

Bản án số: 75/2022/DS-PT

Ngày: 23 - 12 - 2022

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Đình Sớm;

Các Thẩm phán: Ông Lê Đình Nam;

Ông Lưu Anh X.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thy Thy-Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 92/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 144/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Ngô Vĩnh T, sinh năm 1982; địa chỉ: Ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Tống Đức N; địa chỉ: Đường L, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: Đường B, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Ông Ngô Vĩnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong đơn khởi kiện đề ngày 24/3/2022, bản tự khai ngày 04/5/2022 của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn và biên bản hoà giải ngày 6/7/2022, phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/3/2022 Ông Trần Văn H và Ông Ngô Vĩnh T xác lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Ngô Vĩnh T đặt cọc cho Ông Trần Văn H

300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) để nhận chuyển nhượng phần diện tích đất có kích thước (20 x 74)m với giá 1.400.000.000 đồng.

Hợp đồng đặt cọc thể hiện: Thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đến hết ngày 25/4/2022 ông H phải làm thủ tục sang tên trước bạ cho ông T và ông T phải thanh toán đủ số tiền 1.100.000.000 đồng còn nợ. Khi đến ngày 25/4/2022 như thoả thuận, ông T đến nhà yêu cầu ông H đến Văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì ông H không thực hiện. Vì vậy, yêu cầu Toà án buộc Trần Văn H phải trả lại 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt theo thoả thuận là 300.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng, đồng thời chịu lãi theo quy định của pháp luật của số tiền phải trả kể từ ngày 26/4/2022 cho đến khi trả xong.

Tại bản tự khai ngày 15/8/2022 và biên bản hoà giải ngày 18/8/2022, Ông Ngô Vĩnh T trình bày: Khi tiền ký hợp đồng đặt cọc, ông T có nhìn thấy bản photo của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất chuyển nhượng, vì bản chính đã đưa cho một người tên A tách thửa. Ngày 25/4/2022 đã yêu cầu ông H đến văn phòng công chứng lập hợp đồng đặt cọc để gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng nhưng ông H không đồng ý. Do đó, nếu ông H trả 450.000.000 đồng trong thời hạn 5 ngày trước ngày 20/8/2022, thì ông T sẽ rút yêu cầu khởi kiện. Quá thời hạn nói trên, ông T sẽ buộc trả đủ 600 triệu đồng và lãi suất theo như yêu cầu trong đơn khởi kiện.

Tại phiên toà sơ thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc ông H phải trả cho ông T gấp đôi số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng, vì cho rằng khi giá đất đang tăng cao, ông H lợi dụng lí do cơ quan nhà nước chậm trả kết quả để chây lì, không chuyển nhượng đất cho ông T, nhằm chuyển nhượng cho người khác giá cao để hưởng lợi. Ông T đã thiện chí kéo dài thời hạn nhưng ông H không chấp nhận ký lại hợp đồng đặt cọc. Do sợ mất tiền nên ông T đã tiến hành thủ tục khởi kiện trong ngày 25/4/2022, nhưng đến ngày 26/4/2022 mới nộp đơn khởi kiện tại Toà án. Như vậy là đã quá hạn thoả thuận, nên ông T có quyền khởi kiện buộc ông H phải chịu phạt cọc là đúng. Đại diện cho nguyên đơn cũng thừa nhận, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T biết ông H đang nộp hồ sơ tách thửa chuyển nhượng đất cho người khác, không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cung cấp cho ông T mà chỉ đưa bản phô tô. Ngoài ra, theo giấy hẹn thì ngày 27/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai sẽ trả lại giấy chứng nhận, nhưng ông H đã thảo thuận đến ngày 25/4/2022 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng là không đủ căn cứ, không trung thực trong việc này. Nay ông T từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất đã đặt cọc với Hội, dù ông H có giảm đến bất cứ giá nào hoặc có cho cũng không nhận.

- Bị đơn, Ông Trần Văn H trình bày trong “Đơn gia hạn” và Bản tự khai đề ngày 14/5/2022, thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc, nhận 300.000.000 đồng, đưa bản phô tô giấy chứng nhận của thửa đất chuyển nhượng cho ông T và thông báo cho ông T biết tình trạng giấy tờ liên quan đến thửa đất chuyển nhượng hiện nay đang làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng một phần diện tích đất cho ông Phạm Vũ X tại Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P. Theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc, ngày 25/4/2022 Văn phòng đăng ký đất đai sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông và ông Phạm Vũ X. Tuy nhiên, Văn phòng đăng ký đất đai đã chậm trễ, nên không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T đúng ngày 25/4/2022 theo thoả thuận.

Biết không thể thực hiện được, nên ông H đã liên hệ với ông T để bàn bạc gia hạn, nhưng ông T đã từ chối và khởi kiện ra Tòa án. Do là lỗi khách quan của cơ quan nhà nước gây ra, vì vậy ông H đề nghị Tòa án cho ông một khoảng thời gian, khi nào nhận được kết quả tách thửa cho ông X, ông H sẽ tiến hành ngay thủ tục chuyển đất cho ông T.

Tại các buổi hoà giải ngày 06/7/2022 và 18/8/2022 ông H cho rằng việc ông chậm trễ tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất cho Ông Ngô Vĩnh T là do lỗi của cơ quan nhà nước. Ông T có đề nghị đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng đặt cọc mới để kéo dài thời hạn thực hiện chuyển nhượng. Nhưng vì lúc này ông chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T buộc ông phải chịu 20.000.000 đồng tiền phạt cọc nên ông H không đồng ý.

Vì vậy, nếu Ông Ngô Vĩnh T từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận, thì ông H chấp nhận trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 300.000.000 đồng, không chấp nhận chịu phạt theo yêu cầu của ông T.

Tại phiên toà sơ thẩm, ông H trình bày: Ông đã thông báo cho ông T biết tình trạng giấy tờ liên quan đến thửa đất mà ông T đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng, đang được ông X làm thủ tục tách thửa tại Văn phòng đăng ký đất đai và vợ ông H không đồng ý nhận tiền đặt cọc. Dự đoán vào khoảng ngày 25/4/2022 sẽ nhận lại hồ sơ quyền sử dụng đất của mình nên thỏa thuận thời hạn đặt cọc kết thúc vào hết ngày 25/4/2022 theo đề nghị của ông T. Khi đến hạn nhưng chưa nhận được kết quả, ông H trình bày để ông T biết lý do chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị cho kéo dài một thời gian, ông T không đồng ý mà buộc ông phải đến Văn phòng công chứng để lập hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, do không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Văn phòng công chứng không thực hiện theo yêu cầu của ông T. Và đồng thời ông T không đồng ý viết lại giấy đặt cọc và buộc ông H phải trả 20.000.000 đồng tiền chi phí đi lại. Do không thống nhất, nên hai bên không liên lạc với nhau để bàn bạc. Trong thời gian này ông H đã thường xuyên liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai cùng với ông X để hỏi thúc, với mong muốn sớm ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T, kể cả với giá thấp hơn trước đây. Trường hợp ông T không nhận chuyển nhượng đất, thì ông sẽ trả lại tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và chịu hỗ trợ chi phí cho ông T 15.000.000 đồng.

Tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện:

Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 giữa Ông Ngô Vĩnh T và Ông Trần Văn H có nội dung: Ông Trần Văn H (Bên A) đồng ý chuyển nhượng cho Ông Ngô Vĩnh T (Bên B) thửa đất 351, tờ bản đồ 41, diện tích 1.500m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng số: CY 768585 tại thôn M, xã N, thành phố P, tỉnh Gia Lai với giá 1.400.000.000 đồng. Ông Ngô Vĩnh T đặt cọc cho ông H 300.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 24/3/2022 đến ngày 25/4/2022. Kể từ ngày 24/3/2022, ông T được quyền sử dụng và giao dịch lô đất trên. Tại đoạn 2 phần Điều 4, “Phần cam kết chung” thể hiện: *“Quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì phải bồi thường cho bên B gấp 2 (đôi) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A.*

Tổng số tiền hoàn trả bồi thường bằng 600.000.000VN đồng (Bằng chữ: Sáu trăm triệu VN đồng.). Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.”

- *Người làm chứng:* Phạm Vũ X trình bày trong bản “Tóm tắt quá trình tách thửa”: Ông mua của Ông Trần Văn H thửa đất có diện tích 2.267,9m² đất trồng cây lâu năm. Nộp hồ sơ tách thửa ngày 08/3/2022; ngày 13/4/2022 thực hiện nghĩa vụ tài chính, hẹn trả kết quả vào ngày 27/4/2022. Nhưng đến chiều ngày 11/7/2022 mới nhận được kết quả tách thửa, bao gồm cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ông Trần Văn H.

Xác minh tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P, Gia Lai cho biết việc không trả kết quả tách thửa đăng ký chuyển nhượng đất đai giữa ông Phạm Vũ X và Ông Trần Văn H là do đất nằm trong diện quy hoạch.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Ngô Vĩnh T.

1. Ghi nhận sự tự nguyện của Ông Trần Văn H về việc hoàn trả cho Ông Ngô Vĩnh T 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc đã nhận.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn H phải nộp 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*);

Ông Ngô Vĩnh T phải chịu 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu đồng*), được trừ vào số tiền 14.000.000 ông T đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0001641 ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai; Ông T còn phải nộp 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; Tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

- Ngày 05 tháng 10 năm 2022, nguyên đơn Ông Ngô Vĩnh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai. Trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Xem xét lại toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai. Xem xét chấp nhận đơn khởi kiện buộc Ông Trần Văn H phải trả cho ông 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc và 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) tiền phạt cọc theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên toà phúc thẩm:
 - + Đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.
 - + Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai tham gia phiên toà phát biểu ý kiến:
 - + Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự Xin thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.
 - + Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có tại hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa; Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng:

Giữa anh Ngô Vĩnh T với anh Trần Văn H thoả thuận ký “Hợp đồng đặt cọc” ngày 24/3/2022. Theo đó anh H nhận tiền cọc 300.000.000 đồng của anh T, để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T diện tích 1.500m², thuộc thửa số 351, tờ bản đồ 41, toạ lạc tại thôn M, xã N, thành phố P, tỉnh Gia Lai, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCNQSDĐ) số CY 768585 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Gia Lai cấp ngày 19/5/2021 với giá trị chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng từ ngày 24/3/2022- 25/4/2022. Đến hạn thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì các bên tranh chấp, anh T khởi kiện yêu cầu anh H thực hiện hợp đồng đặt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết là có cơ sở, đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn anh Ngô Vĩnh T, thấy rằng:

[2.1] Nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 do các bên xác lập thể hiện nội dung thoả thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt là HĐCNQSDĐ) anh H đã nhận tiền cọc 300.000.000 đồng của anh T để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.500m² cho anh T, anh T thanh toán số tiền còn lại 1.100.000.000 đồng ngày 25/4/2022 là ngày ký kết HĐCNQSDĐ tại Phòng công chứng, nếu anh T từ chối nhận chuyển quyền sử dụng đất thì mất tiền cọc; anh H từ chối không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải trả lại số tiền nhận cọc và bị phạt gấp đôi tiền nhận cọc cho anh T.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, anh H và anh T đều thừa nhận, khi ký kết hợp đồng đặt cọc anh H cho biết bản chính GCNQSDĐ của anh H đang làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng một phần diện tích đất cho anh Phạm Vũ X, hồ sơ nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh thành phố P. Anh H cho rằng do Văn phòng đăng ký đất đai làm thủ tục chậm trễ chưa trả kết quả nên anh không thể thực hiện ký

HĐCNQSDĐ cho anh T đúng thời gian thoả thuận ngày 25/4/2022. Tuy nhiên, anh H giao nộp tài liệu cho Tòa án 02 “Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả” của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả (Bản photocopy - BL 25 - 24). Qua xem xét các tài liệu này, thể hiện hai thời gian mà Bộ phận tiếp nhận hồ sơ lập giấy biên nhận (Trần Văn H - Phạm Vũ X) là ngày 08/3/2022 nhận hồ sơ, hẹn thực hiện nghĩa vụ tài chính ngày 18/3/2022; ngày 13/4/2022 nhận hồ sơ hẹn trả kết quả ngày 27/4/2022 về đăng ký biến động quyền sử dụng đất. Do đó, anh H biết rõ hồ sơ của mình nộp đăng ký biến động tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh X đến ngày 27/4/2022 mới trả kết quả, thực tế đến ngày 11/7/2022 anh H mới nhận được kết quả giải quyết, nhưng ngày 24/3/2022 anh H ký hợp đồng nhận cọc của anh T và hẹn ngày 25/4/2022 đến công chứng ký HĐCNQSDĐ. Ngoài ra, không có tài liệu nào là giấy biên nhận hồ sơ hẹn trả kết quả trước và trong ngày 25/4/2022 như anh H cam kết với anh T. Vậy, anh H là bên nắm giữ các thông tin hồ sơ pháp lý là bên chủ động lường trước, biết trước điều kiện thời gian, tính pháp lý được giao kết HĐCNQSDĐ với anh T. Khi đến hạn (25/4/2022) anh H biết mình không thể thực hiện giao kết HĐCNQSDĐ, anh H từ chối gia hạn hợp đặt cọc với anh T, mặc dù anh T có yêu cầu (BL 37 hoà giải ...lời khai anh H) anh H chủ quan đưa ra thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc không trung thực với anh T. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời gian cam kết chưa kết thúc ký kết HĐCNQSDĐ giữa các bên (ngày 25/4/2022) cùng ngày anh T đã khởi kiện mà không chờ đến hết thời hạn để bàn bạc, thoả thuận lại anh T là người có lỗi từ chối tiếp tục nhận chuyển nhượng đất với anh H tại thời điểm Tòa án thụ lý giải quyết là không đúng thoả thuận, cam kết giữa các bên tại Hợp đồng đặt cọc. Việc các bên không ký kết được HĐCNQSDĐ tại công chứng là do không có bản chính GCNQSDĐ tại thời điểm hết hiệu lực Hợp đồng đặt cọc, lỗi này thuộc về chủ quan của anh H, không phải lỗi khách quan của cơ quan đăng ký đất đai chậm trễ trả hồ sơ như anh H trình bày.

[2.3] Từ phân tích trên, xét thấy sự thoả thuận xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 giữa anh T với anh H là tự nguyện, phù hợp chủ thể, mục đích và nội dung phù hợp quy định pháp luật dân sự, các bên hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và hậu quả pháp lý của việc thoả thuận và cam kết; hình thức giao dịch được lập thành văn bản, nên giao dịch giữa các bên có hiệu lực kể từ ngày ký, các bên có nghĩa vụ tôn trọng và thực hiện. Do đó, kháng cáo của anh T yêu cầu anh H trả tiền nhận cọc và phạt cọc là có căn cứ chấp nhận.

[4] Do cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo nên anh Ngô Vĩnh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự;
Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Ngô Vĩnh T;
Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 102/2022/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa nguyên đơn anh Ngô Vĩnh T với bị đơn anh Trần Văn H.

2. - Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 39, khoản 3 Điều 144, khoản 1 Điều 147, của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Ngô Vĩnh T.

1. Buộc anh Trần Văn H phải trả cho anh Ngô Vĩnh T số tiền 300.000.000 đồng tiền nhận đặt cọc và số tiền 300.000.000 đồng phạt cọc. Tổng cộng là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi theo mức quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn H phải chịu số tiền 28.000.000 đồng (*Hai mươi tám triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Ngô Vĩnh T số tiền 14.000.000 đồng (*Mười bốn triệu đồng*) đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0001641 ngày 04/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho anh Ngô Vĩnh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002597 ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

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 7, 7a và 7b 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:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố Pleiku;
- Chi cục THADS thành phố Pleiku;
- Các đương sự;
- Lưu TDS, HSVA, AV, VT

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

Võ Đình Sớm

