

Bản án số: 266/2023/DS-PT
Ngày: 24-7-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Diệp.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bình

Bà Phạm Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Mai Hương, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:
Bà Đoàn Thị Thuỷ Tiên – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 173/2023/TLPT-DS về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; do Bản án Dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 93/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1971 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1980; cùng địa chỉ: số nhà A1, tổ A2, hẻm A3, đường A4, khu phố A5, phường A6, thị xã A7, tỉnh Tây Ninh; ông L có mặt, bà M vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông L, bà M: ông Lê Việt H, sinh năm 1970; địa chỉ: số nhà B1, đường B2, khu phố B3, Phường B4, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là người đại diện ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 03/11/2022); có mặt.

- Bị đơn: ông Lê Minh Đ, sinh năm 1979; địa chỉ: số nhà C1, tổ C2, khu phố C3, phường C4, thị xã A7, tỉnh Tây Ninh; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Bùi Thị Thu T, sinh năm 1983; địa chỉ: số nhà C1, tổ C2, khu phố C3, phường C4, thị xã A7, tỉnh Tây Ninh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ, bà T: ông Trần Quốc T1, sinh năm

1987; địa chỉ: số nhà D1, khu phố D2, phường D3, thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là người đại diện ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2022); có mặt.

Người kháng cáo: ông Lê Minh Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 19 tháng 10 năm 2022 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguồn gốc phần đất diện tích 540 m², thuộc thửa đất số 1608, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khu phố A5, phường A6, thị xã A7, tỉnh Tây Ninh trước đây là của vợ chồng ông L, bà M đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Minh Đ, bà Bùi Thị Thu T vào ngày 11/3/2020, thủ tục chuyển nhượng đã xong. Sau đó ngày 15/01/2022 vợ chồng ông L, bà M có thỏa thuận với ông Đ chuyển nhượng lại phần đất này cho ông L, bà M, hai bên thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, ông L đã đặt cọc cho ông Đ 300.000.000 đồng hẹn đến ngày 30/4/2022 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có lập “Giấy nhận tiền cọc bán đất” đề ngày 15/01/2022 có chữ ký của ông L, ông Đ và người làm chứng là anh Trần Quốc V, anh Lê Văn H. Khi đặt cọc ông Đ chỉ cho xem bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do biết rõ nguồn gốc đất và tin tưởng nên ông L, bà M cũng không yêu cầu ông Đ đưa bản chính giấy đất cho xem.

Sau đó khi ký hợp đồng đặt cọc, gần đến ngày hẹn công chứng hợp đồng ông L nhiều lần chủ động gọi điện thoại và gặp mặt trực tiếp với anh Đức (tại quán cà phê) để yêu cầu ông Đ ra công chứng hợp đồng nhưng ông Đ không đồng ý vì ông Đ nói rằng đất đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng và đất vô quy hoạch không tách thửa được nên không ra công chứng hợp đồng. Việc ông Đ thế chấp quyền sử dụng phần đất và đất bị vô quy hoạch khi thỏa thuận đặt cọc vợ chồng ông L, bà M không được ông Đ thông báo.

Theo nội dung thỏa thuận trong “Giấy nhận tiền cọc bán đất” hai bên thỏa thuận “*Nếu tôi đổi ý không bán hoặc không ra ký hợp đồng mua bán với ông/bà Lý thì tôi phải bồi thường gấp 02 lần số tiền ông/bà Lý đã đặt cọc. Nếu bên mua không ra ký hợp đồng mua bán sẽ bị mất cọc*”. Ông L đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông Đ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông Đ không thực hiện nay đã quá thời hạn công chứng hợp đồng nên vợ chồng ông L, bà M không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngoài ra việc thỏa thuận đặt cọc ông L, bà M chỉ thỏa thuận với ông Đ, nên bà T (là vợ ông Đ) có biết việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không thì ông L, bà M không biết nên ông L, bà M chỉ yêu cầu ông Lê Minh Đ trả lại số tiền đã đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đưa cho ông Đ là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án – bị đơn ông Lê Minh Đ và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ông Lê Minh Đ thừa nhận nguồn gốc phần đất này là của ông L, bà M chuyển nhượng cho vợ chồng ông Lê Minh Đ, bà Bùi Thị Thu T như ông L trình bày, ông Đ và bà T cũng đã được Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – chi nhánh Hòa Thành ghi chú tại mục IV của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09352 ngày 10/3/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ).

Vào ngày 15/01/2022, ông Đ có thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 540 m² (chiều ngang 15 mét, dài khoảng 36 mét), thuộc thửa đất số 1608, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khu phố A5, phường Long Thành, thị xã A7, tỉnh Tây Ninh với ông L, bà M, tiền nhận cọc 300.000.000 đồng. Giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng (tương đương 100.000.000 đồng/mét ngang), hai bên hẹn đến ngày 30/4/2022 thì ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng nêu trước ngày 30/4/2022 ông L, bà M có đủ số tiền còn lại thì giao cho ông Đ, hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng trước hẹn, hai bên có lập “Giấy nhận tiền cọc bán đất” đề ngày 15/01/2022 có chữ ký của ông L, ông Đ và người làm chứng là anh Trần Quốc V, anh Lê Văn H. Khi đặt cọc ông Đ có báo cho ông L, bà M biết về việc đất đang thế chấp vay tiền tại Ngân hàng Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh Tây Ninh, Phòng giao dịch Hòa Thành, hai bên thỏa thuận nếu ông L giao đủ tiền thì ông Đ sẽ ra ngân hàng trả tiền vay và lấy bản chính giấy CNQSDĐ, sau đó sẽ ra công chứng hợp đồng, nên lúc đặt cọc ông Đ có đưa bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L xem, thì ông L đồng ý.

Từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến ngày 30/4/2022, vợ chồng ông L, bà M không có liên lạc hay gọi điện thoại cho ông Đ, bà T, cho đến khi qua ngày 30/4/2022 ông L có gọi điện thoại cho ông Đ để xin lại tiền cọc, lý do ông L cho rằng đất “lướt sóng” (nghĩa là chuyển nhượng lại cho người khác) không được nên xin lại tiền cọc, không mua nữa, khi đó ông Đ nói với ông L đã quá thời gian ra công chứng hợp đồng nhưng nếu ông L đồng ý tiếp tục mua thì ông Đ cũng đồng ý tiếp tục bán, không đồng ý thì coi như mất tiền cọc. Việc liên hệ ra công chứng hợp đồng là nghĩa vụ của ông L (bên nhận chuyển nhượng) vì khi nào ông L có tiền thì liên hệ với ông Đ do đó ông Đ không chủ động liên hệ với ông L. Phần đất này có bị vô quy hoạch hay không thì ông Đ không biết, cho đến sau ngày 30/4/2022 ông L thông báo thì ông Đ mới biết nhưng cũng không biết chính xác diện tích bị quy hoạch là bao nhiêu vì phía ông Đ không có kiểm tra.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Đ phải trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng thì ông Đ không đồng ý vì lỗi là do ông L, bà M không ra công chứng hợp đồng, đối với các tấm ảnh chụp màn hình điện thoại do nguyên đơn cung cấp, phía ông Đ không đồng ý vì các tấm ảnh này chỉ thể hiện số điện thoại, không thể hiện nội dung và thời gian nói chuyện.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Bùi Thị Thu T và người đại diện hợp pháp trình bày: bà T biết việc ông Đ thỏa

thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà M. Bà T thống nhất với lời trình bày của ông Đ, không trình bày gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 8 Điều 320, Điều 328, điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 1 Điều 88 của Luật Đất đai; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M đối với ông Lê Minh Đ về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2022 giữa ông Nguyễn Văn L và ông Lê Minh Đ đối với phần đất diện tích 540 m², thuộc thửa đất số 1608, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khu phố A5, phường A6, thị xã A7, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Buộc ông Lê Minh Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000.000 đồng và tiền phạt do vi phạm hợp đồng đặt cọc 300.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.300.000 đồng (mười bốn triệu, ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0021112 ngày 09/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh.

Ông Lê Minh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 28.000.000 đồng đối với số tiền phải thi hành, tổng cộng 28.300.000 đồng (hai mươi tám triệu ba trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án.

Nội dung kháng cáo: Ngày 18-5-2023 ông Lê Minh Đ có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Dại diện của bị đơn trình bày: Nguyên đơn cho rằng bị đơn là người có lỗi hoàn toàn là không đúng, bởi vì nguyên đơn không chứng minh được việc yêu cầu bị đơn ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Trong khi anh Việt là người trung gian, làm chứng cho việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc xác định khi nguyên đơn đồng ý nhận chuyển nhượng đất và nhận tiền cọc là đã biết thừa đất của bị đơn đang thế chấp tại Ngân hàng. Các bên có thoả thuận miệng với nhau nếu nguyên đơn có tiền sớm giao cho bị đơn thì bị đơn sẽ trả Ngân hàng lấy giấy đất ra để công chứng hợp đồng sớm. Qua việc này bị đơn cũng thấy có phần lỗi, nên đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn, nhưng không đồng ý phạt cọc.

Dại diện của nguyên đơn trình bày: Bị đơn cố tình không liên hệ với nguyên đơn để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ hợp đồng đặt cọc là bị đơn đã vi phạm. Mặt khác phần đất chuyển nhượng bị đơn đã thế chấp Ngân hàng nhưng không thông tin cho nguyên đơn biết mà vẫn tiến hành thoả thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn và nhận tiền cọc. Khi nguyên đơn yêu cầu thực hiện công chứng hợp đồng thì nêu lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp và đất đã vào quy hoạch.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

+ *Về tố tụng:* Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật Tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình, chấp hành tốt Nội quy phiên tòa;

+ *Về nội dung:* Trước khi hết thời gian cuối cùng mà các bên thoả thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nguyên đơn đã có nhiều cuộc gọi điện thoại cho bị đơn, nhưng bị đơn không nghe máy. Mặt khác, phần đất của bị đơn tại thời điểm chuyển nhượng đang thế chấp Ngân hàng, đến ngày ngày 13/4/2023 Ngân hàng mới hoàn tất nghĩa vụ thế chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên cho ông Đ, bà T nên có cơ sở xác định vào ngày 30/4/2022, ông Đ chưa đảm bảo đủ điều kiện để hai bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó ông Đ có lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải chịu chế tài phạt vi phạm theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà, kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Sau khi Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành xét xử sơ thẩm ngày 04-5-2023; ngày 18-5-2023 ông Lê Minh Đ có đơn kháng cáo và có nộp tiền tạm ứng

án phí phúc thẩm; Xét thấy việc kháng cáo là đảm bảo theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo thấy rằng;

[2.1]. Xét hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các bên đương sự đều xác định vào ngày 15/01/2022 ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M có thỏa thuận đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 540 m², thuộc thửa đất số 1608, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khu phố A5, phường A6, thị xã A7, tỉnh Tây Ninh với ông Lê Minh Đ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09352 ngày 10/3/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp, được chỉnh lý tại mục IV do ông Lê Minh Đ, bà Bùi Thị Thu T đứng tên người sử dụng đất, giữa hai bên có lập “Giấy nhận tiền cọc bán đất” có chữ ký của ông L, ông Đ và người làm chứng anh Trần Quốc V, anh Lê Văn H, thống nhất nội dung thỏa thuận như nội dung được viết trong giấy tay.

[2.2]. Xét lỗi vi phạm hợp đồng:

[2.2.1]. Theo nội dung được hai bên thỏa thuận, hẹn đến ngày 30/4/2022 sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng giữa hai bên không thực hiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phía nguyên đơn và bị đơn không thống nhất về lý do không thực hiện giao kết hợp đồng, cụ thể nguyên đơn – ông L, bà M cho rằng gần đến ngày thỏa thuận, ông L đã nhiều lần liên hệ gọi điện thoại cho ông Đ để thông báo đã chuẩn bị đủ tiền yêu cầu ông Đ ra công chứng hợp đồng nhưng ông Đ không đồng ý vì ông Đ nói rằng đất đang thế chấp tại ngân hàng để vay tiền chưa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và đất vô quy hoạch không tách thửa được nên ông Đ không ra công chứng hợp đồng. Về phía ông Đ trình bày, kể từ ngày đặt cọc cho đến ngày 30/4/2022 ông L, bà M không liên hệ với ông Đ để yêu cầu thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau ngày 30/4/2022 thì phía ông L mới liên hệ ông Đ để xin lấy lại tiền cọc thì ông Đ không đồng ý do ông L vi phạm nghĩa vụ đặt cọc nên phải chịu mất cọc.

[2.2.2]. Xét thấy, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 15-01-2022 và thỏa thuận hạn chót thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng là ngày 30-4-2022. Quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn – ông L, bà M có cung cấp cho Tòa án các hình ảnh chụp màn hình điện thoại thể hiện ông L có liên hệ với ông Đ qua số điện thoại 0918.209.251 (ông Đ cũng thừa nhận đây là số điện thoại duy nhất của ông Đ) vào các ngày 07/4/2022 vào lúc 06 giờ 14 phút ông L có gọi cho ông Đ 01 cuộc gọi nhưng ông Đ không bắt máy và cũng không liên hệ lại, ngày 09/4/2022 vào lúc 11 giờ 30 phút, ông L có gọi điện thoại cho ông Đ thời gian nói chuyện 01 phút 06 giây. Ông L cho rằng đây là các cuộc gọi yêu cầu ông Đ ra công chứng ký kết hợp đồng, nhưng ông Đ lại cho rằng ông L gọi điện thoại để xin lại tiền đặt cọc. Cuộc gọi không thể hiện nội dung nên không có cơ sở xác định lời trình của ông L hay của ông Đ là đúng.

Xác định trách nhiệm yêu cầu ra công chứng hợp đồng đều của hai bên, không riêng bên nào. Ông L cho rằng đã chuẩn bị đủ tiền thì phải chủ động yêu cầu ông Đ thực hiện việc ký kết hợp đồng, nhưng lại chờ hết ngày cuối cùng 30-4-2022 mới liên hệ với ông Đ rồi yêu cầu xin lại tiền cọc, không được ông Đ chấp nhận thì khởi kiện yêu cầu phạt cọc. Tại biên bản đối chất giữa ông Đ, ông L (BL 70) đã thể hiện ông L gặp ông Đ đòi lại tiền cọc, không có nội dung yêu cầu thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Đ lẽ ra phải chủ động yêu cầu ông L ra phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận, nhưng lại chờ ông L. Hiện tại ông Đ vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, nhưng ông L không đồng ý.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy hai bên đều có lỗi. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà M buộc ông Đ phải trả lại tiền cọc và phạt cọc là chưa đủ cơ sở. Lẽ ra chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn là có cơ sở và đảm bảo quyền lợi của các bên.

Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn về không đồng ý phạt cọc; không chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Sửa bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án, nên cần tính lại án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí với yêu cầu không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Minh Đ

Sửa bản án sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh

2. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 8 Điều 320, Điều 328, điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 1 Điều 88 của Luật Đất đai; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M đối với ông Lê Minh Đ về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2.1. Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2022 giữa ông Nguyễn Văn L và ông Lê Minh Đ đối với phần đất diện tích 540 m², thuộc thửa đất số 1608, tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại khu phố A5, phường A6, thị xã A7, tỉnh Tây Ninh.

2.2. Buộc ông Lê Minh Đ có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 300.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, bà M về phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc 300.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.300.000 đồng (mười bốn triệu, ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0021112 ngày 09/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hòa Thành, tỉnh Tây Ninh. Ông Nguyễn Văn L, bà Nguyễn Thị M phải nộp thêm số tiền 700.000 đồng.

Ông Lê Minh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 15.000.000 đồng đối với số tiền phải thi hành, tổng cộng 15.300.000 (mười lăm triệu ba trăm nghìn) đồng.

3.1 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Minh Đ phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0021533 ngày 22-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Hoà Thành, tỉnh Tây Ninh (đã nộp xong).

Trường hợp bản án này 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 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.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã kí

Nguyễn Văn Bình Phạm Thị Hồng Vân

Phạm Văn Diệp

