

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 60/2019/DS-PT
Ngày: 26/4/2019
V/v “*T/c hợp đồng đặt cọc*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Sự

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Bà Vũ Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Ngọc Đức

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Mỹ Liên-
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 4 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 65/2019/TLPT-DS ngày 28/02/2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 96/2018/DS-ST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 68A/2019/QĐ-PT ngày 25/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 130/2019/QĐ-PT ngày 11/4/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Châu Thế H, sinh năm 1976

Địa chỉ: phường A, Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành H1 (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/4/2018)

Địa chỉ: xã H, huyện T, tỉnh Đồng Nai

2. Bị đơn: Bà Võ Thị Xuân H2

Địa chỉ: xã Ph, huyện N, Đồng Nai

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Văn M (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2018)

Địa chỉ: xã Ph, huyện N, Đồng Nai

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn M1, sinh năm 1976

Địa chỉ: xã B, huyện C, Tp. Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Văn M (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/5/2018)

3.2. Bà Vũ Thị L

Địa chỉ: phường B, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành H1 (Theo văn bản ủy quyền ngày 28/9/2018)

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Châu Thế H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* *Phía nguyên đơn do ông Nguyễn Thành H1 đại diện trình bày:* Vào ngày 26/4/2017 ông Châu Thế H có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Võ Thị Xuân H2 một phần đất diện tích đất 862m² thuộc thửa số 127 tờ bản đồ số 10 xã P, huyện N. Khi chuyển nhượng thì thỏa thuận chuyển nhượng trọn thửa đất nêu trên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 006340 do UBND huyện N cấp cho bà Võ Thị Xuân H2 ngày 30/7/2007. Giá chuyển nhượng là 732.700.000đ.

Trong hợp đồng đặt cọc có ghi rõ là ông Châu Thế H có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000đ trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 26/4/2017 sau khi công chứng sang tên. Điều này có nghĩa là hai bên thỏa thuận thời hạn cuối là ngày 26/5/2017 thì hai bên ra phòng công chứng công chứng xong hợp đồng thì ông H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000đ cho bà H2.

Đến ngày 26/5/2017, ông H và bà H2 ra Phòng công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì Văn phòng công chứng cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H2 đối với thửa số 127 tờ bản đồ số 10 xã P là giấy cũ nên phải đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ mới rồi công chứng hợp đồng. Do đó, Phòng công chứng không nhận hồ sơ của ông và bà H2.

Sau đó, ông và bà H2 có thỏa thuận bằng lời nói là bà H2 liên hệ với cơ quan Nhà nước để đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thửa đất mới rồi mới ký kết hợp đồng công chứng và ông sẽ thanh toán số tiền còn lại. Ngày 22/6/2017 thì bà H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mới là thửa số 160 tờ bản đồ số 10 xã P, với diện tích là 1.114m². Lúc này, ông H đề nghị nhận chuyển nhượng hết 1.114m² nhưng bà H2 không đồng ý. Sau đó, ông H và bà H2 không thỏa thuận được nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đến ngày 14/9/2018, ông H sửa đổi yêu cầu khởi kiện là tranh chấp hợp

đồng đặt cọc, ông H yêu cầu bà H2 trả lại tiền cọc là 432.700.000đ và phạt cọc số tiền 432.700.000đ.

Vào ngày 04/10/2018, bà H2 đã trả lại cho ông H số tiền cọc là 432.700.000đ. Do đó, ông H rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bà H2 thanh toán cho ông số tiền phạt cọc là 432.700.000đ. Ngoài ra ông H không yêu cầu gì khác.

** Phía bị đơn do ông Võ Văn M đại diện trình bày:* Vào ngày 26/4/2017 bà H2 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Châu Thế H một phần đất diện tích đất 862m² thuộc thửa số 127 tờ bản đồ số 10 xã P, huyện N. Phần đất chuyển nhượng là trọn thửa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 006340 do UBND huyện N cấp cho bà Võ Thị Xuân H2 ngày 30/7/2007. Giá chuyển nhượng là 732.700.000đ. Thực hiện hợp đồng, các bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu được công chứng mà chỉ lập hợp đồng đặt cọc theo giấy “*Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất*” ghi ngày 26/4/2017. Ngoài ra không lập thành văn bản gì khác.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H đã giao cho bà H2 số tiền 432.700.000đ. Trong hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 có ghi rõ là ông H có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại cho bà H2 là 300.000.000đ trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 26/4/2017 sau khi công chứng sang tên. Điều này có nghĩa là hai bên thỏa thuận thời hạn cuối là ngày 26/5/2017 hai bên ra Phòng công chứng công chứng xong hợp đồng thì ông H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000đ cho bà H2.

Đến ngày 26/5/2017, ông H và bà H2 ra Văn phòng công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì Văn phòng công chứng cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H2 đối với thửa số 127 tờ bản đồ số 10 xã Phước Khánh là giấy cũ, nằm trong tổng diện tích 1.114m² của thửa đất mới nên phải đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ địa chính mới rồi công chứng được hợp đồng. Do đó, Phòng công chứng không nhận hồ sơ của bà H2 và ông H.

Sau đó, hai bên thỏa thuận bằng lời nói là để bà H2 liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó sẽ ký kết hợp đồng sau. Hai bên không lập thành biên bản và không thỏa thuận ngày nào ra phòng công chứng để công chứng hợp đồng.

Đến ngày 22/6/2017, bà H2 đã hoàn thành thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất mới là 160 tờ bản đồ số 10 xã Phước Khánh với diện tích 1.114m². Lý do, diện tích đất tăng là do đất đo bao. Bà H2 có thỏa thuận với ông H bằng lời nói là bán hết diện tích 1.114m² nhưng ông H không đồng ý. Sau đó, bà H2 điện báo ông H đi làm thủ tục sang tên nhưng khi đó Nhà nước tạm ngưng tách thửa nên hai bên không thể ký kết hợp đồng công chứng được đối với diện tích 862m². Sự việc nêu trên kéo dài tới ngày hôm nay, ông H khởi kiện bà H2 ra Tòa án.

Theo bà H2 thì lỗi dẫn đến hợp đồng không công chứng được là do ông H. Vì hợp đồng không công chứng được, nên bà H2 có yêu cầu ông H ký hợp đồng bằng giấy tay và thanh toán 300.000.000đ còn lại và cam kết khi nào nhà nước cho tách thửa thì bà H2 ký hợp đồng công chứng cho ông H nhưng ông H không đồng ý.

Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H2 cũng liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tách thửa nhưng các cơ quan nhà nước có thẩm quyền không cho tách thửa, vì vậy bà H2 không thể tách thửa để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông H được.

Bà H2 yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà H2 và ông H ghi ngày 26/4/2017. Đối số tiền bà H2 đã nhận của ông H là 432.700.000đ, bà H2 đã trả cho ông H ngày 04/10/2018. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà H2 không đồng ý. Bà H2 xin rút lại yêu cầu được hưởng số tiền cọc 432.700.000đ.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị L do ông Nguyễn Thành H1 đại diện trình bày:*

Bà Loan là vợ của ông Châu Thế H, tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng bà Loan- ông H. Bà Loan đề nghị Tòa án giải quyết theo yêu cầu của ông H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn M1 do ông Võ Văn M đại diện trình bày:*

Ông M1 là chồng của bà Võ Thị Xuân H2. Diện tích đất bà H2 chuyển nhượng cho ông H là tài sản riêng của bà H2, ông Muôn không có yêu cầu tranh chấp gì trong vụ án này, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

** Bản án sơ thẩm số 96/2018/DS-ST ngày 14/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện N đã tuyên xử:*

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Châu Thế H đối với bị đơn bà Võ Thị Xuân H2 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Xuân H2 về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 với ông Châu Thế H.

- Xử hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 giữa ông Châu Thế H và bà Võ Thị Xuân H2.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Châu Thế H về việc yêu cầu bà Võ Thị Xuân H2 trả lại số tiền cọc là 432.700.000đ.

- Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Xuân H2 về việc được hưởng số tiền cọc 432.700.000đ.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 04/12/2018 nguyên đơn ông Châu Thế H kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** *Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:***

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về đường lối giải quyết:

Hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 giữa ông Châu Thế H và bà Võ Thị Xuân H2 là hợp pháp. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì cả bà H2 và ông H đều thực hiện đúng thỏa thuận là đến Phòng công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng không được vì chưa cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản đồ mới. Sau khi bà H2 cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì diện tích đất tăng thêm, các bên không thống nhất thỏa thuận để chuyển nhượng diện tích tăng thêm. Theo Văn bản số 359/TNMT ngày 08/10/2018 thể hiện diện tích đất đã thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà H2 không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 03/QĐ-UBND ngày 30/01/2018 của UBND tỉnh Đồng Nai. Như vậy bà H2 không thực hiện việc giao kết được hợp đồng chuyển nhượng với ông H do nguyên nhân khách quan, bà H2 không có lỗi. Vì vậy, ông H yêu cầu bà H2 phải chịu phạt cọc là không có căn cứ để chấp nhận.

Từ phân tích trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của ông Châu Thế H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Ông Châu Thế H nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên kháng cáo được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng thời là người kháng cáo không nộp thêm tài liệu chứng cứ mới nhưng thay đổi yêu cầu kháng cáo theo đó đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà H2 bồi thường mức $\frac{1}{2}$ số tiền nhận cọc. Xét việc người kháng cáo thay đổi 01 phần yêu cầu kháng cáo nhưng không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của bị đơn, mặc dù không có kháng cáo, kháng nghị đối với phần giải quyết yêu cầu này của bản án sơ

thẩm tuy nhiên do có liên quan đến việc xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại khi giải quyết kháng cáo.

[2] Về quan hệ pháp luật, người tham gia tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung kháng cáo:

Tại phiên tòa, nguyên đơn khai nại việc bị đơn bà Võ Thị Xuân H2 tự ý cập nhật những biến động về diện tích đất là nguyên nhân dẫn đến việc các bên không thể thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích đất 862m² tại thửa 127 tờ bản đồ 10 xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Đồng thời nguyên đơn cũng cho rằng việc không thể thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của cả hai bên. Từ đó nguyên đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà H2 phải chịu phạt cọc với mức tương đương ½ số tiền đã nhận cọc thành tiền là 218.500.000đ.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp bị đơn là ông Võ Văn Mười xác định việc các bên tự nguyện giao kết hợp đồng đặt cọc tuy nhiên do không thể tách thửa nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Yêu cầu phản tố của bị đơn bà Võ Thị Xuân H2 cần được hiểu chính xác là chấm dứt việc chuyển nhượng sử dụng đất với ông Châu Thế H và xử lý đối với số tiền bà H2 nhận cọc. Đồng thời, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn cũng xác định, nguyên đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc được hiểu là đồng ý không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn

Nguyên đơn, bị đơn đều xác định ngày 26/4/2017 đã tự nguyện ký kết hợp đồng đặt cọc với giá trị đặt cọc là 432.700.000đ để đảm bảo cho việc bà Võ Thị Xuân H2 chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 862m² tại thửa đất số 127 tờ bản đồ 10 xã P, huyện N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông Châu Thế H với giá 732.700.000đ. Như vậy, giao dịch dân sự trên là hợp pháp đã phát sinh quyền nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch.

Các bên đương sự cũng thừa nhận, ngày 26/5/2017 đã cùng nhau đến phòng công chứng để tiến hành việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy nhiên Công chứng viên không chứng nhận hợp đồng do diện tích thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa phù hợp với diện tích theo bản đồ địa chính. Ông H và H2 thống nhất việc bà H2 thực hiện xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi ký kết lại hợp đồng chuyển nhượng. Sau khi bà H2 được cấp lại giấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/6/2017 với diện tích 1.114m². Tại thời điểm này, theo quy định của UBND tỉnh Đồng Nai thì không thể tách thửa với diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H do không đủ diện tích tối thiểu.

Xét các bên trong giao dịch đã thực hiện đầy đủ phần nghĩa vụ của mình theo đúng thỏa thuận ghi nhận tại hợp đồng đặt cọc, việc không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do không thể tách thửa là sự kiện bất khả kháng, căn cứ quy định tại điểm a, d khoản 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không phạt cọc đối với bên tham gia giao dịch đặt cọc.

Từ phân tích trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Châu Thế H đối với bà Võ Thị Xuân H2 là đúng pháp luật. Kháng cáo của ông H không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn

Như phân tích ở phần trên, hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 được giao kết tự nguyện, đúng quy định pháp luật, đã làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch nên việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn tuyên hủy hợp đồng đặt cọc là chưa phù hợp tình tiết vụ án. Các đương sự trong vụ án cũng xác định chấm dứt nội dung thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết phần trách nhiệm dân sự liên quan đến số tiền đã đặt cọc. Do đó cần sửa một phần bản án sơ thẩm đối với phần giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn, bác yêu cầu hủy giao dịch dân sự đặt cọc ngày 26/4/2017 của bà Võ Thị Xuân H2.

[4] Về chi phí tố tụng:

Do nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải tự chịu các chi phí tố tụng về xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá.

[5] Về án phí:

Nguyên đơn ông Châu Thế H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bị đơn bà Võ Thị Xuân H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu phản tố không được chấp nhận,

Người kháng cáo ông Châu Thế H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do sửa bản án sơ thẩm.

[6] Về quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Quan điểm về đường lối giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa cơ bản phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử tuy nhiên do sửa một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố của bị đơn nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; bác kháng cáo của ông Châu Thế H, sửa bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015, điểm a, d khoản 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của ông Châu Thế H về việc yêu cầu bà Võ Thị Xuân H2 trả lại số tiền cọc là 432.700.000đ (*Bốn trăm ba mươi hai triệu bảy trăm ngàn đồng*)

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Châu Thế H về việc buộc bà Võ Thị Xuân H2 thanh toán số tiền tương đương $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản đặt cọc thành tiền 218.500.000đ (*Hai trăm mười tám triệu năm trăm ngàn đồng*) do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Xuân H2 về việc được hưởng số tiền đặt cọc 432.700.000đ (*Bốn trăm ba mươi hai triệu bảy trăm ngàn đồng*).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Võ Thị Xuân H2 về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/4/2017 với ông Châu Thế H.

3. Về chi phí tố tụng: Ông H phải chịu 20.114.360đ (*Hai mươi triệu một trăm mười bốn ngàn ba trăm sáu mươi đồng*) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí thẩm định giá (ông H đã nộp xong)

4. Về án phí:

Ông H phải chịu 21.308.000đ (*Hai mươi một triệu ba trăm linh tám ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, ông H đã nộp 16.654.000đ (*Mười sáu triệu sáu trăm năm mươi bốn ngàn đồng*) tạm ứng án phí theo biên lai thu số 007934 ngày 12/3/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện N, còn phải nộp tiếp 4.654.000đ (*Bốn triệu sáu trăm năm mươi bốn ngàn đồng*).

Ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 000237 ngày 18/01/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

Bà H2 phải chịu 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Bà H2 đã nộp 10.654.000đ (*Mười triệu sáu trăm năm mươi bốn ngàn đồng*) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 003615 ngày 02/5/2018 Chi cục thi hành án dân sự huyện N, được hoàn trả lại 10.354.000đ (*Mười triệu ba trăm năm mươi bốn ngàn đồng*).

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

Nơi nhận:

- VKSND T.Đồng Nai;
- Cục THADS T.Đồng Nai;
- Chi cục THADS H.N;
- TAND H.N;
- Đường sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Nguyễn Công Sự