

Bản án số: 81/2023/DS-PT

Ngày: 31-5-2023

*V/v Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Ninh

Ông Nguyễn Văn Thư

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Lê Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:** Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17/5, 24/5 và ngày 31 tháng 05 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 52/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 03 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 79/2023/QĐXX-PT ngày 04/05/2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ : Khu Phố N, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

**2. Bị đơn:** Bà Thái Thị Bé T, sinh năm 1971 (có mặt)

Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1968 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ : Ấp T, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Trần Thị Tú P, sinh năm 1981 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố N1, thị trấn L, huyện L, tỉnh Bình Phước.

**3. Người làm chứng:** Bà Võ Kim T1, sinh năm 1971 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước.

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn bà Thái Thị Bé T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 26 tháng 8 năm 2022, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:*

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, ông Nguyễn Văn C và vợ chồng bà Thái Thị Bé T có thực hiện hợp đồng đặc cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.174,2m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp T, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước, thời điểm giao dịch ông C có hỏi vợ chồng bà T cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T nói giấy chứng nhận QSDĐ con gái bà T đang giữ. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 2.400.000.000đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*). Ngày 24/6/2022 ông Nguyễn Văn C đặt cọc cho vợ chồng bà T số tiền 400.000.000đồng (*Bốn trăm triệu đồng*) hai bên thỏa thuận trong vòng 60 ngày kể từ ngày 24/6/2022 đến ngày 24/8/2022 hai bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì ông C sẽ thanh toán toàn bộ số tiền 2.000.000.000đồng cho vợ chồng bà T, vợ chồng bà T bàn giao thửa đất số 48, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.174,2m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp T, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước cho ông C, theo thỏa thuận hợp đồng đặc cọc tiền chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 24/6/2022 nếu đến ngày ký công chứng hợp đồng ông C không giao số tiền còn lại thì ông C mất số tiền đã đặt cọc, nếu vợ chồng bà T không giao đủ diện tích thửa đất trên thì vợ chồng bà T phải bồi thường số tiền đã đặt cọc gấp 2 lần số tiền đã đặt cọc. Đến ngày 24/8/2022 ông C đến phòng công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì mới biết sổ đất của vợ chồng bà T vẫn thế chấp tại Ngân hàng S, nên không công chứng được, diện tích thửa đất thiếu gần 200m<sup>2</sup>, thửa đất không có đường đi, lỗi do vợ chồng bà T vì vậy ông C làm đơn yêu cầu:

Tuyên hủy hợp đồng đặc cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/6/2022 đối với thửa đất số 48, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.174,2m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp T, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước.

Yêu cầu vợ chồng bà T trả lại số tiền đã đặt cọc 400.000.000đồng và tiền phạt cọc 400.000.000đồng, tổng cộng 800.000.000đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

*Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị Bé T, người được ông Nguyễn Văn N ủy quyền bà Thái Thị Bé T trình bày:*

Vào ngày 24/6/2022 thì vợ chồng bà T bán thửa đất số 48, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.174,2m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp T, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước cho ông Nguyễn Văn C, thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Giá bán thửa đất là 2.400.000.000đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*), hai bên viết giấy đặt cọc số tiền 400.000.000đồng, hai bên cam kết đến ngày 24/8/2022 hai bên ra phòng công chứng làm thủ tục ký kết sang nhượng thửa đất là chồng hết số tiền 2.000.000.000đồng (*hai tỷ đồng*). Hai bên có cam kết nếu đến ngày 24/8/2022 bên mua không mua thì mất tiền cọc, nếu bên bán không bán thì phạt cọc gấp 2 lần.

Đến ngày 22/8/2022 thì vợ chồng bà T nói là sổ đất đang thế chấp ngân hàng vay 600.000.000đồng (*Sáu trăm triệu đồng*), vợ chồng bà T yêu cầu ông C cho ứng tiền để ra Ngân hàng lấy sổ về để công chứng, thì ông C nói nếu sổ đang nằm trong Ngân hàng thì ra Ngân hàng xác nhận, bà T có ra Ngân hàng làm giấy xác nhận mang về cho ông C, thì ông C nói ngày 24/8/2022 thì 3 giờ (có nghĩa 15 giờ) mang đầy đủ giấy tờ liên quan đến thửa đất ra Phòng công chứng để làm thủ tục, bà T nói là anh ơi 3 giờ lấy sổ ra làm công chứng sao kịp thì anh C nói là kịp.

Đến 3 giờ (15 giờ) ngày 24/8/2022 thì vợ chồng bà T cùng ông C cùng ra phòng công chứng, ông C có nói là mang sổ hộ khẩu và giấy xác nhận của Ngân hàng đưa Phòng công chứng Nguyễn Thị D làm thủ tục trước, một lúc sau Phòng công chứng nói là thiếu thông tin của con dâu và cháu nội của bà T, thì bà T nói là con dâu và cháu nội không nằm trong hộ khẩu cho nên không phải ký, ông C nói là về nhà lấy giấy khai sinh của cháu nội ra để bổ sung thêm thì bà T cũng nghe lời về lấy, khi ra đến phòng công chứng thì hơn 4 giờ chiều (hơn 16 giờ), thì bà T nói anh C đưa cho bà T ứng thêm tiền để vào Ngân hàng trả nợ lấy sổ ra để công chứng, thì anh C nói bây giờ chưa có tiền đợi 5 giờ (17 giờ) mới có, thì bà T nói 5 giờ làm sao lấy sổ ra để công chứng với anh, thì ông C kêu vợ chồng bà T làm giấy cam kết khất lại ngày 25/8/2022 lấy sổ ra công chứng.

Ngày 25/8/2022 thì vợ chồng bà T ra phòng công chứng, ông C không ra, bà T cho ông C đến ngày 29/8/2022 nhưng đến ngày 29/8/2022 cũng không thấy ông C ra, cùng ngày là vợ chồng bà T đã lấy sổ đỏ từ Ngân hàng ra, nhưng ông C không ra.

Hiện nay là vợ chồng bà T vẫn đồng ý bán thửa đất cho ông Nguyễn Văn C, ông C yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc thì vợ chồng bà T không đồng ý, số tiền đặt cọc 400.000.000đồng thuộc về vợ chồng bà T.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước quyết định:*

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C.

- Hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 24 tháng 6 năm 2022 giữa ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị Bé T.

- Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị Bé T liên đới trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền đặt cọc 400.000.000đồng và số tiền phạt cọc 400.000.000đồng, tổng cộng 800.000.000đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/02/2023 bị đơn bà Thái Thị Bé T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hủy toàn bộ bản án số 09/2023/DS-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện L.

### ***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án của Tòa án từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm của Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị Bé T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 20/2/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn luật định, có hình thức, nội dung và phạm vi kháng cáo phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của BLTTDS năm 2015 nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị Bé T, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét về chủ thể và hình thức hợp đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc được lập dưới hình thức văn bản, có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên, có người làm chứng, người nhận cọc và người đặt cọc đã ký, điền chỉ vào văn bản. Các đương sự ký kết tự nguyện và không ai có ý kiến về hình thức của hợp đồng, chữ viết, ký tên và điền chỉ trong hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc không yêu cầu phải được công chứng, chứng thực. Vì vậy, về hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định quy định tại Điều 117 của BLDS năm 2015 nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Về nội dung hợp đồng: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 24 tháng 6 năm 2022, thì ông C nhận chuyển nhượng thửa đất số 48, tờ bản đồ số 6, diện tích 3.174,2m<sup>2</sup> đất tọa lạc tại ấp T, xã LT, huyện L, tỉnh Bình Phước với giá 2.400.000.000đồng (*Hai tỷ bốn trăm triệu đồng*) hai bên làm hợp đồng đặt cọc số tiền 400.000.000đồng (*Bốn trăm triệu đồng*). Trong vòng 60 ngày, kể từ ngày 24 tháng 6 năm 2022 đến ngày 24 tháng 8 năm 2022 hai bên sẽ ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên B (ông C) phải thanh toán số tiền cho bên A (vợ chồng bà T) 2.000.000.000đồng (*Hai tỷ đồng*). Trong trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm ông C cho rằng không biết là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng, đồng thời sau khi đặt cọc để mua thửa đất trên khoảng 25 ngày thì ông C có nhờ người vào đo thửa đất trên thì được biết thửa đất trên thiếu khoảng 200m<sup>2</sup> nhưng ông C vẫn chấp nhận nhưng do đến ngày hẹn ra văn phòng công chứng để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà T, ông N không cung cấp được bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì bà T đang thế chấp tại Ngân hàng nên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho nên lỗi hoàn toàn thuộc về vợ chồng bà T.

Quá trình giải quyết bà Thái Thị Bé T trình bày: Khi ông C hỏi sổ đỏ đâu thì bà T có nói là con gái cầm nhưng bà T chỉ nói qua loa, còn diện tích đất thiếu thì vợ chồng bà T bán là diện tích theo sổ đã được cấp, còn con đường đi do trước đây vợ chồng bà T có hai thửa đất vợ chồng bà T bán 01 thửa, khi tách sổ Nhà nước làm sổ lại mất con đường đi, hiện nay vợ chồng bà T đang đi điều chỉnh sổ đỏ, để thể hiện con đường đi, đối với việc hai bên hẹn đến ngày 24/8/2022 ra phòng công chứng để làm thủ tục ký kết hợp đồng thì trước đó ngày 22/8/2022 bà T có nhắn tin cho ông C nói là sổ vợ chồng bà T đang thế

chấp ngân hàng S vay 600.000.000đồng, ông C có nói là làm giấy xác nhận, bà T đã làm xác nhận, đến ngày 24/8/2022 thì ông C nhắn tin là 3 giờ chiều mang đầy đủ giấy tờ ra để làm thủ tục sang nhượng thửa đất, nhưng ông C không cho ứng tiền thêm để vợ chồng bà T lấy sổ từ Ngân hàng ra nên không ký được hợp đồng sang nhượng quyền sử dụng đất với ông C.

Hội đồng xét xử thấy rằng, căn cứ vào chứng cứ các bên cung cấp là hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2022, lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C và bị đơn bà Thái Thị Bé T, nhân chứng bà Tuyền cho thấy ngay từ thời điểm các bên thực hiện việc đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nêu trên ngày 24/6/2022, bên bán là vợ chồng bà T, ông N không cung cấp thông tin về việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng S để vay số tiền 600.000.000đồng cho ông C biết. Do vậy ông C không biết tình trạng thế chấp tại ngân hàng của thửa đất trên và tiến hành làm hợp đồng đặt cọc với vợ chồng bà T, ông N. Đồng thời sau khi nhận tiền đặt cọc 400.000.000đồng vợ chồng bà T, ông N cũng không trả nợ Ngân hàng để giải chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên để thực hiện theo thỏa thuận tại giấy nhận cọc đến ngày 24/8/2022 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C mà sử dụng số tiền nhận đặt cọc trả nợ cho người khác. Khi đến ngày thỏa thuận 24/8/2022 tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của vợ chồng bà T, ông N vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng S dẫn đến các bên không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên được. Vợ chồng bà T, ông N cho rằng ngày 22/8/2022 đã thông báo cho ông C biết về tình trạng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng S và yêu cầu ông C cho ứng trước 600.000.000 đồng trả nợ ngân hàng để rút sổ về làm thủ tục chuyển nhượng cho ông C, lời trình bày của bị đơn không được nguyên đơn thừa nhận và tài liệu chứng cứ phía bị đơn cung cấp không thể hiện được ý chí và xác nhận của phía nguyên đơn đồng ý với đề nghị này. Đồng thời, việc giải chấp số tiền vay tại ngân hàng để rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra không phải nghĩa vụ của ông C và các bên cũng không có thỏa thuận về vấn đề này. Do vậy, vợ chồng bà T, ông N đã vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 24/6/2022 khi không tiến hành việc giải chấp tại ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận với ông C.

Mặt khác, ông C không đồng ý tiếp tục giao kết hợp đồng và yêu cầu hủy bỏ giao dịch nói trên. Do đó, căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự, HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C về việc yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 24/6/2022.

[3] Về lỗi của các bên dẫn đến hủy bỏ hợp đồng đặt cọc: Trong quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận việc vợ chồng bà T, ông N không cung cấp thông tin thửa đất đang bị thế chấp tại ngân hàng S cho ông C. Đồng thời vợ chồng bà T, ông N cũng không thực hiện việc giải chấp để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 24/6/2022 . Do vậy vợ chồng bà T, ông N là bên có lỗi dẫn đến việc các bên không thể tiến tới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

[4] Xét về hậu quả pháp lý của việc hủy bỏ hợp đồng:

Nguyên đơn ông C yêu cầu bà T, ông N phải trả số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc 400.000.000 đồng. Bị đơn N, bà T không đồng ý vì cho rằng ông C là người vi phạm không thực hiện đúng cam kết nên ông C bị mất số tiền đã đặt cọc cho bị đơn. HĐXX xét thấy, căn cứ theo khoản 1 Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015 quy định hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng thì hợp đồng đặt cọc này không có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận trừ thỏa thuận về phạt vi phạm. Do trong hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 24/6/2022 các bên có thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại cụ thể: *“.....Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền bên B đã đặt cọc.”....* Do vợ chồng bà T, ông N là bên có lỗi dẫn đến việc các bên không thể tiến tới thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận nên cần buộc vợ chồng bà T, ông N phải trả cho ông C số tiền đã nhận cọc 400.000.000 đồng và một khoản tiền Tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 400.000.000 đồng theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2022.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định vợ chồng bà T phải trả cho ông C số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*) là hoàn toàn có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án ngày 4/11/2022 Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu phản tố của vợ chồng bà T, ông N, mặc dù bà T ông N đã được giải thích cụ thể nhưng vẫn giữ nguyên quan điểm thực hiện yêu cầu phản tố nên việc thụ lý yêu cầu phản tố của bà T, ông N là đúng trình tự thủ tục và phù hợp với quy định pháp luật. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định rằng đây chỉ là lời trình phản biện về việc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chứ không phải là yêu cầu phản tố nên ông N, bà T không phải chịu án phí là

không có cơ sở. Do yêu cầu yêu phản tố của bà T, ông N không có cơ sở không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông N, bà T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật.

[5] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, có căn cứ để chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị Bé T. Cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước về phần án phí của yêu cầu phản tố của bị đơn.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và án phí đối với yêu cầu phản tố của bị đơn không được chấp nhận.

[7] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, ông C đã nộp số tiền 1.000.000đồng nên vợ chồng bà Thái Thị Bé T và ông Nguyễn Văn N phải hoàn trả lại cho ông C số tiền trên.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị Bé T được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên bị đơn bà T không phải chịu.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa có căn cứ một phần nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[10] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thái Thị Bé T.

Sửa một phần Bản án dân sự số 09/2023/DS-ST ngày 20/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Bình Phước

Áp dụng các Điều 117, 328, 401, 422, 423 và 427 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 167, Điều 188 luật đất đai năm 2013;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/6/2022 giữa ông Nguyễn Văn C và vợ chồng ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị Bé T.

- Buộc ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị Bé T liên đới trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Thái Thị Bé T, ông Nguyễn Văn N về việc không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc.

*Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị Bé T liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 36.300.000 đồng (ba mươi sáu triệu ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010120 ngày 4/11/2022 của Chi cục thi hành án huyện L, tỉnh Bình Phước. Ông N, bà T phải chịu 36.000.000 đồng (ba mươi sáu triệu đồng).

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện L hoàn trả lại cho ông C số tiền 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0010034 ngày 17/10/2022.

Về chi phí tố tụng : Ông Nguyễn Văn N, bà Thái Thị Bé T phải trả lại cho ông Nguyễn Văn C số tiền 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*).

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn bà Thái Thị Bé T không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010304 ngày 28/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Bình Phước.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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.*

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện L;
- TAND huyện L;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**Nguyễn Thị Nga**