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

Bản án số: 105/2023/DS-PT
Ngày: 23/11/2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ YÊN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Chịu.
Các Thẩm phán: + Bà Lê Thị Thái Lan.
+ Bà Vũ Ngọc Hà.

Thư ký ghi biên bản phiên toà: Bà Võ Thúy An – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Công - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 11 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Toà án nhân dân thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 143/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm: 1987; Địa chỉ: khu phố P, phường H, thị xã Đ, Phú Yên. Có mặt.

2. Bị đơn: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm: 1969; Địa chỉ: Số 02A, đường T, Phường H, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Đức H, sinh năm: 1960; Địa chỉ: khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn X - Luật sư, Văn phòng Luật sư số 6 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên; Địa chỉ: Số 49, đường N, Phường B, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Có mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Trần Huỳnh Thanh T, sinh năm: 1991; Ông Trần Huỳnh Đ, sinh năm: 1997; Cùng địa chỉ: Số 02A, đường T, phường H, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Đều vắng mặt.

4. Người làm chứng: Ông Phạm Ngọc N – Giám đốc, Công ty TNHH Đo đạc khảo sát Thảo V; Địa chỉ: Khu phố H, phường P, thành phố T, tỉnh Phú Yên. Vắng mặt.

5. Người kháng cáo: Bị đơn bà Huỳnh Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện và các lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn trình bày: Ngày 29/3/2022, tôi với bà Huỳnh Thị H có lập hợp đồng đặt cọc; theo đó, bà H đồng ý bán cho tôi thửa đất số 684

(thay đổi số 34), tờ bản đồ số 19-B (chỉnh lý số 25); tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên với diện tích tại Giấy Chứng nhận số CH 00086 là 600m^2 (sẽ chỉnh lý thành 711m^2), giá 5.688.000.000 đồng. Tôi phải đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng (ngày 29/3/2022, đặt cọc 100.000.000 đồng; ngày 02/4/2022, đặt cọc 250.000.000 đồng) và trong thời hạn 120 ngày, kể từ ngày 29/3/2022 đến hết ngày 29/7/2022, bên bán đảm bảo chỉnh lý diện tích ra Sổ là 711m^2, không bị quy hoạch đường, không tranh chấp. Theo đó, đến ngày 02/4/2022, hai bên giao nhận tiếp tiền đặt cọc 250.000.000 đồng; đủ 02 lần đặt cọc số tiền 350.000.000 đồng. Số tiền còn lại phải thanh toán sau khi có Sổ đỏ đi công chứng và tiến hành ký kết hợp đồng chính là 5.338.000.000 đồng. Nếu sau ngày 29/7/2022 mà không có Sổ đỏ chỉnh lý thành 711m^2 thì bà H sẽ đền bù cọc gấp 5 lần là 1.750.000.000 đồng. Còn đến ngày hẹn, tôi không có đủ tiền công chứng thì tôi mất cọc. Nhưng đến ngày hẹn 29/7/2022, bà H không thực hiện đúng như cam kết trong hợp đồng đặt cọc, tôi đã nhiều lần gặp bà H để thỏa thuận trả cọc và đền bù tiền cọc nhưng bà H không hợp tác. Do đó, tôi khởi kiện yêu cầu bà H phải trả lại tiền cọc đã nhận cho tôi và bồi thường tiền cọc. Nay tôi xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà Hỏi phải trả cho tôi số tiền cọc đã nhận là 350.000.000 đồng; đồng thời phạt cọc 350.000.000 đồng; tổng cộng là 700.000.000 đồng.

Bị đơn bà Huỳnh Thị H, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất cùng trình bày: Thống nhất theo trình bày của nguyên đơn về thời gian lập, nội dung các hợp đồng đặt cọc và số tiền đặt cọc bà H đã nhận 02 lần là 350.000.000 đồng. Bà H có một thửa đất số 684, tờ bản đồ số 19-B; địa chỉ tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên; diện tích 600m^2 và sẽ xin chỉnh lý thêm 111m^2; tổng cộng diện tích chỉnh lý là 711m^2. Hai bên đồng ý bán với giá 8.000.000 đồng trên một mét vuông. Ông H đặt cọc lần 1 vào ngày 29/3/2022 số tiền 100.000.000 đồng; lần 2 vào ngày 02/4/2022, số tiền 250.000.000 đồng; tổng cộng 02 lần đặt cọc 350.000.000 đồng. Mặc dù, theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà H hẹn trong 120 ngày sẽ hoàn tất hồ sơ chỉnh lý Sổ đỏ hiện tại từ 600m^2 lên 711m^2; giao cho ông H Sổ đỏ với diện tích 711m^2, nhưng đến hẹn không thực hiện được. Bà H thừa nhận có sai hẹn về thời gian nhưng do điều kiện khách quan nên đến nay vẫn chưa thực hiện được. Đến ngày hẹn theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà H có gặp ông H thương lượng, đồng ý trả lại tiền cọc và hỗ trợ thêm cho ông H 20.000.000 đồng nhưng không chấp nhận. Việc không thực hiện được chuyển nhượng đất như hợp đồng đặt cọc là do điều kiện khách quan. Bà H có hợp đồng thuê Công ty TNHH đo đạc khảo sát Thảo V đi nộp hồ sơ và làm thủ tục đăng ký chỉnh lý diện tích đất từ 600m^2 lên 711m^2 nhưng đến nay chưa được cơ quan có thẩm quyền xem xét, giải quyết nên kéo dài thời gian; dẫn đến trễ hợp đồng đặt cọc, chứ không phải bản thân bà H không muốn thực hiện. Do đó, bà H không chấp nhận yêu cầu bồi thường tiền cọc như ông H yêu cầu mà chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận 350.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 20.000.000 đồng (xem như trả tiền lãi trên số tiền đã nhận cọc 350.000.000 đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Trần Huỳnh Thanh T trình b*ày:* Cha mẹ tôi là ông Trần Đức D, bà Huỳnh Thị H có 01 thửa đất số 684, tờ bản đồ số 19-B; địa chỉ tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên; diện tích 600m^2 theo Sổ đỏ; ngoài ra có một

phần diện tích đất tăng thêm 111m^2 chưa có Sổ. Năm 2019, cha tôi mất; mẹ cùng tôi và em trai đã lập văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 25/3/2021, theo đó tôi và em trai là Trần Huỳnh Đ thống nhất giao lại cho mẹ được toàn quyền thừa kế đối với phần di sản là quyền sử dụng đất nói trên của cha tôi để lại. Mọi vấn đề về thửa đất, tôi không còn liên quan, tôi không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn H, đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

+ Ông Trần Huỳnh Đ vắng mặt không có ý kiến trình bày.

Người làm chứng ông Phạm Ngọc N trình bày: Ngày 28/5/2022, giữa Công ty TNHH Đo đạc khảo sát Thảo V với bà Huỳnh Thị H ký hợp đồng kinh tế số 41/2020/HĐKT "V/v tư vấn đăng ký cấp GCNQSDĐ"; theo đó, Công ty chúng tôi tiến hành đo đạc và lập hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên cho bà Huỳnh Thị H. Thời gian thực hiện hợp đồng 03 tháng (tính từ ngày 28/5/2022 đến ngày 28/8/2022). Sau khi tiến hành đo đạc và lập hồ sơ xong thì chúng tôi giao hồ sơ cho bà H để bà H đi nộp hồ sơ tại Cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, đến hạn của hợp đồng do hồ sơ chưa thẩm định xong nên vào ngày 28/8/2022, giữa Công ty chúng tôi với bà H lập tiếp hợp đồng gia hạn thời gian thêm 03 tháng nữa. Sau đó, khoảng đến đầu tháng 10/2022, chúng tôi hoàn thiện hồ sơ và giao cho bà H đi nộp tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân phường H, thị xã Đ. Tuy nhiên, đến tháng 11/2022, ông Lê Văn H có Đơn tranh chấp và yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời gửi Ủy ban nhân dân phường H ngăn chặn nên đến nay vẫn chưa cấp được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chỉnh lý cho bà H. Giữa Công ty chúng tôi với bà H thoả thuận khi nào bà H nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chỉnh lý thì mới thanh lý hợp đồng nên đến nay hợp đồng giữa chúng tôi vẫn chưa thanh lý. Việc bà Huỳnh Thị H lập hợp đồng đặt cọc mua bán đất với ông Lê Văn H, tiến hành làm hồ sơ xin cấp giấy như thế nào thì Công ty chúng tôi không biết. Đề nghị Toà giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 61/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Toà án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên đã Quyết định:

Căn cứ Điều 227, 228, 229 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 274, 275, 278, 281, 292, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 1.400.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H. Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị H phải trả cho nguyên đơn ông Lê Văn H số tiền đặt cọc đã nhận 350.000.000 đồng, phạt cọc số tiền 350.000.000 đồng; tổng cộng 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quy định về quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 04/9/2023 bị đơn bà Huỳnh Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông Lê Văn H giữ nguyên một phần yêu cầu khởi kiện và rút một phần khởi kiện như đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

Bị đơn bà Huỳnh Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan giữ nguyên lời trình bày.

Ý kiến của kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký trong quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa tiến hành tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng pháp luật.Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án dân sự sơ thẩm về phạt cọc số tiền 350.000.000 đồng, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2022, hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2022 là vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Huỳnh Thị H tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn 20.000.000 đồng, xem như trả tiền lãi trên số tiền đã nhận cọc 350.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ; ý kiến của đương sự, Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên đưa vụ án ra xét xử và mở phiên tòa, được tống đạt hợp lệ nhưng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; người làm chứng đã được triệu tập hợp lệ mà vẫn vắng mặt không lý do. Xét sự vắng mặt của họ không gây trở ngại cho việc xét xử, không ảnh hưởng đến quyền lợi của họ nên chấp nhận ý kiến của các đương sự và Kiểm sát viên. Căn cứ các Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị H, Hội đồng xét xử thấy: Diện tích đất tại thửa đất số 684, tờ bản đồ số 19-B; địa chỉ: khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên; được Uỷ ban nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 232847 cho ông Trần Đức D, bà Huỳnh Thị H vào ngày 30/8/2011; số vào Sổ cấp Giấy Chứng nhận CH 00086 diện tích đất 600m^2 (Trong đó, diện tích đất ở 85m^2 được sử dụng lâu dài; diện tích đất trồng cây hàng năm khác 515m^2 được sử dụng đến năm 2015, chưa được gia hạn). Ngoài ra còn có diện tích đất tăng 111,4m^2 (đo đạc thực tế 105,5m^2) ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được Nhà nước giao quyền sử dụng cho bà H. Tại thời điểm đặt cọc, ông Trần Đức D là chồng bà Huỳnh Thị H đã chết nhưng các đồng thừa kế của ông D là bà Trần Huỳnh Thanh T, ông Trần Huỳnh Đ đã có văn bản phân chia di sản ngày 25/3/2021 (được công chứng hợp pháp), từ chối nhận di sản và để lại toàn bộ di sản cho bà H. Việc sử dụng đất của bà H là chưa hợp pháp, vì đối với diện tích đất trồng cây hàng năm khác 515m^2 chỉ được sử dụng đến năm 2015, chưa được gia hạn; diện tích đất tăng 111,4m^2

(đo đạc thực tế 105,5m^2) ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa được Nhà nước giao quyền sử dụng cho bà H, được thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BC 232847, số vào Sổ cấp Giấy Chứng nhận CH 00086, ngày 30/8/2011 của Uỷ ban nhân dân huyện Đ (nay là thị xã Đ). Do đó, bà H không được quyền giao dịch dân sự, ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất này. Nhưng bà H đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 600m^2 tại thửa đất số 684, tờ bản đồ số 19-B, diện tích dất tăng 111m^2, đảm bảo sẽ chỉnh lý diện tích từ 600m^2 lên 711m^2 trong vòng 120 ngày và nhận cọc 02 lần từ ông Lê Văn H, với số tiền tổng cộng là 350.000.000 đồng là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 nên các bên đương sự cùng có lỗi. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu để xử lý hậu quả theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, buộc các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H. Buộc bị đơn bà Huỳnh Thị H phải trả cho nguyên đơn ông Lê Văn H số tiền đặt cọc đã nhận 350.000.000 đồng, phạt cọc số tiền 350.000.000 đồng; tổng cộng 700.000.000 đồng (*Bảy trăm triệu đồng*) là thiếu sót, không đánh giá hết tài lệu, chứng cứ, không đúng quy định pháp luật, làm thiệt hại quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Tuy nhiên, trong quá trình tố tụng, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, các đương sự mới nại ra tại phiên tòa nên đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, kịp thời khắc phục.

[3] Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để nhận định cho rằng: Đối với phần diện tích thực tế, theo kết quả đo vẽ tại thời điểm đặt cọc là 711m^2, tăng 111m^2 so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Khi lập hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2022 và ngày 02/4/2022, hai bên thỏa thuận: Bên bán đảm bảo sẽ chỉnh lý diện tích từ 600m^2 lên 711m^2 trong vòng 120 ngày; Nếu sau ngày 29/7/2022 mà không có Sổ đỏ chỉnh lý thành 711m^2 thì bà H sẽ đền bù cọc gấp 5 lần. Thỏa thuận chỉnh lý diện tích ra Sổ rồi mới chuyển nhượng là không vi phạm điều cấm của luật. Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2022 và ngày 02/4/2022 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn được lập thành văn bản, việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên là nhận định phiến diện, chủ quan, có sai lầm trong áp dụng pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ và chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm cho phù hợp với quy định pháp luật.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 1.400.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy ngày 23/9/2022 và ngày 16/8/2023, nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện; tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện này. Xét thấy, việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận; đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

[5] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử thấy nội dung kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị H là có cơ sở và tại cấp phúc thẩm người kháng cáo cung

cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Xét ý kiến của kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm là có căn cứ nên cần chấp nhận sửa bản án sơ thẩm như Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Yên đề nghị tại phiên tòa là phù hợp với quy định pháp luật.

[6] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và án phí: các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị H. Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 147, 148, 157, 165; điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 244, Điều 227, 228, 229 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng các Điều 116, 119, 123, 131, 328, 365 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử sơ thẩm một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 1.400.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H về việc buộc bị đơn bà Huỳnh Thị H phải trả cho nguyên đơn ông Lê Văn H số tiền phạt cọc 350.000.000 đồng. Vì không có căn cứ pháp luật

Tuyên bố giao dịch dân sự về đặt cọc, hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2022 và ngày 02/4/2022, về chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị H với ông Lê Văn H là vô hiệu. Buộc bà Huỳnh Thị H phải trả cho nguyên đơn ông Lê Văn H số tiền đặt cọc đã nhận 350.000.000 đồng. Buộc ông Lê Văn H phải trả lại cho bà Huỳnh Thị H quyền sử dụng đất với diện tích đất 600m^2 tại Giấy Chứng nhận số CH 00086 là 600m^2, diện tích đất tăng 111,4m^2 (đo đạc thực tế 105,5m^2) ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thửa đất số 684 (thay đổi số 34), tờ bản đồ số 19-B (chỉnh lý số 25) sẽ chỉnh lý thành 705,5m^2, tọa lạc tại khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên *(kèm theo mảnh trích đo địa chính số 81/2023 ngày 01/8/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Phú Yên).*

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Huỳnh Thị H tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn ông Lê Văn H 20.000.000 đồng, xem như trả tiền lãi trên số tiền đã nhận cọc 350.000.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn ông Lê Văn H phải chịu 1.000.000 đồng *(Một triệu đồng*); Bị đơn bà Huỳnh Thị H phải chịu 1.000.000 đồng *(Một triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Ông Lê

Văn H đã nộp tạm ứng 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng*) nên bà Huỳnh Thị H phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Lê Văn H 1.000.000 đồng *(Một triệu đồng*).

4. Về án phí:

Nguyên đơn ông Lê Văn H phải chịu 17.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (350.000.000 đồng x 5% = 17.500.000 đồng) về khoản yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận nhưng được khấu trừ số tiền đã nộp tạm ứng án phí 37.000.000 đồng nên còn được nhận lại 19.500.000 đồng tại Biên lai thu tiền số 0007504, ngày 05/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Bị đơn bà Huỳnh Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm, do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận. Nên được hoàn lại 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai thu tiền số 0009986, ngày 11/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

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, 7a 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Phú Yên (2);
- TAND TP. Tuy Hòa(2);
- CCTHADS TP. Tuy Hòa;
- P.GĐKT;
- P.TCCB;
- Các đương sự
- - Lưu AV, hồ sơ vụ án.

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

Ngô Chịu