

Bản án số 164/2024/DS-PT

Ngày 13 - 8 - 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 BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Xuân Long

Các Thẩm phán:

Bà Lý Thị Lệ Thủy

Bà Bùi Thị Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu: Bà Lê Thị Vẹn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 94/2024/TLPT-DS ngày 20/5/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 22/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 167/2024/QĐ-PT ngày 20/6/2024, giữa các đương sự:

- 1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1983 (có mặt);
Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- 2. Bị đơn:** Ông Phạm Trọng T, sinh năm 1975 (vắng mặt) và bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976 (có mặt);
Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- 3. Người làm chứng:** Ông Phan Quang T2, sinh năm 1992 (có mặt);
Địa chỉ: Ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.
- 4. Người kháng cáo:** Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1976; là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, các bản khai và quá trình tố tụng tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 28/12/2021 ông có đặt cọc để mua thửa đất số 130, tờ bản đồ số 153 tọa lạc tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu của ông T và bà T1. Khi đặt cọc thì ông và ông T, bà T1 có lập hợp đồng sang nhượng đất (không có công chứng, chứng thực) ngày 28/12/2021.

Thỏa thuận tại “Hợp đồng đặt cọc” là ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng các thửa đất trên của ông T, bà T1 với giá là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng). Ngày 28/12/2021 ông đặt cọc cho vợ chồng ông T, bà T1 số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), hẹn trong vòng 115 ngày kể từ ngày 28/12/2021 đến ngày 13/4/2022 sẽ làm thủ tục công chứng chồng số tiền còn lại. Ông giao cho ông T và bà T1 bằng tiền mặt tại nhà của ông T, bà T1. Tại phiên tòa ông H cho rằng trong hợp đồng đặt cọc ghi số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), nhưng lúc đặt cọc bà T1, ông T cho lại ông 10.000.000đ (mười triệu đồng), nên số tiền ông giao cho ông T, bà T1 là 290.000.000đ (hai trăm chín mươi triệu đồng) đúng như lời khai của bà T1.

Khi đến thời hạn công chứng, nhiều lần ông yêu cầu ông T, bà T1 phải làm thủ tục công chứng chuyển nhượng đất cho ông nhưng ông T và bà T1 không làm. Khi ông nhận chuyển nhượng đất thì ông T, bà T1 nói đất này là của vợ chồng ông bà thì ông mới đồng ý mua, nhưng hiện nay qua tìm hiểu thông tin ông biết được thửa đất trên ông T, bà T1 mua lại của vợ chồng ông Phan Quang D, đang trú tại tổ C, ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu nhưng chưa hoàn tất thủ tục sang nhượng.

Nhiều lần ông yêu cầu ông T, bà T1 phải trả lại tiền đặt cọc đã nhận cho ông nhưng ông T, bà T1 chỉ chuyển khoản trả được cho ông 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng). Còn lại 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) ông yêu cầu nhiều lần mà ông T, bà T1 không trả.

Tại phiên tòa ông thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 giao kết giữa ông và ông Phạm Trọng T, bà Nguyễn Thị T1.

Yêu cầu vợ chồng ông T và bà T1 liên đới trả lại cho ông số tiền cọc đã nhận là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Theo các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và quá trình tố tụng tại Tòa án, bị đơn trình bày:

Ngày 28/12/2021, ông H có nhu cầu mua đất nên đến nhà gặp vợ chồng bà để hỏi nhận chuyển nhượng đất. Vợ chồng bà và ông H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 130, tờ bản đồ số 153, diện tích 10m ngang x 30m chiều dài; thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Để đảm bảo việc chuyển nhượng đất thì vợ chồng bà và ông H ký hợp đồng đặt cọc, ông H đưa cho vợ chồng bà số tiền đặt cọc là 290.000.000 đồng; thỏa thuận từ 10 đến 20 ngày bên ông H sẽ bồi (đưa thêm) 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng để vợ chồng bà làm thủ tục tách thửa cho ông H. Nhưng quá thời gian 20 ngày, ông H không đưa thêm cho vợ chồng bà số tiền nào, vợ chồng bà yêu cầu ông H thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ông H không chịu

mà đề nghị vợ chồng bà trả lại tiền cọc đã đưa. Do ông H và ông Phan Quang T2 (người làm chứng) đến nhà vợ chồng bà hăm dọa con bà, không cho con bà đi học, nhắn tin hăm dọa bà, đến nhà bà nằm ăn vạ nên vợ chồng bà đã chuyển khoản trả lại cho ông H số tiền là 40.000.000 đồng, chỉ còn lại số tiền cọc là 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng). Vợ chồng bà có nhận được thông báo về việc Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc thụ lý vụ án về việc ông H khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà phải trả lại số tiền đặt cọc là 260.000.000 đồng, nhưng do bà bị bệnh nên không đến Tòa án để tham gia hòa giải được.

Tại phiên tòa, bà T1 cho rằng, thửa đất số 130, tờ bản đồ số 153, diện tích 1.053,8m² có nguồn gốc do vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của ông Phan Quang D và bà Nguyễn Thị Ngọc H1, với giá là 1.280.000.000đ (một tỷ hai trăm tám mươi triệu đồng), vợ chồng bà mới trả được 964.300.000đ (chín trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm nghìn đồng), do chưa trả hết tiền nên vợ chồng ông D chưa làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà. Qua yêu cầu khởi kiện của ông H thì vợ chồng bà không đồng ý. Bà đề nghị ông H đưa thêm cho vợ chồng bà số tiền là 500.000.000 đồng để vợ chồng bà làm thủ tục tách thửa đất cho ông H, số tiền 250.000.000 đồng còn lại thì bà và ông H sẽ thỏa thuận đưa sau.

3. Trong quá trình tố tụng người làm chứng ông Phạm Quang T3 trình bày:

Ngày 28/12/2021 ông có chứng kiến ông Nguyễn Mạnh H đặt cọc cho ông Phạm Trọng T và bà Nguyễn Thị T1 số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) để mua thửa đất số 130 tờ bản đồ số 153 tọa lạc tại ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng), ông H đặt cọc bằng tiền mặt cho ông T, bà T1 và các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 tại nhà của ông T, bà T1. Ông H cam kết nhận chuyển nhượng thửa đất có chiều ngang 10m chiều sâu 30m, có 50m² đất thổ cư. Trên đất có một căn nhà cấp 4. Bà T1 và ông T cam kết 115 ngày sẽ tách thửa sang tên cho ông H và ông H sẽ giao số tiền còn lại. Tuy nhiên khi đến hạn ông T, bà T1 không có đất để giao cho ông H. Ông H yêu cầu ông T và bà T1 trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng) nhưng ông T, bà T1 chỉ trả được 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng), số tiền còn lại thì không trả.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 22/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H đối với bị đơn ông Phạm Trọng T và bà Nguyễn Thị T1.

Hủy Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng QSH nhà-QSD đất) ngày 28/12/2021 được giao kết giữa ông Phạm Trọng T, bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Mạnh H.

Buộc bà Nguyễn Thị T1 và ông Phạm Trọng T phải liên đới hoàn trả cho ông Nguyễn Mạnh H số tiền đặt cọc là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

5. Nội dung kháng cáo:

Ngày 08/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc nhận được đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị T1 có nội dung: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Mạnh H.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

7. Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1 và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 22/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn – bà Nguyễn Thị T1 đảm bảo đúng thủ tục, nội dung và nộp trong thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ. Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên: Tòa án đã tổng đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ cho các đương sự. Tại phiên tòa hôm nay, các đương sự vắng mặt không có lý do chính đáng hoặc sự kiện bất khả kháng và đây là phiên tòa lần thứ hai nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1 thì thấy:

[2.1] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc và việc thực hiện hợp đồng đặt cọc:

[2.1.1] Về nội dung của hợp đồng đặt cọc:

Ngày 28/12/2021, Bên B (ông Nguyễn Mạnh H) và bên A (ông Phạm Trọng T, bà Nguyễn Thị T1) ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 130, tờ bản đồ số 153, diện tích ngang 10m, dài 30m, tọa lạc tại xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hai bên thỏa thuận: Giá chuyển nhượng đất là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*); ông H đặt cọc cho ông T và bà T1 số tiền 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng); thời hạn 115 ngày kể từ ngày 28/12/2021 đến ngày 13/4/2022, thì các bên sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân, phí công chứng: bên A chịu; bên B có nghĩa vụ đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền; thỏa thuận khác: Sau 10 đến 20 ngày bên B bồi thêm từ 100.000.000đ đến 200.000.000đ (Một trăm triệu đến hai trăm triệu); nếu bên A không bán cho bên B theo cam kết thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 số tiền bên B đã đặt cọc; ngược lại bên B không tiến hành mua phải mất số tiền đã đặt cọc trên.

[2.1.2] Về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Theo xác nhận của nguyên đơn (ông H) và bị đơn (bà T1) thì: Mặc dù hợp đồng đặt cọc ghi số tiền cọc 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng), nhưng thực tế bà T1, ông T đã cho lại ông H số tiền 10.000.000 đồng; nên ông T, bà T1 đã nhận số tiền đặt cọc là: 290.000.000đ (Hai trăm chín mươi triệu đồng) tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021.

[2.1.3] Như vậy, việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc và thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện, có nội dung và hình thức thoả mãn các quy định tại Điều 117 và Điều 328 Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2] Xác định ngày ký giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Căn cứ vào nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 được ký giữa các bên thì các bên thỏa thuận thời hạn là đến ngày 13/4/2022.

[2.3] Xét lỗi dẫn đến việc các bên không ký giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất ngang 10 m x dài 30 m, có nhà và 50 m² đất thổ cư, thuộc một phần thửa đất số 130, tờ bản đồ số 153, địa chỉ xã H, huyện X thì thấy:

[2.3.1] Căn cứ vào chứng cứ là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CO 258950 của UBND huyện X cấp cho ông Phan Quang D, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 ngày 27/10/2020 thì Hội đồng xét xử có cơ sở để xác định: Tổng diện tích đất 1.053,8 m² thuộc thửa đất số 130, tờ bản đồ số 153, địa chỉ xã H, huyện X đang đứng tên chủ sử dụng đất là ông Phan Quang D và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và đang được thế chấp tại

Quỹ tín dụng nhân dân B, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu kể từ ngày 25/02/2022.

[2.3.2] Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm: Bà T1 cho rằng thửa đất này vợ chồng bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan Quang D và bà Nguyễn Thị Ngọc H1 nhưng chưa trả hết tiền, nên chưa làm thủ tục sang tên. Cụ thể bị đơn nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất với giá 1.280.000.000 đồng, đã thanh toán 964.300.000 đồng, còn nợ 315.700.000 đồng. Đồng thời, bị đơn cho rằng: do tại hợp đồng có thỏa thuận khác: “Sau 10 đến 20 ngày bên B bồi thêm từ 100.000.000đ đến 200.000.000đ (Một trăm triệu đến hai trăm triệu)” nhưng nguyên đơn không đưa thêm số tiền này là vi phạm hợp đồng đặt cọc và là nguyên nhân việc các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 13/4/2022. Hội đồng xét xử xét thấy: Thỏa thuận “Sau 10 đến 20 ngày bên B bồi thêm từ 100.000.000đ đến 200.000.000đ (Một trăm triệu đến hai trăm triệu)” được hiểu: Sau 10 – 20 ngày, ông H phải đưa thêm cho ông T, bà T1 số tiền 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng; khoản tiền này được xác định là tiền thanh toán chuyển nhượng, không phải là tiền đặt cọc. Bởi lẽ, thỏa thuận phạt cọc đều không có liên quan đến khoản tiền đưa thêm 100.000.000 đồng đến 200.000.000 đồng. Khi hết thời hạn 20 ngày, bên nhận cọc cũng không có ý kiến phản đối hay yêu cầu bên đặt cọc phải thanh toán số tiền này. Do đó, có căn cứ để xác định bên nhận cọc đồng ý cho bên đặt cọc chậm thanh toán số tiền này; trường hợp nếu bên đặt cọc vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì chỉ phải chịu khoản tiền phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ; đây không phải là căn cứ để xác định nguyên nhân dẫn đến các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ý kiến của bị đơn.

[2.3.3] Bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm Trọng T không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 130, tờ bản đồ số 153, địa chỉ xã H, huyện X; không đủ điều kiện thực hiện các quyền của người sử dụng đất được quy định định tại Điều 188 Luật Đất đai 2013 (trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất) và đây là nguyên nhân các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 13/4/2022. Do đó, bà T1, ông T có lỗi trong việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng.

[2.3.4] Ông Nguyễn Mạnh H cho rằng thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, do tin tưởng nên không yêu cầu bị đơn cho xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính). Sau khi giao kết hợp đồng đặt cọc thì mới tìm hiểu được thông tin bị đơn chưa được sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên sau 10 đến 20 ngày mới không thực hiện việc đặt cọc thêm 100.000.000đ (một trăm triệu đồng) đến 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng) như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là không phù hợp. Bởi lẽ, trước khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H biết rõ thửa đất chưa sang tên vợ chồng bà T1, ông T, điều này được thể hiện tại giấy đặt cọc ngày 28/10/2021 giữa ông T, bà T1 với ông D, bà H1 và ông H ký với tư cách người làm chứng. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay giao dịch chuyển nhượng giữa vợ chồng bà T1 và vợ chồng ông D vẫn chưa thực hiện

xong, nên vợ chồng bà T1 được xác định chưa phải là chủ sử dụng đất hợp pháp đối với phần diện tích đất nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng.

[2.3.5] Như đã phân tích ở trên, nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được do lỗi thuộc về nguyên đơn, bị đơn cũng có một phần lỗi. Sau khi các bên không thực hiện được hợp đồng, bị đơn đã hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 40.000.000 đồng, còn giữ lại 250.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào phần nội dung trong hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, để chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) là phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo – bà T1 phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2024/DS-ST ngày 22/3/2024 của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; cụ thể:

Áp dụng: Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H đối với bị đơn ông Phạm Trọng T, bà Nguyễn Thị T1 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 28/12/2021 ký kết giữa ông Nguyễn Mạnh H đối với bị đơn ông Phạm Trọng T, bà Nguyễn Thị T1.

Buộc ông Phạm Trọng T, bà Nguyễn Thị T1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Mạnh H số tiền đặt cọc là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên cho người được thi hành án

thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán thêm cho người được thi hành án số tiền lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị T1, ông Phạm Trọng T phải nộp 12.500.000đ (Mười hai triệu năm trăm ngàn đồng).

Hoàn trả cho ông Nguyễn Mạnh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.500.000đ (*sáu triệu năm trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu số 0005541, ngày 31/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0005428 ngày 19/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 13/8/2024).

5. 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND huyện Xuyên Mộc;
- VKSND huyện Xuyên Mộc;
- Chi cục THADS huyện Xuyên Mộc;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Cao Xuân Long