

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 83/2020/DS-PT

Ngày: 24 - 7 - 2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà ở và hợp đồng đặt
cọc*”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Luông

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Ông Nguyễn Đình Tiến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Ông Nguyễn Đồng Khởi - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 175/2019/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2019, về “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 169/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 124/2020/QĐPT-DS ngày 18 tháng 6 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 58/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1975

Cùng địa chỉ: Khu vực A, phường B, thành phố C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành Vĩnh T, sinh năm 1979; Địa chỉ: Khu vực D, phường E, thành phố C, tỉnh Hậu Giang.

- Bị đơn:

1. Ông Đặng Như N, sinh năm 1953

2. Bà Đặng Thị U (Nguyễn Thị U), sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: Khu vực A, phường B, thành phố C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của các bị đơn: Ông Phan Hoàng K, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện I, tỉnh Hậu Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Đặng Thanh T1

2. Ông Đặng Văn D

Cùng địa chỉ: Khu vực A, phường B, thành phố C, tỉnh Hậu Giang.

3. Ông Đặng Thanh T2

Địa chỉ: Khu vực D, phường E, thành phố C, tỉnh Hậu Giang.

4. Bà Đặng Ngọc H1

Địa chỉ: Khu vực A, phường B, thành phố C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Phan Hoàng K, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện I, tỉnh Hậu Giang.

Ông Nguyễn Thành Vĩnh T, ông Phan Hoàng K, ông Đặng Thanh T1 có mặt tại phiên tòa. Các đương sự còn lại vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thành Vĩnh T - Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H cùng thống nhất trình bày: Vào ngày 14/12/2018, vợ chồng ông T, bà H có mua nhà đất của ông N, bà U và có ký hợp đồng, cụ thể thỏa thuận như sau: Quyền sử dụng đất và căn nhà cấp 4 trên đất, chiều ngang 12m, chiều dài khoảng 30m, tổng diện tích là 398m², thửa đất 342, tờ bản đồ số 7, giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng, tọa lạc tại số 101, đường Nguyễn T, phường IV, thành phố C, tỉnh Hậu Giang. Đến ngày 24/12/2018, ông T và bà H có giao tiền cọc là 300.000.000 đồng và thỏa thuận nếu ai vi phạm thì phải bồi thường gấp đôi. Phía ông T và bà H đã tiến hành đo đạc để xác định diện tích tách thửa (theo đo đạc thì diện tích thực tế là 304m², loại đất CLN theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng đất ngày 16/01/2019). Tuy nhiên, sau đó ông N và bà U không đồng ý đến Phòng công chứng ký tên để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lý do các con ông bà không đồng ý, như vậy bên bán đã vi phạm hợp đồng. Do đó, ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng mua bán nhà đất ở ngày 14/12/2018 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H với ông

Đặng Như N và bà Đặng Thị U. Đồng thời, ông T, bà H yêu cầu ông Đặng Như N và bà Đặng Thị U có trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và bồi thường tiền vi phạm hợp đồng là 300.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút lại phần yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất ở ngày 14/12/2018, chỉ yêu cầu ông Đặng Như N và bà Đặng Thị U có trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và bồi thường tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông Đặng Như N và bà Đặng Thị U cùng thống nhất trình bày: Ông bà thừa nhận có nhận tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng để đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất ở ngày 14/12/2018. Tại thời điểm thỏa thuận, ông bà có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua. Bên mua biết rõ đất cấp cho hộ ông N, bà U nhưng cam kết không cần sự đồng ý của các thành viên trong hộ vẫn làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nếu không làm giấy được thì bên mua hoàn toàn chịu trách nhiệm. Khi đó, ông Đặng Thanh T1 (là con ông N, bà U) buộc ông N, bà U phải ký tên để bán nhà nên ông bà ký tên bán. Khi đo đạc cũng không có ông N và bà U chứng kiến mà chỉ có ông T1 chứng kiến và bà U là người trực tiếp nhận tiền cọc. Nay bị đơn chỉ đồng ý hoàn trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và đồng ý bồi thường tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Ngọc H1 trình bày: Bà là thành viên trong hộ ông N, bà hoàn toàn không biết việc ông N và bà U mua bán nhà ở với ông T, bà H. Do đó, bà thống nhất với ý kiến của bị đơn, chỉ đồng ý có trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và đồng ý bồi thường tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh T2 trình bày: Khi hai bên ông N và bà U với ông T và bà H thỏa thuận mua bán nhà ở thì ông không biết, chỉ đến khi Tòa án mời thì ông mới biết sự việc tranh chấp. Ông cũng không biết việc ông T1 ép buộc ông N và bà U ký tên để bán nhà đất nêu trên. Phần nhà - đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu và sử dụng của cha mẹ ông là ông N và bà U nên quyền quyết định thuộc về ông N và bà U, ông không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Thanh T1 trình bày: Ông thừa nhận có ký tên vào Hợp đồng mua bán nhà đất ở với ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H để bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất chiều ngang khoảng 10m, chiều dài khoảng 30m, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng. Nguồn gốc phần đất là của hộ ông Đặng Như N và bà Đặng Thị U (hộ ông

N và bà U gồm có ông N, bà U và 03 người con là Đặng Ngọc H1, Đặng Thanh T1 và Đặng Thanh T2). Khi hai bên thỏa thuận mua bán thì các con của ông N và bà U đều biết, tuy nhiên đến khi thông báo cho bà H1 về ký tên để công chứng hợp đồng thì bà H1 không đồng ý và phát sinh tranh chấp. Việc ông N và bà U bán tài sản là tự nguyện, ông không có ép buộc ông N và bà U phải bán tài sản, số tiền cọc 300.000.000 đồng bà U nhận và đã trả tiền vay mà trước đây ông N và bà U thế chấp quyền sử dụng đất để vay tiền. Nếu ông N và bà U có khả năng thì trả tiền theo yêu cầu của nguyên đơn để nhận lại tài sản, còn nếu không có khả năng thì giao nhà cho bên mua là ông T và bà H để thực hiện hợp đồng, ông không có khả năng để trả tiền cho bên mua.

Từ khi Tòa án thụ lý đến khi giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn D vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 169/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Đặng Như N và bà Đặng Thị U có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H số tiền cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đặng Như N và bà Đặng Thị U về việc bồi thường cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

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 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.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

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

Ngày 01 tháng 11 năm 2019, ông Nguyễn Thành Vĩnh T là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Nội dung kháng cáo: Ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc các bị đơn có trách nhiệm bồi thường cọc theo thỏa thuận với số tiền

300.000.000 đồng và hoàn trả 300.000.000 đồng tiền đặt cọc cho các nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Thành Vĩnh T là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu:

Về thủ tục tố tụng, từ giai đoạn thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Tòa án cấp phúc thẩm đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và bồi thường cọc 300.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết theo quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng đặt cọc” là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Thành Vĩnh T là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn kháng cáo đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Thành Vĩnh T là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] *Về hợp đồng mua bán nhà ở*: Theo đơn khởi kiện ngày 18/02/2019 nguyên đơn có yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất ở ngày 14/12/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút lại yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở ngày 14/12/2018. Xét thấy đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và phù hợp với quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] *Xét hợp đồng đặt cọc*: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H cho rằng vào ngày 14/12/2018 có ký hợp đồng mua nhà đất của bị đơn ông Đặng Như N và bà Đặng Thị U, cụ thể là quyền sử dụng đất và căn nhà cấp

4 trên đất, với giá chuyển nhượng 600.000.000 đồng và ông T, bà H có giao tiền cọc là 300.000.000 đồng cho ông N, bà U. Bị đơn ông N và bà U thừa nhận có nhận tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng của ông T, bà H. Như vậy, căn cứ vào sự thừa nhận của các đương sự có cơ sở để xác định việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật.

[2.1] Căn cứ nội dung Hợp đồng mua bán nhà đất ở lập ngày 14/12/2018 thì đối tượng của hợp đồng là căn nhà cấp 4 trên đất và quyền sử dụng đất diện tích là 398m², thửa đất 342, tọa lạc tại Khu vực A, phường B, thành phố C, tỉnh Hậu Giang được Ủy ban nhân dân huyện C (nay là Ủy ban nhân dân thành phố C) cấp cho hộ ông Đặng Như N và bà Đặng Thị U (Nguyễn Thị U) ngày 25/8/1999. Ngoài ra, phía sau hợp đồng có chữ viết với nội dung “*Hôm nay, ngày 24/12/2018. Tôi có nhận số tiền đặt cọc mua bán nhà theo hợp đồng với số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Nếu ai vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường theo quy định của một thên gấp đôi*” và có chữ ký người nhận là ông N, bà U và ông T1. Tuy nhiên, qua kết quả xác minh thì tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông Đặng Như N và bà Đặng Thị U còn có các con gồm: Đặng Thanh T1, Đặng Thanh T2, Đặng Ngọc H1, nhưng Hợp đồng mua bán nhà đất ở ngày 14/12/2018 và hợp đồng đặt cọc thì chỉ có ông N, bà U và ông T1 ký tên chuyển nhượng nhà đất và nhận tiền cọc. Đồng thời, tại Biên bản ghi lời khai ngày 15/5/2019 bà H1 cho rằng bà không biết và cũng không đồng ý việc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N, bà U. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 101 của Bộ luật dân sự xác định việc ông N, bà U thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn nhưng không thông qua ý kiến của các thành viên trong hộ dẫn đến việc các thành viên trong hộ không ký tên vào hợp đồng công chứng cho việc chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự 2015 là có căn cứ.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông T và bà H cho rằng ông N, bà U xác định quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông N, bà U và ông N, bà U có quyền định đoạt đối với quyền sử dụng đất. Phía bị đơn thì cho rằng ông T, bà H biết đất cấp cho hộ nhưng ông T, bà H vẫn hợp đồng chuyển nhượng. Mặc dù lý do mà nguyên đơn và bị đơn đưa ra có sự mâu thuẫn và không thống nhất, tuy nhiên xét thấy việc bị đơn (tức là bên bán) biết đất cấp cho hộ nhưng vẫn chuyển nhượng và nguyên đơn (tức là bên mua) biết đất cấp cho hộ và chưa có sự đồng

ý của tất cả thành viên trong hộ nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng nên cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho việc chuyển nhượng nhà và đất không thể công chứng.

Hơn nữa, theo Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 11/QĐ-CCTHADS ngày 12/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C với nội dung bà Đặng Thị U là người phải thi hành án và tài sản kê biên, xử lý có bao gồm quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại tờ bản đồ số 07, thửa 342. Căn cứ công văn phúc đáp số 405/CCTHADS ngày 20/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C thì Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 11/QĐ-CCTHADS ngày 12/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C hiện vẫn còn hiệu lực. Như vậy, dù đã có Quyết định về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản ngày 12/5/2017 nhưng đến ngày 14/12/2018 bà U cùng chồng là ông N lại thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất đã kê biên cho nguyên đơn và đã nhận tiền cọc, như vậy bị đơn đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Đối với việc người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cho rằng việc ông N, bà U ký hợp đồng đặt cọc là do bị ông T1 ép buộc là không có căn cứ. Bởi lẽ, phía bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh; đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận bà U là người trực tiếp nhận tiền đặt cọc, sau đó bị đơn đã dùng một phần số tiền này trả nợ cho phía ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về giao cho nguyên đơn. Từ những phân tích trên, có căn cứ để xác định phía bị đơn có lỗi nhiều hơn trong việc làm cho hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được.

[2.3] Căn cứ Điều 418 Bộ luật dân sự 2015 về Thỏa thuận phạt vi phạm có quy định: “1. *Phạt vi phạm là sự thỏa thuận giữa các bên trong hợp đồng, theo đó bên vi phạm nghĩa vụ phải nộp một khoản tiền cho bên bị vi phạm.* 2. *Mức phạt vi phạm do các bên thỏa thuận, trừ trường hợp luật liên quan có quy định khác...*”. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì ông T, bà H với ông N, bà U có thỏa thuận nếu ai vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường gấp đôi. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận ông N, bà U cũng có lỗi trong việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy việc các đương sự thỏa thuận phạt vi phạm là tự nguyện nên căn cứ vào sự thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc thì ông N, bà U phải có trách nhiệm bồi thường cho ông T, bà H 300.000.000 đồng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu các bị đơn có trách nhiệm bồi thường cọc theo thỏa thuận với số tiền

300.000.000 đồng và hoàn trả 300.000.000 đồng tiền đặt cọc cho các nguyên đơn là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Như N và bà Đặng Thị U phải chịu. Tuy nhiên, do ông N, bà U là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, Điều 148, Điều 157 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 101, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 418, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn có ông Nguyễn Thành Vĩnh T đại diện.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 169/2019/DS-ST ngày 22 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H.

Buộc ông Đặng Như N và bà Đặng Thị U (Nguyễn Thị U) có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H tổng cộng 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng), trong đó: số tiền đặt cọc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và bồi thường cọc cho ông T, bà H 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

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 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.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà đất ở của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H. Các đương sự có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H được nhận lại số tiền 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H đã nộp theo biên lai số 0020206 ngày 27 tháng 02 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Hậu Giang.

Ông Đặng Như N và bà Đặng Thị U là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí theo quy định Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Đặng Như N và bà Đặng Thị U (Nguyễn Thị U) phải nộp 1.800.000đ (Một triệu tám trăm nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị H mỗi người được nhận lại 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí kháng cáo ông T, bà H đã nộp theo các biên lai thu số 0002822 và 0002823 lập cùng ngày 06/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Hậu Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 24/7/2020).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND TP. C;
- Chi cục THADS TP. C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Hồ Văn Luông

