

Bản án số: 292 /2024/DS-PT
Ngày 28-6-2024
V/v Tranh chấp “Hợp 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 Trần Quốc Vũ;

Ông Trần Thanh Tòng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hà Thị Cẩm Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh: Bà Đặng Thị Châu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số:145/2024TLPT-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 217/2024/QĐPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung Q, sinh năm 1992; Địa chỉ: Tổ F, ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Tiến Đ, sinh năm 1965; Địa chỉ: Số D, đường N, Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Tây Ninh; (Theo văn bản ủy quyền ngày 30-6-2023) (có mặt)

- Bị đơn: Ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1957, bà Lê Thị L, sinh năm 1961; ông Nguyễn Đức L1, sinh năm 1985; Cả 3 người ngụ địa chỉ: Tổ C, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh. (Cả 3 người có mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án - nguyên đơn ông Nguyễn Trung Q và người đại diện trình bày:

Vào ngày 20-4-2022, ông Nguyễn Đức L1 là con của vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị L có viết giấy nhận đặt cọc bán đất cho ông Nguyễn Trung Q, có nội dung: ông L1 nhận của ông Q số tiền cọc 900.000.000 đồng (chín trăm triệu), đồng ý bán cho ông Nguyễn Trung Q khoảng 3,5 ha, thửa 1134, tờ bản đồ 52 và thửa 46 từ 62 và thửa 38, tờ bản đồ 62 (chưa đo đạc lại). Giá bán 1.000.000.000 đồng/1ha, bán theo diện tích thực tế nhận theo đơn giá trên (diện tích theo đo đạc bản đồ chính quy). Các bên có cam kết: có đường công cộng đi tới đất, thể hiện trên sổ. Thời hạn cọc 20-4-2022 (DL) đến 20-6-2022. Bên nào sai xử theo: Bên bán không theo cam kết thì trả cọc và đền C. Bên mua không đúng hẹn thì mất cọc. Giấy nhận cọc bán đất được ông Nguyễn Đức L1 và vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị L ký tên bên bán. Tuy nhiên, sau khi làm giấy nhận đặt cọc và nhận tiền cọc xong, ông Nguyễn Đức L1 và vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị L không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận trong giấy đặt cọc. Quá thời hạn ghi trong giấy nhận cọc, ông Q đòi nhiều lần, nên vào ngày 13-7-2022 (DL) ông Nguyễn Đức L1 mới chuyển khoản trả cho ông Q số tiền 490.000.000 đồng và ngày 15-7-2022 (DL) chuyển khoản trả tiếp số tiền 410.000.000 đồng đặt cọc. Như vậy, ông Nguyễn Đức L1 và vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị L trả lại ông Q số tiền 900.000.000 đồng là tiền đặt cọc còn tiền đền cọc theo thỏa thuận cam kết trong giấy nhận cọc bán đất ngày 20-4-2022 thì không trả. Ông Q đã đòi nhiều lần nhưng đến nay ông Nguyễn Đức L1 và vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị L vẫn không trả.

Nay khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Đức L1 và vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị L trả tiền đền cọc là 900.000.000 đồng theo cam kết trong giấy nhận cọc bán đất và theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Ngoài ra, do ông Nguyễn Đức L1, vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị L chậm trả tiền đền cọc dẫn đến ông Q do bận công việc làm ăn không thời gian đi lại để đòi tiền nên phải ủy quyền cho ông Lê Tiến Đ – Người đại diện ông Q thực hiện công việc khởi kiện và ông Q khởi kiện bổ sung yêu cầu ông Nguyễn Đức L1 cùng vợ chồng ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị L trả số tiền là 60.000.000 đồng là chi phí thuê mướn người đại diện để giải quyết vụ kiện theo khoản 2 Điều 419 Bộ luật Dân sự.

Đồng Bị đơn trình bày:

Ông Nguyễn Đức L1 trình bày: Gia đình anh được Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số phát hành: BC561461, cấp tại thửa đất số 1134, tờ bản đồ số 13, diện tích 19.000 m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất là 02-2046, ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 31-3-2011, đứng tên Nguyễn Đức L1 (là con ruột) và số phát hành : BC5545628, cấp tại thửa đất số 1133, tờ bản đồ số 13, diện tích

16.000m² đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đất là 02-2046, ký cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 20-4-2016. Hiện trạng sử dụng: anh và gia đình đang canh tác trồng cây cao su.

Vào khoảng thời gian tháng 04-2022 gia đình anh có viết giấy nhận cọc bán diện tích đất như trên cho anh Q với giá 1.000.000.000 VNĐ/ha và đã nhận cọc 900.000.000 VNĐ với điều kiện trên sổ có thể hiện đường đi vào đất. Thực tế, các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên có thể hiện đường đi trên sổ và đã được anh Q kiểm tra trước khi mua và thực tế cũng có đường đi đến đất.

Tuy nhiên, khi đi làm thủ tục trích lục tại văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – chi nhánh T để xin làm các thủ tục để cấp đổi sang bản đồ địa chính chính quy thì anh L1 nhận được bản trích lục bản đồ địa chính của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – chi nhánh T số 449/TLBD; 450/TLBD; 451/TLBD; 452/TLBD ký ngày 13-5-2022, trên sơ đồ đất không còn thể hiện lối đi đến đất do quá trình đo đạc bản đồ lưới chưa làm hết trách nhiệm dẫn đến sai sót như trên.

Do có nội dung như trên nên trong quá trình làm việc gia đình anh đã hoàn trả tiền cọc cho anh Q vào khoảng tháng 7-2022 và không xảy ra tranh chấp gì. Nay anh Q yêu cầu bồi thường số tiền đền cọc và tiền chi phí thuê người khởi kiện thì gia đình anh không đồng ý toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị L trình bày: Thống nhất ý kiến của anh Nguyễn Đức L1.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 147; khoản 2 Điều 228; khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của anh Nguyễn Trung Q đối với ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị L và anh Nguyễn Đức L1 trả số tiền 900.000.000 (Chín trăm triệu) đồng phạt cọc, số tiền 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng chi phí thuê người đại diện trong “Tranh chấp dân sự về Hợp đồng đặt cọc”.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

*** Nội dung kháng cáo:**

Ngày 08-4-2024 nguyên đơn ông Q kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của ông Q về việc buộc ông B, bà L và ông L1 trả cho ông Q số tiền 960.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên kháng cáo, đề nghị chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn vì lỗi thuộc về bị đơn, cụ thể:

Ông **L1**, ông **B**, bà **L** viết giấy và ký tên cam kết có con đường công cộng đi tới đất nhưng không thực hiện và suốt thời gian đặc cọc không ký thủ tục về sang nhượng đất. Khi hết thời hạn đặt cọc ông **Q** điện thoại nhiều lần yêu cầu trả tiền thì gần 01 tháng sau phía ông **L1** mới chịu trả tiền cọc vào ngày 13-7-2022 và 15-7-2022 là 900.000.000 đồng, riêng tiền đền cọc theo thỏa thuận đã đòi nhiều lần vẫn không trả.

Đồng bị đơn ông **L1** đại diện trình bày: Không đồng ý toàn bộ kháng cáo của ông **Q**. Đề nghị phía nguyên đơn cung cấp thông tin, tài liệu chứng minh nhiều lần điện thoại đòi tiền cọc. Ông **Q** có điện thoại mượn lại tiền cọc chứ không phải đòi cọc, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông **L1** có thể hiện con đường, trong quá trình chuyển đổi bản đồ 299 đã làm mất con đường. Ông **B**, bà **L** thống nhất lời trình bày của ông **L1**, không đồng ý toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn.

Trong phần tranh luận:

Đại diện của nguyên đơn trình bày: Sau khi nhận tiền cọc, trong suốt thời gian thỏa thuận ông **L1**, bà **L**, ông **B** không liên lạc với ông **Q** về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lỗi không thực hiện hợp đồng là phía bị đơn, hết thời hạn 2 tháng ông **Q** mới đòi tiền nhiều lần thì trả được tiền cọc, còn tiền phạt cọc không trả. Đề nghị chấp nhận kháng cáo buộc bị đơn trả tiền **đền C** và chi phí khởi kiện là 960.000.000 đồng.

Phía bị đơn ông **L1** tranh luận: Tờ giấy viết tay là giấy nhận cọc, không phải hợp đồng đặt cọc, phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc đòi tiền cọc nhiều lần, mà thực tế ông **Q** có liên lạc để mượn lại 900.000.000 đồng. Đất hiện tại vẫn có con đường đi vào, ông **Q** có đến xem đất và biết rõ khi viết giấy nhận tiền cọc là viết theo ý của ông **Q** đọc.

Bà **L** đồng ý với lời trình bày của ông **L1**: Ông **Q** là người hỏi mượn số tiền 900.000.000 đồng, hoàn toàn không đồng ý với khởi kiện và kháng cáo của bên ông **Q**.

Ông **B** thống nhất lời trình bày của bà **L**.

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 quy định; các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Phía gia đình ông **L1** có nhận tiền cọc 900.000.000 đồng, các đương sự đều xác định trên giấy có thể hiện con đường, theo bản đồ địa chính phê duyệt 2015 của Ủy ban nhân dân, xác minh của **văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh T** thể hiện đất không tiếp giáp đường hiện hữu, không thực

hiện được hợp đồng, do phía gia đình ông **L1** không thực hiện điều chỉnh được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đây là lỗi khách quan. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông **Q**.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự. 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 tòa; 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: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08-4-2024 có đơn kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Trung Q**, qua xem xét về trình tự, thủ tục kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.1] Tại phiên tòa, nguyên đơn ông **Q** vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền. 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 **Q**.

[2]. Về quan hệ pháp luật giải quyết: Ông **Q** khởi kiện yêu cầu đồng bị đơn ông **L1**, ông **B** và bà **L** có nghĩa vụ trả cho ông số tiền đền cọc sang nhượng đất và chi phí khởi kiện; Phía đồng bị đơn không đồng ý, các bên có tranh chấp. Do đó, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết là tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[3]. Xét kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Trung Q**, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Vợ chồng ông **Nguyễn Đức B**, bà **Lê Thị L** và con trai là ông **Nguyễn Đức L1** cùng với ông **Nguyễn Trung Q** thỏa thuận sang nhượng khoảng 3,5 ha đất tọa lạc tại xã **S**, huyện **T**, tỉnh **Tây Ninh**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông **Nguyễn Đức L1** được cấp vào ngày 13-3-2011 với diện tích 19.000 m² và 16.000 m² của ông **B** bà **L** sang nhượng được điều chỉnh trang 4 vào năm 2016, giá sang nhượng là 1.000.000.000 đồng/ 1 ha, diện tích theo đo đạc bản đồ chính quy, sau khi thống nhất giá sang nhượng, các bên tiến hành thủ tục đặt cọc, ông **L1** là người viết “Giấy nhận cọc bán đất” có nội dung: “Cam kết có đường công cộng đi tới đất, thể hiện trên sổ. Thời hạn cọc 20-4-2022 (DL) đến 20-6-2022. Bên nào sai xử theo: bên bán không theo cam kết thì trả cọc và đền C. Bên mua không đúng hẹn thì mất cọc”, thực tế phía đồng bị đơn ông **L1**, ông **B** bà **L** đã nhận đủ tiền cọc 900.000.000 đồng vào ngày 20-4-2022. Với nội dung trên, các đương sự đều thống nhất. Hội đồng xét xử ghi nhận.

[3.2] Xét nguyên nhân các bên đương sự không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được và tranh chấp về số tiền đền cọc và số tiền phí phát sinh, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại thời điểm thỏa thuận sang nhượng, đất của ông **L1**, ông **B** bà **L** không có con đường đi công cộng, vì:

Theo giấy nhận tiền cọc thì các bên thỏa thuận sang nhượng thửa đất 1134, tờ bản đồ số 13; thửa 46 tờ bản đồ 62 và thửa 38 tờ bản đồ số 52.

Theo biên bản xác minh tại Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh T – Chi nhánh huyện T ngày 28-3-2024 (BL 86) có nội dung thể hiện: “Theo bản đồ địa chính chính quy đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T nghiệm thu đã đưa vào khai thác sử dụng thửa 47 tờ bản đồ số 62 diện 14.083,8 m² tứ cận không tiếp giáp đường giao thông công cộng” (Thửa đất sang nhượng 1134, tờ bản đồ 13 được tách thành 2 thửa là thửa 47 tờ bản đồ số 62 và thửa 39 tờ 52) và tại (BL 57) Biên bản xác minh địa chính xã S, huyện T ngày 22-12-2023, có nội dung thể hiện: “Theo bản đồ 299 được cấp giấy cho các ông bà có thể hiện đường trên giấy chứng nhận, nhưng trên thực tế tại vị trí đất không có đường hiện hữu. Theo bản đồ địa chính được phê duyệt năm 2015, đất các ông bà không tiếp giáp đường hiện hữu” các nội dung xác minh trên phù hợp với tài liệu chứng cứ thu thập tại cấp phúc thẩm, cụ thể: Tại văn bản trả lời của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tây Ninh số: 3229/UBND ngày 28-7-2022 có nội dung: “ Ghi nhận hiện trạng các khu đất nêu trên đang trồng cao su, được móc mương bao quanh (mương này là do gia đình bà L, ông L1 tự móc) và không có tiếp giáp đường giao thông hiện hữu nào, tứ cận khu đất: phía bắc giáp đất ông V; phía nam giáp đất bà V1, ông H, bà V2; phía đông giáp đất ông Đ1; phía tây giáp đất ông U, ông N... sau khi đối chiếu giữa bản đồ 299, thửa đất 1134, tờ bản đồ số 13, diện tích 19.000m² đã cấp cho ông Nguyễn Đức L1 vào năm 2011 thể hiện 01 phần giáp đường là sai vị trí” và thửa đất 1134, tờ bản đồ số 13 theo bản đồ địa chính chính quy năm 2013 tách thành 2 thửa gồm: thửa 47 tờ bản đồ 62 và thửa 39 tờ bản đồ số 52..., như vậy thửa đất 1134 đã không còn tồn tại tại thời điểm ký nhận tiền cọc và một phần diện tích của thửa 1134 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện con đường nhưng hiện trạng không có, phù hợp với quá trình sử dụng đất gia đình ông L1 đã tự móc mương bao quanh đất, phù hợp với văn bản số 3229 của Ủy ban nhân dân huyện T là hiện trạng đất không có đường công cộng.

Mặt khác; theo trích lục bản đồ địa chính ngày 13-5-2022 hoàn toàn không có con đường đi tới đất sang nhượng, thời điểm này chưa hết hạn đặt cọc, quá trình sử dụng đất bị đơn biết đất không giáp đường công cộng.

[3.4] Đối chiếu với nội dung tờ “Giấy nhận cọc bán đất” có nội dung bên ông L1, ông B bà L cam kết có con đường công cộng đi tới đất nhưng không thực hiện được do lỗi của bên bị đơn, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về việc đòi tiền đền C.

[4] Đối với yêu cầu bồi thường chi phí khởi kiện 60.000.000 đồng: Phía nguyên đơn cung cấp tài liệu thỏa thuận giữa ông Q và người đại diện theo ủy quyền. Xét thấy, việc khởi kiện là quyền của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận số tiền 60.000.000 đồng chi phí thuê người khởi kiện của nguyên đơn.

Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

[5] Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 4, Điều 27; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH14.

Do yêu cầu khởi kiện của ông Q được chấp nhận một phần nên ông Q không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu **đền C**.

Ông **Nguyễn Trung Q** phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 60.000.000 đồng chi phí khởi kiện không được chấp nhận. Do đó, số tiền án phí phải chịu 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông **Nguyễn Trung Q** đã nộp 21.500.000 đồng theo biên lai thu số 0008701 ngày 17-10-2023; 0005632 ngày 24-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho ông **Nguyễn Trung Q** số tiền còn lại là 18.500.000 đồng (mười tám triệu năm trăm ngàn đồng).

Đồng bị đơn phải chịu tiền án phí theo quy định của pháp luật là 22.000.000 (hai mươi hai triệu) đồng. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH14 ông **B**, bà **L** là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí. Do đó ông **B** bà **L** được miễn án phí sơ thẩm. Ông **Nguyễn Đức L1** phải chịu 1/3 tiền án phí là 7.333.000 (bảy triệu ba trăm ba mươi ba ngàn) đồng.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm.

Căn cứ khoản 2, Điều 29; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH14

Do sửa án nên ông **Nguyễn Trung Q** không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự
Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Trung Q**.

Sửa bản án sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

2. Căn cứ Điều 227; Điều 228; Điều 147; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 166; Điều 167 của Luật Đất đai.

Căn cứ Điều 328; Điều 288; Điều 419 của Bộ luật Dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Trung Q** đối với ông **Nguyễn Đức L1**, ông **Nguyễn Đức B**, bà **Lê Thị L** về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông **Nguyễn Đức B1**, bà **Lê Thị L**, ông **Nguyễn Đức L1** có nghĩa vụ trả cho ông **Nguyễn Trung Q** số tiền **đền C** là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trung Q về phí phát sinh 60.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông B, bà L, ông L1 chưa thi hành án xong số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 4, Điều 27; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/UBTVQH14.

Ông Nguyễn Trung Q phải chịu là 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.500.000 đồng theo biên lai thu số 0008701 ngày 17-10-2023; 0005632 ngày 24-11-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh. Hoàn trả cho ông Nguyễn Trung Q số tiền còn lại là 18.500.000 đồng (mười tám triệu, năm trăm ngàn đồng)

Ông Nguyễn Đức B, bà Lê Thị L được miễn án phí sơ thẩm.

Ông Nguyễn Đức L1 phải chịu án phí sơ thẩm là 7.333.000 (bảy triệu ba trăm ba mươi ba ngàn) đồng

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 2, Điều 29 Nghị quyết 326/UBTVQH14

Ông Nguyễn Trung Q không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Q 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006106 ngày 19-4-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Châu, tỉnh Tây Ninh.

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 giám đốc kiểm tra. Vụ 2
- TAND Cấp cao
- VKSND Cấp cao
- VKSND tỉnh;
- TAND H Tân Châu.;
- Chi cục Thi hành án dân sự H. Tân Châu;
- Phòng KTNV;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

Phạm Thị Thanh Giang

- Lưu tập án.

