TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bản án số: 50/2023/DS-PT
Ngày: 10/5/2023
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 ĐỊNH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Thắm

Các Thẩm phán: Ông Phan Minh Dũng

Ông Nguyễn Thanh Tuấn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Duy Phương là thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 240/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 12 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 317/2022/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 67/2022/QĐ-PT ngày 05 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị X, sinh năm 1954 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Tổ 11, Khu vực 2, phường NVC, thành phố QN, tỉnh BĐ.

Trú tại: Tổ 50, khu vực 6, phường QT, thành phố QN, tỉnh BĐ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trương Quốc Dg –Văn phòng Luật sư Bình Định thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bình Định (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Đoàn Thị Thanh H, sinh năm 1966 (có mặt).

Trú tại: Tổ 69, khu vực 9, phường NB, thành phố QN, BĐ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Vũ Mạnh H – Công ty Luật TNHH Dân trí Việt – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Số

nhà 20, ngõ 127, phố An Trạch, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội(có mặt).

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

1. Ông Trần Trọng S, sinh năm: 1948; trú tại: Tổ 61, khu vực 7, phường QT, thành phố QN, tỉnh BĐ (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đoàn Thị Lệ H, sinh năm: 1971; trú tại: 15F Võ Lai, thành phố QN, tỉnh BĐ. (có mặt)

(Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Lê Văn Thông công chứng ngày 19/10/2022, số công chứng 007033, quyển số 03/2022 TP/CC-SCC/HĐGD)

2. Bà Trần Thị H, sinh năm: 1940; địa chỉ: 139 NTH, thành phố QN, tỉnh BĐ

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị X, trú tại: Tổ 50, khu vực 6, phường Quang Trung, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (có mặt).

(Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Lê Văn Thông công chứng ngày 19/4/2022, số công chứng 002391, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD)

3. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1958; trú tại: Tổ 69, khu vực 9, phường NB, thành phố QN, BĐ (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Đoàn Thị Thanh H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 16/11/2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 21/12/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, Nguyên đơn bà Trần Thị X trình bày:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 10/3/2020 của TAND thành phố Quy Nhơn và Bản án dân sự phúc thẩm số 79/2020/DS-PT ngày 07/9/2020 đã giải quyết về việc chia thừa kế, giao cho ông Trần Trọng S, bà Trần Thị X, bà Trần Thị H được quyền sở hữu chung theo phần bằng nhau đối với nhà và đất tọa lạc tại 139 Nguyễn Thái Học, thành phố Quy Nhơn và 03 ông, bà có nghĩa vụ thối lại kỷ phần thừa kế cho các thừa kế khác. Sau đó, vì để có tiền thối lại cho các thừa kế nên bà X cùng với bà H, ông S có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất nói trên cho bà Đoàn Thị Thanh H với giá 5.500.000.000đ. Bà H đã đặt cọc 500.000.000đ, các bên viết giấy đặt cọc ngày 15/7/2021, ông S và bà Hmỗi người nhận 100.000.000đ, bà X cũng nhận 100.000.000đ và nhận thêm 200.000.000đ làm thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà rồi chuyển nhượng cho bà H. Sau đó bà X đi mua giấy tờ làm hồ sơ cấp Giấy chứng nhận thì được biết nhà và đất này không làm sổ đỏ được vì

chưa thối lại tiền cho những người thừa kế khác nên bà X có thông báo ngày 13/8/2021 gửi cho bà H về việc hủy bỏ việc mua bán và đặt cọc nhà, yêu cầu bà H đến gặp bà để nhận lại tiền cọc nhưng bà H không chấp nhận. Vì vậy nay bà Xyêu cầu Tòa án hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2021 giữa các ông bà X, H, Svới bà . Bà Xã sẽ trả lại tiền nhận cọc cho bà H. Trước đây bà có yêu cầu Tòa án tính tiền lãi trả cho bà H nhưng nay bà đề nghị Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng đặt cọc và giải quyết hậu quả theo quy định pháp luật. Hiện nay bà X vẫn đang giữ số tiền 300.000.000đ nhận từ bà H, chưa sử dụng, bà đồng ý trả lại tiền đặt cọc đã nhận cho bà H.

Bị đơn chị Đoàn Thị Thanh H trình bày:

Nhà và đất tại 139 Nguyễn Thái Học, thành phố Quy Nhơn, Bình Định là di sản của bà ngoại bà là Trần Thị B chết để lại, bà Bỉ là mẹ của bà X, bà H, ông S và bà Th (bà H là con ruột bà Th). Vào năm 2020, TAND thành phố Quy Nhơn và TAND tỉnh Bình Định đã giải quyết vụ án tranh chấp về việc chia thừa kế nhà và đất tại 139 Nguyễn Thái Học, thành phố Quy Nhơn. Tại bản án đã tuyên giao cho nhà và đất cho 3 người là X, Svà H và 03 người này thối lại các kỷ phần thừa kế cho những người khác, trong đó có phần của bà H Sau đó vì bà Hnói không có tiền thối lại cho các thừa kế nên ngày 10/02/2021 (AL), bà Xcó đề nghị bà Huy mua nhà 139 Nguyễn Thái Học để bà có tiền thối lại cho các đồng thừa kế khác. Bà Xbà H, ông S và bà H đã thỏa thuận giá mua bán từ 6.000.000.000đ, xuống 5.800.000.000đ và cuối cùng thống nhất giá bán nhà là 5.500.000.000đ. Ngày 15/7/2021 DL, bà H đã đặt cọc 500.000.000đ cho bà X, bà H, ông S, có viết giấy đặt cọc và thỏa thuận giao bà Xlàm thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà để các bên ra công chứng làm Hợp đồng mua bán. Bà X nói thời điểm này đang dịch bệnh nên sợ không kịp làm sổ đỏ đúng thời hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng nên các bên có thỏa thuận về việc cho bên bán làm giấy tờ vô thời hạn. Ngày 15/8/2021, bà Xgửi thông báo cho bà H nói là nhà 139 Nguyễn Thái Học đang trong diện tranh chấp nên không thể làm giấy tờ sở hữu được, sau khi nhận giấy thì khoảng 10 ngày sau bà H có đến nhà gặp bà X để đề nghị tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà nhưng bà X không đồng ý. Bà H có nói nếu bà X không chịu bán thì phải trả tiền cọc và chịu phạt cọc nhưng bà Xkhông đồng ý, bà chỉ đồng ý trả lại tiền cọc thôi nên bà H không chấp nhận. Trước đây, bà H yêu cầu nếu bà X không chịu bán thì phải chịu phạt cọc gấp đôi (là 1.000.000.000đ) và chịu tiền lãi 10% trên số tiền 1.000.000.000đ tính từ ngày nhận cọc cho đến khi giải quyết xong vụ án. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H yêu cầu bà X, bà H và ông Stiếp tục thực hiện việc mua bán nhà cho bà. Sau khi bà nhận chuyển nhượng nhà xong, bà sẽ thối lại cho các đồng thừa kế khác theo bản án sơ thẩm đã tuyên. Nếu bà Xgặp khó khăn trong việc làm Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà 139 Nguyễn Thái Học thì bà H sẽ phối hợp cũng bà X để thực hiện.

Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Trần Trọng S, bà Đoàn Thị Lệ Hg trình bày:

Năm 2020, TAND thành phố Quy Nhơn và TAND tỉnh Bình Định đã tuyên giao cho ông Trần Trọng S, bà Trần Thị X, bà Trần Thị H được quyền sở hữu chung theo phần bằng nhau đối với nhà và đất tọa lạc tại 139 Nguyễn Thái Học, Tp. Quy Nhơn và 03 ông, bà có nghĩa vụ thối lại kỷ phần thừa kế cho các thừa kế khác. Sau đó, vì để có tiền thối lại cho các thừa kế nên ông Scùng bà H và bà Xthống nhất bán lại nhà và đất tại 139 Nguyễn Thái Học cho cháu ông là bà Đoàn Thị Thanh H với giá tiền là 5.500.000.000đ. Ngày 15/7/2021, ông S, bà H và bà X đã nhận 500.000.000đ tiền đặt cọc từ bà H, ông S nhận 100.000.000đ, bà H nhận 100.000.000đ. Bà Xã nhận 300.000.000đ và chịu trách nhiệm làm thủ tục để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà để chuyển nhượng cho bà H, số tiền thối lại cho các thừa kế sẽ do bà H đưa tiền. Sau đó bà X nói không làm giấy tờ được nên yêu cầu hủy việc đặt cọc, không bán nhà cho bà H nữa. Ông Sơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X, ông S đã nhận tiền cọc nên vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện việc bán nhà cho bà H. Số tiền 100.000.000đ nhận đặt cọc từ bà H, ông Sđã chi tiêu hết cho cá nhân, không đưa cho ai khác sử dụng.

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Trần Thị H, bà Trần Thị X trình bày:

*B*à H thống nhất như ý kiến của bà Xyêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2021 giữa bà X, bà H, ông Svới bà H. Hiện nay bà H vẫn đang giữ số tiền 100.000.000đ nhận từ bà H, chưa sử dụng, bà đồng ý trả lại tiền đặt cọc đã nhận cho bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông và bà H là vợ chồng, số tiền bà Hđặt cọc mua nhà 139 Nguyễn Thái Học cho bà X, bà H, ông S là tiền của vợ chồng ông. Nay bà Xyêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền đặt cọc thì ông thống nhất với ý kiến của bà H, không bổ sung gì thêm. Nhà 139 Nguyễn Thái Học theo bản án chia thừa kế trước đây là 8.800.000.000đ nhưng vào thời điểm dịch bệnh Covid nên không có người mua, vì vậy bà X, bà H, ông Svà bà H đã thống nhất giá mua bán nhà là 5.500.000.000đ.

Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2022/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2021 giữa bà Trần Thị H, Trần Thị X, ông Trần Trọng Svới bà Đoàn Thị Thanh H vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

2.1 Bà Trần Thị X có nghĩa vụ trả lại 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng tiền đặt cọc cho bà Đoàn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn Đ

2.2 Bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả lại 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc cho bà Đoàn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn Đ.

2.3 Ông Trần Trọng S có nghĩa vụ trả lại 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng tiền đặt cọc cho bà Đoàn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn Đ

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án mà bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 BLDS.

3. Bác yêu cầu của bà Đoàn Thị Thanh H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2021.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 17 tháng 11 năm 2022, bị đơn bà Đoàn Thị Thanh H có đơn kháng cáo nội dung bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đồng thời yêu cầu nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua nhà 139 Nguyễn Thái Học, thành phố Quy Nhơn. Nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì nguyên đơn phải chịu tiền phạt cọc đồng thời trả tiền lãi phát sinh cho bị đơn.

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện và bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với nội dung như trên.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã 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 nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị Thanh H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Theo bản án Dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 10/3/2020 của TAND thành phố Quy Nhơn và bản án Dân sự phúc thẩm số 79/2020/DS-PT ngày 07/9/2020 của TAND tỉnh Bình Định thì nhà và đất tại 139 đường Nguyễn Thái Học, thành phố Quy Nhơn đã được chia thừa kế, giao cho bà Trần Thị H, ông Trần Trọng S, bà Trần Thị X được quyền sở hữu chung theo phần bằng nhau đối với ngôi nhà (N5), diện tích 79,48m^2 gắn liền với quyền sử dụng đất số 101, tờ bản đồ số 15, có diện tích 135,6m^2 đất ở. Đồng thời, bà H, ông Svà bà Xphải có nghĩa vụ thối lại giá trị các kỷ phần cho những người thừa kế khác. Do không có tiền để thối lại cho các thừa kế nên các ông, bà S, H, Xđã thống nhất chuyển nhượng lại tài sản nói trên cho bà Đoàn Thị Thanh H với giá 5.500.000.000đ. Ngày 15/7/2021, bà H đã đặt cọc 500.000.000đ và các bên đã viết "Giấy đặt cọc nhà ở, không có công chứng, chứng thực. Bà H đã tiến hành làm thủ tục để được cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nhưng không được nên ngày 13/8/2021, bà Xđã có văn bản thông báo cho bà H về việc không làm được giấy tờ về quyền sở hữu tài sản, đề nghị chấm dứt việc mua bán nhà, đất và hoàn trả lại tiền đặt cọc cho bà H. Bà H đã nhận thông báo này nhưng không chấp nhận đề nghị của bà X.

[2.2] Theo Công văn số 590/CCTHADS ngày 16/6/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Quy Nhơn thì "Hiện nay, bà Trần Thị X, Trần Thị H và ông Trần Trọng S chưa thi hành xong bản án số 38/2020/DS-ST ngày 10/3/2020 của TAND thành phố Quy Nhơn và Bản án số 79/2020/DS-PT ngày 07/9/2020 của TAND tỉnh Bình Định". Như vậy, ngày 15/7/2021 là thời điểm các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc cho việc chuyển nhượng nhà và đất 139 Nguyễn Thái Học, thành phố Quy Nhơn thì bên chuyển nhượng là bà Trần Thị H, ông Trần Trọng S, bà Trần Thị X chưa thi hành xong bản án, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà nên chưa phải là người có quyền sở hữu hợp pháp đối với tài sản này. Theo khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai và Điều 114 Luật Nhà ở quy định người sử dụng đất và nhà trên đất được thực hiện quyền chuyển nhượng khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà. Ông S, bà Xvà bà H chưa phải là chủ sở hữu, chưa có quyền định đoạt đối với tài sản nói trên. Vì vậy, giao dịch dân sự về việc đặt cọc để đảm bảo cho việc

thực hiện chuyển nhượng nhà đất tại 139 Nguyễn Thái Học, thành phố Quy Nhơn có nội dung vi phạm điều cấm theo quy định của luật. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận nội dung bà H kháng cáo yêu cầu bà X bà H, ông S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua nhà 139 Nguyễn Thái Học, thành phố Quy Nhơn.

[2.3] Đối với nội dung bà H kháng cáo yêu cầu phạt cọc, Hội đồng xét xử thấy rằng: Vào thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, các bên đều biết rõ nhà và đất tại 139 Nguyễn Thái Học, thành phố Quy Nhơn chỉ mới được chia thừa kế, bà X, bà H và ông S chưa thi hành án về việc thối lại các kỷ phần thừa kế nên chưa có quyền sở hữu tài sản. Theo quy định tại khoản 2 Điều 131 BLDS, Điều 1 mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC thì giao dịch dân sự giữa các bên vô hiệu, các bên có lỗi ngang nhau nên cần phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không bị phạt cọc.

[2.4] Giữa bà X với bà H, bà H, ông S tranh chấp về hợp đồng đặt cọc cho việc chuyển nhượng nhà và đất 139 Nguyễn Thái Học, thành phố Quy Nhơn. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự và xét lỗi của các bên để xem xét tiền cọc và có hay không đối với việc phạt cọc. Bà H yêu cầu trả tiền lãi phát sinh là không phù hợp với nội dung tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu trả tiền lãi của bà H.

[2.5] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị Thanh H, giữ nguyên nội dung Bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của Bà H không được chấp nhận nên theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì bà Đoàn Thị Thanh H phải chịu 300.000 đồng.

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

[5] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày luận cứ về đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Tòa.

[6] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày luận cứ về đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Tòa.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nội dung

kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm là không phù hợp với nhận định của Tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ các các Điều 117, 122, 123, 131, 328 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 1 mục 1 Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đoàn Thị Thanh Hu

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 317/2022/DS-ST ngày 10 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

4. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2021 giữa bà Trần Thị H, Trần Thị X, ông Trần Trọng Svới bà Đoàn Thị Thanh H vô hiệu.

5. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

5.1 Bà Trần Thị X có nghĩa vụ trả lại 300.000.000đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc cho bà Đoàn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn Đ.

5.2 Bà Trần Thị H có nghĩa vụ trả lại 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc cho bà Đoàn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn Đ

5.3 Ông Trần Trọng S có nghĩa vụ trả lại 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng) tiền đặt cọc cho bà Đoàn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn Đ.

6. Bác yêu cầu của bà Đoàn Thị Thanh Hvề việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2021.

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đoàn Thị Thanh H phải chịu 24.300.000 đồng (Hai mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng).

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Đoàn Thị Thanh H phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp

theo biên lai thu số 0002945 ngày 21/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

8. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

8.1. Kể từ ngày bản án 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

8.2. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 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 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.

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

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Quy Nhơn;
- Chi cục THADS thành phố Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đỗ Thị Thắm

Các thẩm phán **Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

Phan Minh Dũng **Nguyễn Thanh Tuấn** **Đỗ Thị Thắm**

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND huyện Phù Mỹ;
- Chi cục THADS huyện Phù Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Thị Hoài Thanh

THÀNH VIÊN HĐXX		**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Lê Xuân Hải	**Võ Công Phương**	**Nguyễn Thanh Trà**

TÒA ÁN NHÂN DÂN NAM
TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Bình Định, ngày 29 tháng 6 năm 2018

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 16 giờ 00 phút ngày 29 tháng 6 năm 2018.

Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Trà

Các Thẩm phán: Ông Lê Xuân Hải

Ông Võ Công Phương

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số 51/2018/TLPT- DS ngày 30 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp hủy hợp đồng mua bán tài sản giữa:

Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn Bảo – Sinh năm: 1972
Địa chỉ: 24 Nguyễn Văn, Tp. Quy Nhơn, Bình Định
Đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Khá – Sinh năm: 1954
Địa chỉ: 110 Hùng Vương, Tp. Quy Nhơn, Bình Định

Đồng bị đơn: Anh Nguyễn Thế Hải – Sinh năm: 1973
Chị Nguyễn Thị Tuyết – Sinh năm: 1978
Địa chỉ: 359 Lê Hồng Phong, Tp. Quy Nhơn, Bình Định

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Chị Đào Thị Thanh Cẩm – Sinh năm: 1983

Địa chỉ: 24 Nguyễn Văn, Tp. Quy Nhơn, Bình Định
Đại diện theo ủy quyền của chị Đào Thị Thanh Cẩm: Ông Hồ Khá – Sinh năm: 1954
Địa chỉ: 110 Hùng Vương, Tp. Quy Nhơn, Bình Định

- Anh Nguyễn Văn Hùng – Sinh năm: 1965

Địa chỉ: 372 Nguyễn Thị Minh Khai, phường Đông Ngàn, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

- Anh Ngô Khắc Đô – Sinh năm: 1985

Địa chỉ: Thôn Lâm Thao, xã Lâm Thao, huyện Lương Tài, tỉnh Bắc Ninh.

- Anh Thái Phước – Sinh năm: 1975

Địa chỉ: Lô 46 Đặng Thai Mai, thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên Tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,Điều 116, 123, 133, 364, 430, 431, 440 của Bộ Luật dân sự 2015; khoản 1 Điều 26 và khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 99/2018/DSST ngày 17/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn về " Tranh chấp hủy hợp đồng mua bán tài sản" giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn Bảo với bị đơn ông Nguyễn Thế Hải, bà Nguyễn Thị Tuyết. (Biểu quyết 3/3)

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật. (Biểu quyết 3/3)

3. Án phí:

3.1. Án phí DSST: sẽ được giải quyết khi xét xử lại vụ án.

3.2. Án phí DSPT: Ông Nguyễn Thế Hải, bà Nguyễn Thị Tuyết không phải chịu, hoàn lại cho ông bà tiền tạm ứng án phí kháng cáo là 300.000đồng theo biên lai thu số 00642 ngày 16/5/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

(Biểu quyết 3/3)

Nghị án kết thúc vào hồi 16 giờ 30 phút ngày 29 tháng 6 năm 2018.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

THÀNH VIÊN HĐXX **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Lê Xuân Hải **Võ Công Phương** **Nguyễn Thanh Trà**