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

Bản án số: **74**/2024/DS-PT
Ngày: 23-02-2024
V/v tranh chấp
"H*ợp 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: Bà Phạm Thị Thanh Giang

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Diệp

Ông Nguyễn Quốc Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

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

Trong các ngày 22 và 23 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 279/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2023/DSST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 507/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Phạm Văn H**, sinh năm 1976.

Nơi cư trú: Ấp A, xã Đ, huyện D, tỉnh Bình Dương. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh **Lê Công C**, sinh năm 1990 Nơi cư trú: Ấp P, xã P, huyện G, tỉnh Tây Ninh. (văn bản ủy quyền ngày 28-7-2023) (có mặt)

Bị đơn: Ông **Lê Văn Đ**, sinh năm 1968.

Nơi cư trú: Ấp L, xã L, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Phạm Thị S**, sinh năm 1965, là

người đại diện theo ủy quyền. (văn bản ủy quyền ngày 21-02-2023) (có mặt)

Nơi cư trú: Ấp L, xã L, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Văn Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S: ông **Lê Hoài N**, sinh năm 1997; địa chỉ: A, T, khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (Văn bản uỷ quyền ngày 11/9/2023) (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Thị S, sinh năm 1965. (có mặt)

Nơi cư trú: Ấp L, xã L, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Theo đơn kháng cáo Phạm Văn H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 07-9-2022, ông Phạm Văn H có đặt cọc mua một phần đất của ông Lê Văn Đ tại ấp L, xã L, Huyện D với số tiền cọc là 500.000.000 đồng, khi đó giữa hai bên có lập hợp đồng đặt cọc với nhau. Nhưng vì lý do thỏa thuận mua bán không đúng vị trí phần đất, thửa đất cũng như diện tích nên hai bên không tiến hành mua bán được. Khi mua hai bên thỏa thuận là mua phần đất có chiều ngang 50m (từ phía sát mặt kênh N3-6) và chiều dài hết đất nghĩa là tới mương nước phía sau, phần đất trên sau khi được đo đạc lại thì tương ứng với thửa 498, 499, tờ bàn đồ số 31, diện tích 02 thửa lần lượt là 1.974,6m^2 và 150m^2, đồng thời bên phía ông Đ có biết trước sơ đồ đất và trích lục mới của lô đất nhưng không báo cho ông H biết khi mua đất, giấy tờ đo đất của ông Đ thể hiện ký ngày 26-7-2022 là ông Đ đã biết các thửa đất mới và trích lục sơ đồ lô đất này nhưng ông Đ không cho ông H biết. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông Đ chỉ đồng ý bán thửa đất 498, do đó không đúng theo thỏa thuận. Nay ông H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký kết giữa ông H và ông Đ, đồng thời ông H yêu cầu ông Đ có trách nhiệm trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc. Ngoài ra ông H không yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Lê Văn Đ trình bày:

Vào ngày 07-9-2022 thì giữa ông và ông H có thỏa thuận mua bán đất cụ thể như sau: Ông H mua của ông một phần đất có diện tích ngang 50m x dài hết đất trong tổng diện tích đất là 10.920m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02127/QSDĐ/834/2004/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân Huyện D cấp ngày 14-6-2004 cho ông Lê Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đối với các phần đất 1357, 1358, 1359, 1360 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã L, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Giữa ông H và ông có ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau. Giá chuyển nhượng là

3.250.000.000 đồng, đặt cọc trước là 500.000.000 đồng. Khi đó phần đất của ông bán cho ông H có đặc điểm là một mặt giáp với con đường cặp kênh, một mặt giáp đường đất. Tuy nhiên do phần đất chuyển nhượng chưa được chuyển sang bản đồ địa chính 2010 nên giữa ông và ông H xác định phần đất chuyển nhượng theo bản đồ 299 là thuộc thửa 1360, tờ bản đồ số 5. Sau khi ông thực hiện thủ tục chuyển đo lưới sang bản đồ địa chính 2010 thì phần đất chuyển nhượng tương ứng với thửa 498, tờ bản đồ số 31. Đến ngày 09-11-2022 ông H có đến gặp ông để thỏa thuận hẹn đến ngày 15-12-2022 sẽ giao tiền và thực hiện thủ tục công chứng. Ngày 15-12-2022 thì ông H không đến để thực hiện theo thỏa thuận. Đến khoảng 17 giờ 00 phút ngày 16-12-2022 thì ông H đến nhưng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng vì cho rằng ông thỏa thuận bán cho ông H phần đất thuộc thửa 498, 499, tờ bản đồ số 31, nhưng thực tế phần đất thuộc thửa 499 không nằm trong diện tích đất đã chuyển đo lưới của ông. Nay ông H không đồng ý tiếp tục mua phần đất trên và có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 07-9-2022 thì ông đồng ý. Đối với yêu cầu buộc ông trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng thì ông không đồng ý vì ông H là người vi phạm thỏa thuận nên phải chịu mất tiền cọc.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S trình bày:

Vào ngày 07-9-2022 thì giữa vợ chồng bà và ông Phạm Văn H có thỏa thuận mua bán đất cụ thể như sau: Ông H mua của ông Đ một phần đất có diện tích ngang 50m x dài hết đất trong tổng diện tích đất là 10.920m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02127/QSDĐ/834/2004/QĐ-UB do Ủy ban nhân dân Huyện D cấp ngày 14-6-2004 cho ông Lê Văn Đ đứng tên quyền sử dụng đối với các phần đất 1357, 1358, 1359, 1360 tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại xã L, Huyện D, tỉnh Tây Ninh. Giữa ông H và ông Đ có ký kết hợp đồng đặt cọc với nhau. Giá chuyển nhượng là 3.250.000.000 đồng, đặt cọc trước là 500.000.000 đồng. Khi đó phần đất ông Đ bán cho ông H có đặc điểm là một mặt giáp với con đường cặp kênh, một mặt giáp đường đất. Tuy nhiên do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ là bản đồ 299, nên phải tiến hành đo lại thành bản đồ 2010 thì mới bán được, khi đó ông Đ và ông H có xác định vị trí đất là từ cây trụ xi măng kéo ngang sang đất của ông Đ 50m, chiều dài hết đất. Sau khi ông Đ làm thủ tục chuyển đo lưới lại thì thửa 1357, 1358, 1359, 1360 tờ bản đồ số 5 diện tích 10.920m^2 sang bản đồ 2010 tương ứng với thửa 254 tờ bản đồ 31 diện tích 1378,4m^2, thửa 255 tờ bản đồ 31 diện tích 983,7m^2, thửa 256 tờ bản đồ 31 diện tích 1974,6m^2, thửa 497 tờ bản đồ 31 diện tích 2672,3m^2, thửa 498 tờ bản đồ 31 diện tích 1974,6m^2, diện tích giảm là 1936,4m^2. Sau khi đo lưới lại thì phần đất mà ông Đ bán cho ông H được xác định là thửa 498, có chiều ngang 50m, dài hết đất đúng theo thỏa thuận. Nhưng ông H không đồng ý, mà cho rằng ông Đ thỏa thuận bán thửa 498, 499 và không thực hiện đúng theo thỏa thuận về việc giao

tiền và ra công chứng. Đến ngày thỏa thuận ra công chứng là ngày 07-11-2022 thì phía ông H đến gặp ông Đ xin gia hạn đến ngày 15-12-2022 thì sẽ ra công chứng và giao đủ tiền. Vào ngày 15-12-2022 thì ông H không đến để thực hiện theo thỏa thuận. Đến khoảng 17 giờ 00 phút ngày 16-12-2022 thì ông H đến gặp ông Đ và yêu cầu ông Đ đưa giấy tờ thể hiện việc đo lưới lại đối với phần đất mà ông Đ bán cho ông H. Khi đó thì ông Đ nói với ông H là đã hết giờ làm việc nên không thể ra văn phòng công chứng được, hẹn đến sáng ngày hôm sau hai bên sẽ ra văn phòng công chứng để hoàn tất thủ tục, nếu bên ông Đ không đủ giấy tờ thì sẽ chịu phạt cọc và trả lại tiền cọc. Sau đó ông H đi về và cho đến ngày hôm nay thì ông H cũng không đến để hoàn tất thủ tục mua bán. Nay ông H không đồng ý tiếp tục mua phần đất trên và có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 07-9-2022 thì ông Đ đồng ý. Đối với yêu cầu buộc ông Đ trả lại tiền đặt cọc 500.000.000 đồng thì ông Đ không đồng ý, vì việc ông H cho rằng ông thỏa thuận bán thửa 498 và 499 là không đúng, vì thửa 499 không nằm trong quyền sử dụng đất của ông Đ mà thửa đó nằm trong phần đất lưu không kênh, ông Đ vẫn thực hiện đầy đủ thủ tục đo lưới, tách thửa đúng theo thỏa thuận. Đồng thời phần đất mà ông Đ thỏa thuận bán cho ông H được chuyển đo lưới thành thửa 498, tờ bản đồ số 31 đảm bảo đúng diện tích ngang 50m x dài hết đất. Do đó ông Đ không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2023/DSST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào Điều 26, 35, 39, 147, 157, 227, 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn là ông Phạm Văn H với bị đơn là ông Lê Văn Đ.

Công nhận sự thỏa thuận của ông Phạm Văn H và ông Lê Văn Đ về việc thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 07-9-2022 giữa ông H và ông Đ để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.040m^2, thuộc thửa đất 1360, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã L, Huyện D, tỉnh Tây Ninh.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Phạm Văn H phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng mà ông H đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0013021 ngày 31 tháng 02 năm 2023.

3/ Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 900.000 (Chín trăm ngàn) đồng thì ông Phạm Văn H phải chịu. Ghi nhận ông H đã nộp xong.

4/ Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

- Ngày 15-8-2023 ông Phạm Văn H kháng cáo nội dung: Yêu cầu chấp nhận đơn khởi kiện của ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Đại diện theo uỷ quyền của ông H giữ nguyên nội dung kháng cáo lý do: Thoả thuận đất sát bờ kênh đi vô nhưng ông Đ không cho xem giấy tờ việc tách thửa, ban đầu có thửa 499 nhưng thửa này bán cho em của bà S. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H đã giao 500.000.000 đồng và yêu cầu cho xem sơ đồ tách thửa nhưng phái ông Đ không đồng ý, đã liên hệ nhiều lần để nói chuyện nhưng ông Đ bà S không nói chuyện mà chỉ được nói chuyện với người môi giới.

Đại diện bị đơn ông N trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, vì nguyên đơn chỉ trình bày chứ không có chứng cứ chứng minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Tòa án thụ lý vụ án và đưa vụ án ra xét xử đúng quy định 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; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của ông H. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của ông H. 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 thẩm tra tại phiên toà và căn cứ ý kiến của đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa nguyên đơn ông Phạm Văn H vắng mặt được triệu tập hợp lệ. Căn cứ vào Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông H.

[2] Về quan hệ pháp luật giải quyết: ông H khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07-9-2022 giữa ông với ông Đ và yêu cầu ông Đ trả lại số tiền cọc là 500 triệu, trên cơ sở sau:

Ông Đ có nhu cầu sang nhượng đất, thông qua môi giới, sang nhượng với ông H, theo hợp đồng đặt cọc có nội dung sau: Các bên sang nhượng diện tích 1.040m^2, ngang 50m dài hết đất, giá 3.250.000.000 đồng. Lần 1 trả vào ngày ký kết hợp đồng đặt cọc là 500 triệu; đến ngày 07-11-2022 các bên ra công chứng; đất gắn liền với cây cao su. Ngày 07-11-2022 ông Đ không cung cấp giấy tờ, tài liệu liên quan đến thửa đất hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường. Bên ông H không đúng hẹn theo thỏa thuận thì mất tiền cọc. Đến thời điểm hiện nay, hai bên chưa ký kết Hợp đồng chuyển nhượng được. Các bên đương sự có tranh chấp, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết là tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh theo quy định tại Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự của là có căn cứ

[3] Xét kháng cáo của ông Phạm Văn H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Theo hợp đồng đặt cọc diện tích đất sang nhượng ngang 50m, dài hết đất, thửa 1360, diện tích 10.040 m^2. Không xác định được đất sang nhượng nằm vị trí nào trong tổng diện tích đất 10,920 m^2, không có tứ cận, không xác định được chiều dài của đất là bao nhiêu.

Trong khi trước đó vào ngày 06-7-2022 ông Đ đã làm thủ tục đăng ký biến động đất đai tách diện tích 10.920 m^2 đất trên từ 4 thửa cũ (1357, 1358, 1359, 1360) thành 5 thửa mới (256,254, 255, 497, 498) và tổng diện tích đất của ông Đ giảm 1.936,4 m^2 do bản đồ 299 xác định sai ranh.

[3.2] Theo lời trình bày của bà S thể hiện: Đến ngày 16/12/2022 việc chưa đưa giấy tờ đất cho ông H xem; tại Biên bản hoà giải ngày 22/6/2023 bà S trình bày: "*Hẹn đến sáng hôm sau 2 bên sẽ ra công chứng nếu bên ông Đ không đủ giấy tờ thì sẽ chịu phạt cọc và trả lại tiền cọc*"

Thực tế có bà S vợ ông Đ cùng tham gia giao dịch nhận tiền, việc sang nhượng đất là có thật do ông Đ thực hiện với ông H theo giấy tờ ông bà đã nhận cọc 500.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo hợp đồng đặt cọc thể hiện sang nhượng ngang 50m, dài hết đất, thửa 1360, tờ bản đồ số 5, không có tứ cận nên không có xác định được là vị trí nào trong tổng diện tích 10.920m^2 bởi lẽ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, thửa 1360 tương ứng với diện tích 10.040m^2, loại đất ĐRM. Nhưng tại thời điểm này ông Đ đã đăng ký biến động đất từ 4 thửa thành 5 thửa và giảm diện tích vào ngày 26-7-2022 (trước khi ký hợp đồng đặt cọc 01 tháng 12 ngày) nên thửa 1360 trong hợp đồng đặt cọc không còn tại thời điểm ký kết theo hồ sơ đăng ký: Theo bản đồ đính chính 807 ngày 30-3-2023 thửa 1360 diện tích 10.040m^2 thửa 257 chuyển sang bản đồ 2010 là thửa 497, 498;

Đối với thửa 499 diện tích 150m^2 thì tại văn bản 1669 ngày 13/7/2023 của Phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh huyện D xác định là 1 phần của thửa 1360, ông Đ không sử dụng phần đất này.

[4] Hiện nay, cả hai bên đều thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc. Xét về lỗi cả hai đều có lỗi dẫn đến không thực hiện tiếp việc chuyển nhượng, cụ thể:

[4.1] Lỗi bên ông Đ (sáng nhượng đất): Thông tin không đúng về diện tích đất sang nhượng, tức thửa 1360 = diện tích 10.040 m^2 không còn trong thực tế đã tách thửa rồi, không xác định tứ cận đất, nội dung ghi ngang 50m dài hết đất, không có giới hạn rõ ràng. Đất đai đồng sở hữu nhưng chỉ có ông Đ ký tên, không có vợ là bà S. Tại phiên toà phúc thẩm bà S trình bày bà cùng ông Đ tham gia giao dịch sang nhượng và đã nhận tiện cọc 500.000.000 đồng. Hiện bà S đang tham gia tố tụng là người đại diện theo ủy quyền cho ông Đ và cũng là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[4.2] Lỗi bên nhận chuyển nhượng (ông H): Không xác minh thông tin chính xác về thửa đất sang nhượng dẫn đến sau khi đặt cọc các bên chưa thống nhất nhau để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thoả thuận, do đó ngày 9/11/2022 các bên tiếp tục ký tên nội dung: "*Nội dung 1 Bên A ông Lê Văn Đ thoả thuận với bên B ông Phạm Văn H, ông Đ sẽ trả lại tiền cọc đất cho bên B (H) với điều kiện khi nào ông Đ bán đất mới hoãn trả đủ" sau đó các bên xoá bỏ. Nội dung 2: Ông Đ đồng ý cho bên B ông Phạm Văn H đến ngày 15/12/2022 sẽ công chứng đất và hoàn thành đủ số tiền trên. Nếu sai thì bên B (ông H) mất số tiền trên, ông Đ và ông H cùng ký tên*",

Nội dung trên thể hiện sau khi đặt cọc các bên đã không thống nhất được việc tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. không xác định vị trí đất sang nhượng. Do đó hiện nay mâu thuẫn về vị trí đất, các thửa đất dẫn đến cả hai đều yêu cầu hủy hợp đồng.

Do cả hai bên không thoả thuận rõ rang về diện tích, tứ cận, vị trí, thửa đất…Cả hai cùng có lỗi. Cấp sơ thẩm xử mất cọc là chưa có căn cứ. Có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm.

Như vậy, đề xuất của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh là không có căn pháp lý.

[6] Về án phí: Do sửa án nên cần điều chỉnh án phí cho phù hợp

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: ông Phạm Văn H không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả cho ông H 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0013021 ngày 31 tháng 02 năm 2023.

Ông Lê Văn Đ phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H không phải chịu, hoàn trả cho ông H 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0013779 ngày 15 tháng 8 năm 2023.

[7] Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 900.000 (Chín trăm ngàn) đồng. Ghi nhận ông H tự nguyện chịu, đã nộp xong

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn H.

Sửa bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ Điều 147; Điều 148; Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 117; Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn là ông Phạm Văn H với bị đơn là ông Lê Văn Đ.

Buộc ông Lê Văn Đ và bà Phạm Thị S có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn H sốp tiền đặt cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Ghi nhận không yêu cầu tính lãi.

Công nhận sự thỏa thuận của ông Phạm Văn H và ông Lê Văn Đ về việc thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 07-9-2022 giữa ông H và ông Đ để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.040m^2, thuộc thửa đất 1360, tờ bản đồ số 10, tọa lạc tại xã Lộc Ninh, Huyện Dương Minh Châu, tỉnh Tây Ninh

3. Về Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn H không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả cho ông H 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0013021 ngày 31 tháng 02 năm 2023.

Ông Lê Văn Đ phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H không phải chịu, hoàn trả cho ông H 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0013779 ngày 15 tháng 8 năm 2023.

5. Về chi phí tố tụng: Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 900.000 (Chín trăm ngàn) đồng. Ghi nhận ông H tự nguyện chịu, đã nộp xong

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì còn phải chịu tiền lãi suất chậm thi hành theo quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền tự 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 Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao Hà Nội (Vụ 2);
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Dương Minh Châu;
- VKSND huyện Dương Minh Châu;
- CCTHADS huyện Dương Minh Châu;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thanh Giang