị đơn không phải là người kinh doanh bất động sản nên không có nghĩa vụ thông báo cho bên nhận chuyển nhượng các thông tin về phần đất chuyển nhượng, đó là nghĩa vụ của người nhận chuyển nhượng; việc thế chấp đất chuyển nhượng cho Ngân hàng vẫn bảo đảm thực hiện giao kết hợp đồng theo thỏa tuận. Do đó, người đại diện theo ủy quyền của anh Đ, chị T đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] ***Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị T:***

[3.1] Xét Hợp đồng đặt cọc đề ngày 30/10/2018 thấy rằng, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và trên cơ sở tự nguyện, tự do cam kết thỏa thuận, có lập thành văn bản, nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 30/10/2018 có giá trị pháp lý nên không bị vô hiệu, nhưng quá trình giao kết để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của giao kết hợp đồng. Cụ thể:

[3.2] - *Về phía nguyên đơn,* căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 49 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Trường hợp quy hoạch sử dụng đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng đất hàng năm của cấp huyện thì người sử dụng đất được tiếp tục sử dụng và thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật" và* Điều 167 của Luật đất đai 2013 quy định: *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp góp vốn quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật..."*. Bà H, anh V cho rằng đất bị quy hoạch nên không tiếp tục nhận chuyển nhượng là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết. Vì thửa đất số yy có một phần diện tích bị quy hoạch theo Quyết định 2013/2003/QĐ-UBND ngày 08/12/2003 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tây Ninh nhưng quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc Ủy ban nhân dân chưa có chủ trương thu hồi đất; do vậy, các bên vẫn được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3.3] - *Về phía bị đơn*, anh Đ, chị T vẫn có một phần lỗi, cụ thể: diện tích đất chuyển nhượng có 01 phần bị quy hoạch nhưng anh Đ, chị T không cung cấp thông tin này cho bà H, anh V biết là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 39 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 về nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong việc cung cấp thông tin quyền sử dụng đất *"Cung cấp thông tin đầy đủ, trung thực về quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về thông tin cung cấp"*. Trong thời gian hợp đồng đặt cọc đang có hiệu lực nhưng vào ngày 01/4/2019 anh Đ, chị T lại đem thửa đất yy thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần T – Chi nhánh tỉnh Tây Ninh để vay tiền, chậm nhất đến ngày 30/4/2019 thửa đất này vẫn chưa được xóa thế chấp để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, điều kiện để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.4] Do vậy, có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đ chị T và anh V bà H không thực hiện được là do lỗi của hai bên. Các bên không thỏa thuận được việc tiếp tục

thực hiện giao kết hợp đồng; anh V, bà H yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là có căn cứ; cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và buộc anh Đ, chị T phải phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, không buộc bồi thường phạt cọc là phù hợp Điều 288, 328, 423 và 427 của Bộ luật Dân sự.

[4] Từ những phân tích nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc vợ chồng anh Đ, chị T có nghĩa vụ liên đới nhưng không căn cứ điều luật của Bộ luật Dân sự trong phần quyết định của bản án là thiếu sót, cấp phúc thẩm cần bổ sung cho đầy đủ, bảo đảm giải quyết vụ án được chính xác theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/10/2021, anh V có đơn đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời bằng biện pháp "Phong tỏa tài sản" là quyền sử dụng đất của thửa đất xx, yy của anh Đ, chị T để bảo đảm thi hành án; tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại yêu cầu, nên Hội đồng xét xử ghi nhận và không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị T kháng cáo nhưng không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Dân sự và khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 288, 328, 423, 427 của Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2021/DS-ST ngày 24 tháng 5 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H, anh Nguyễn Thành V về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị T.

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc (Giấy đặt cọc về việc mua bán đất) đề ngày 30/10/2018 đối với thửa đất xx, yy tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại Phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh được ký kết giữa bên đặt cọc là bà Vũ Thị H và bên nhận cọc là anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T.

- Buộc anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Vũ Thị H, anh Nguyễn Thành V số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

4. Đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị H, anh Nguyễn Thành V về yêu cầu tính lãi số tiền đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng đối với anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự.

Ghi nhận người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút lại yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

4. Về án phí:

4.1 Án phí sơ thẩm:

+ Bà Vũ Thị H, anh Nguyễn Thành V không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh V, bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.300.000 (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0000812 ngày 04/11/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

+ Anh Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị T phải chịu 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng tiền án phí đối với nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự không có giá ngạch đối với hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng vợ chồng anh Đ, chị T có nghĩa vụ liên đới phải chịu 72.300.000 (bảy mươi hai triệu ba trăm nghìn) đồng tiền án phí.

4.2 Án phí phúc thẩm: anh Nguyễn Văn Đ và chị Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí phúc thẩm, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà anh Đ, chị T đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0001514 ngày 01/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Tây Ninh. Ghi nhận đã nộp xong tiền án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- Vụ Giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND tp. Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS tp. Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh;
- Đương sự;
- Phòng HCTP-TAND tỉnh Tây Ninh;
- Phòng KTNV-THA;
- Lưu: hồ sơ, lưu trữ, tập án.

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

Hồ Dương Liêm