TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 227/2023/DS-PT
Ngày 19 - 7- 2023
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

- T1 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Hườn.

2. Ông Nguyễn Văn Bằng.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Khánh Chi – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 153/2023/DS – PT ngày 14/6/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm 48/2023/DS-ST ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk theo thủ tục phúc thẩm.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 160/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Quang C (có đơn xin xét xử vắng mặt), bà Trịnh Thị N (có mặt);

Địa chỉ: 66 HHT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk;

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Trịnh Thị N: Ông Vũ Trọng T; địa chỉ: Tổ dân phố 6A, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Trí D; địa chỉ: 158 NTMK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1; địa chỉ: 278A LTK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Hoàng N; địa chỉ: 158 NTMK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1; địa chỉ: 278A LTK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

- *Người kháng cáo, kháng nghị*: Bị đơn ông Nguyễn Trí D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Nguyên đơn trình bày*:**

Ngày 16/10/2022 tôi (C) có đưa vợ tôi (bà N) đến tại 158 NTMK, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk gặp ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N. Tôi đến nhưng không ký hợp đồng đặt cọc với bên bán là ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N.

Bà Trịnh Thị N và ông Nguyễn Trí D đã ký hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 06, diện tích 199,4 m^2 tại 77 G, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM516237 cấp ngày 16/7/2008 thay đổi chủ sở hữu ngày 16/01/2010 đứng tên ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N. Giá nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 4.820.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bà N đã đặt cọc cho ông D số tiền 200.000.000 đồng. Hẹn trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc bà N sẽ trả số tiền 2.620.000.000 đồng và 02 bên sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Số tiền còn lại 2.000.000.000 đồng các bên thỏa thuận khi nào bên ông D ra bìa đỏ thì bên mua sẽ thanh toán hết.

Tại dòng thứ 14 đến dòng thứ 17 trang 02 của hợp đồng đặt cọc ghi: "*Nếu bên bán không bán thì phải đền gấp 2 lần số tiền đặt cọc và bên bán không hoàn thành được thủ tục pháp lý, lô đất bị tranh chấp, giấy tờ trục trặc, bị lệch ranh giới mà không thỏa thuận được với nhau thì bên bán sẽ trả lại tiền cọc và ngược lại nếu bên mua không mua thì mất cọc*".

Tuy nhiên, sau khi đặt cọc tôi đến kiểm tra hiện trạng đất thì người thuê nhà của ông D không cho vào xem đất. Quá trình thực hiện hợp đồng thì chúng tôi phát hiện hình thể thửa đất thực tế bị khác và lệch ranh giới so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không ký giáp ranh với các chủ sử dụng đất liền kề được. Vào

ngày 14/11/2022, vợ chồng tôi đã gửi thông báo Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2022 giữa ông D và bà Nữ.

Nay vợ chồng tôi yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2022 giữa bà Trịnh Thị N và ông Nguyễn Trí D là vô hiệu. Buộc bị đơn ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N phải trả cho vợ chồng tôi số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

Bà Trịnh Thị N thừa nhận nội dung bà N nói chuyện cuộc gọi ngày 15/11/2022 giữa bà N và ông Nguyễn Trí D.

Bị đơn ông Nguyễn Trí D trình bày:

Ngày 16/10/2022 vợ chồng chúng tôi Nguyễn Trí D và Lê Thị Hoàng N và vợ chồng ông Lê Quang C và bà Trịnh Thị N có ký kết hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì các bên đã kiểm tra quyền sử dụng đất tại 77 G, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk sau đó, các bên ký Hợp đồng đặt cọc tại nhà vợ chồng tôi. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì chỉ có tôi và bà N ký, đối tượng của hợp đồng đặt cọc là thửa đất số 176, tờ bản đồ số 06, diện tích 199,4 m^2 tại 77 G, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM516237, cấp ngày 16/7/2008 thay đổi chủ sở hữu ngày 16/01/2010 đứng tên ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N. Giá nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 4.820.000.000 đồng.

Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên bà N đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho chúng tôi. Hẹn trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc đến ngày 16/11/2022 sẽ trả số tiền 2.620.000.000 đồng và 02 bên sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại khi nào bên ông D ra bìa đỏ đứng tên bên mua thì bên mua sẽ thanh toán hết.

Tại hợp đồng đặt cọc các bên có thoả thuận "*Nếu bên bán không bán thì phải đền gấp 2 lần số tiền đặt cọc và bên bán không hoàn thành được thủ tục pháp lý, lô đất bị tranh chấp, giấy tờ trục trặc, bị lệch ranh giới mà không thỏa thuận được với nhau thì bên bán sẽ trả lại tiền cọc và ngược lại nếu bên mua không mua thì mất cọc"*. Nay ông C, bà N khởi kiện thì vợ chồng tôi không đồng ý vì: Trước khi ký hợp đồng ông C, bà N đã kiểm tra thực trạng, ranh giới lô đất vì chúng tôi đã xây bao quanh, tứ cận không thay đổi từ khoảng hơn 10 năm nay không có tranh chấp giữa các bên.

Ngày 14/11/2022, tôi đã nhận được thông báo hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2022 của ông C, bà N. Tuy nhiên ngày 15/11/2022 tôi đã gọi cho bà Trịnh Thị N về việc vẫn tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc. Theo cuộc gọi trên thì bà N và

ông C đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc chứ không phải vợ chồng tôi nên đối với nội dung khởi kiện của ông Lê Quang C, bà Trịnh Thị N thì tôi không đồng ý. Ông C, bà N đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc thì mất tiền cọc. Do vậy vợ chồng tôi không đồng ý với nội dung khởi kiện của ông C, bà N.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng N trình bày:

Bà Nữ đồng ý với toàn bộ lời khai của bị đơn ông Nguyễn Trí D, bà đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đăk Lăk đã quyết định:

Căn cứ Điều 122, Điều 127, Điều 131, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang C và bà Trịnh Thị N.

Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2022 giữa ông Nguyễn Trí D và bà Trịnh Thị N đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 06, diện tích 199,4 m^2 tại địa chỉ 77 G, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM516237 cấp ngày 16/7/2008, thay đổi chủ sở hữu ngày 16/01/2010 đứng tên ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N trả lại cho ông Lê Quang C và bà Trịnh Thị N số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất trong giai đoạn thi hành án, án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 20/4/2023, ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N kháng cáo đề nghị Công nhận hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2022, tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nếu ông C, bà N không đồng ý thì đề nghị cấp phúc thẩm bác đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/5/2023, Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột nhận được Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 26/4/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 48/2023/DS-ST Ngày 18/4/ 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cho rằng: Việc cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, vi phạm Điều 96 BLTTDS

làm ảnh hưởng quyền lợi của bị đơn nên kháng nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại cấp phúc thẩm có thêm chứng cứ mới xác định thời điểm các bên giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2022, thì Quyền sử dụng đất số AM516237 cấp ngày 16/7/2008, ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N đăng ký thế chấp vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư phát triển Việt Nam - Chi nhánh B

Tại phiên toà ông D, bà Nữ cũng thừa nhận: Tại thời điểm đặt cọc ông D, bà Nữ đang thế chấp tài sản chuyển nhượng tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư phát triển Việt Nam – Chi nhánh B. Sau khi nhận cọc từ bà N thì ông D đã trả nợ và xoá thế chấp để thực hiện việc chuyển nhượng. Việc tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng ông D không nói cho bà Trịnh Thị N biết vì bà N cũng không hỏi.

Tại phiên toà bà Trịnh Thị N bà yêu cầu được tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông D, bà Nữ nhưng theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay. Ông D, bà Nữ không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk vẫn giữ nguyên quan điểm.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, Đề nghị chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 26/4/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trí D và người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng N; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST Ngày 18/4/ 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trí D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng N; Kháng nghị của Viện kiểm sát thành phố

Buôn Ma Thuột làm trong hạn luật định và người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

[2.1] Bà Trịnh Thị N và ông Nguyễn Trí D đều thừa nhận vào ngày 16/10/2022 hai bên có có lập hợp đồng đặt cọc để mua bán với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 06, diện tích 199,4 m^2 tại 77 G, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM516237 cấp ngày 16/7/2008 thay đổi chủ sở hữu ngày 16/01/2010 đứng tên ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị HoàngNữ. Giá nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 4.820.000.000 đồng. Theo đó bà Trịnh Thị N đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho ông Nguyễn Trí D. Hẹn trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc tức là đến ngày 16/11/2022, hai bên sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng bà N sẽ trả số tiền 2.620.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.000.000.000 đồng khi nào bên ông D ra bìa đỏ thì trả hết tiền.

Ông Lê Quang C thừa nhận ngày 16/10/2022, ông có chở bà N đến nhà ông D, bà Nữ. Do ông không đồng ý mua nên khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông không chứng kiến việc giao tiền. Bà Trịnh Thị N cho rằng sau khi đặt cọc, bà đến thửa đất kiểm tra hiện trạng thì người thuê nhà của ông D, bà Nữ không cho vào xem đất, nhìn bề ngoài thấy hình thể đất bị lệch và khác so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vào ngày 14/11/2022 bà N, ông C đã gửi thông báo Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2022 gửi cho vợ chồng ông D. Trước khi khởi kiện các bên có gặp nhau nhằm thỏa thuận giải quyết vụ án nhưng không thành.

[2.2]. Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì Quyền sử dụng đất của thửa đất chuyển nhượng mang tên ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N nhưng chỉ có ông Nguyễn Trí D đứng ra ký kết, bà Lê Thị Hoàng N không ký là vi phạm về mặt hình thức, nên hợp đồng đặt cọc trên vô hiệu.

[2.3]. Mặt khác, tại hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2022, các bên có thỏa thuận "*Nếu bên bán không bán thì phải đền gấp 2 lần số tiền đặt cọc và bên bán không hoàn thành được thủ tục pháp lý, lô đất bị tranh chấp, giấy tờ trục trặc, bị lệch ranh giới mà không thỏa thuận được với nhau thì bên bán sẽ trả lại tiền cọc và ngược lại nếu bên mua không mua thì mất cọc*" (bút lục 09).

Theo kết quả thẩm định tài sản ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột có nội dung: "*các cạnh theo hiện trạng thực tế không đúng như trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp (Độ cong và độ dài thửa đất không đúng, thiếu đất)*" (bút lục 44, 45).

[2.4]. Hơn nữa, sau khi có án sơ thẩm bà Trịnh Thị N mới biết được tại thời điểm đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất thì Quyền sử dụng đất trên bị ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N đang thế chấp tại Ngân hàng.

Tại Công văn số 1515/CNBMT – TTLT ngày 21/6/2023 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai T1 phố Buông Ma thuột cung cấp. Tại thời điểm ngày 16/10/2022 Quyền sử dụng đất số AM516237 cấp ngày 16/7/2008, ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N có đăng ký thế chấp vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư phát triển Việt Nam – Chi nhánh B. Tại phiên toà phúc thẩm ông D, bà Nữ cũng thừa nhận: Tại thời điểm đặt cọc quyền sử dụng đất nêu trên ông D, bà Nữ đang thế chấp tại Ngân hàng việc thế chấp bà N không biết.

[2.5] Tại phiên toà bà Trịnh Thị N đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay, nhưng ông D, bà Nữ không đồng ý.

[2.6] Từ những chứng cứ nêu trên có căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà Trịnh Thị N và ông Nguyễn Trí D ký ngày 16/10/2022 là vô hiệu. Án sơ thẩm tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2022 giữa ông Nguyễn Trí D và bà Trịnh Thị N đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 06, diện tích 199,4 m^2 tại địa chỉ 77 Nơ Trang Gưh, phường Tân Tiến, thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM516237 cấp ngày 16/7/2008, thay đổi chủ sở hữu ngày 16/01/2010 đứng tên ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N là vô hiệu và tuyên Buộc ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N trả lại cho ông Lê Quang C và bà Trịnh Thị N số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng là có cơ sở.

[3]. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Không căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Trí D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng N; Không có căn cứ để chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 26/4/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, cần giữ nguyên án sơ thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Trí D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hoàng N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, 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:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N.

- Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 26/4/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh ĐắkLắk.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 18/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về điều luật áp dụng: Căn cứ các Điều 122,129, 131, 357 và Điều 468 BLDS năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Quang C và bà Trịnh Thị N.

Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc ngày 16/10/2022 giữa ông Nguyễn Trí D và bà Trịnh Thị N đối với thửa đất số 176, tờ bản đồ số 06, diện tích 199,4 m^2 tại địa chỉ 77 G, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM516237 cấp ngày 16/7/2008, thay đổi chủ sở hữu ngày 16/01/2010 đứng tên ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N trả lại cho ông Lê Quang C và bà Trịnh Thị N số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1] Về án phí dân sự DSST: Ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch.

Ông Lê Quang C và bà Trịnh Thị N không phải chịu án phí DSST được nhận lại số tiền 5.300.000 đồng tạm ứng án phí do bà Trịnh Thị N nộp theo biên lai thu số AA/2022/0000060 ngày 04/01/2023 tại Chi cục thi hànhán dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3.2] Về chi phí thẩm định tài sản: Ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N phải chịu 3.000.000 đồng tiền chi phí thẩm định tài sản. Ông Lê Quang C, bà Trịnh Thị N được nhận lại 3.000.000 đồng sau khi thu lại được từ ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N.

[3.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Trí D và bà Lê Thị Hoàng N mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai 0001893 và 0001894 ngày 25/4/2023 đều do ông Nguyễn Quốc Chung nộp thay tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

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

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

Nơi nhận:
- *TANDCC;*
- *VKSND tỉnh Đắk Lắk;*
- *TAND Tp. B ;*
- *CCTHADS Tp. B;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu: Hồ sơ vụ án.*

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Đinh Thị Tuyết

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THÀNH VIÊN HĐXX **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Hằng **Nguyễn Ngọc Sâm** **Văn Công Dần**