

Bản án số: 15/2022/DS - PT
Ngày 08 tháng 4 năm 2022
“V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Huyền
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trường Sơn.
Ông Nguyễn Việt Tiến.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Đăng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Kim Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 08 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 06/2022/TL-DSPT ngày 11 tháng 01 năm 2022 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”, do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2021/DS - ST ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2022/QĐXX - PT ngày 23 tháng 02 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1981.
Địa chỉ: Tổ 3E, khu 2, phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Thế V**, sinh năm 1957;
ĐKHKT: Khu Nguyễn Thái Học, phường G, thành phố V, tỉnh Phú Thọ (Theo văn bản ủy quyền ngày 12 tháng 4 năm 2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Phúc T, sinh năm 1966 và Ông Hồ Văn P, sinh năm 1978. Luật sư - Công ty luật TNHH H- Đoàn luật sư tỉnh Phú Thọ.

Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Thu T**, sinh năm 1974.
ĐKHKT: Khu 3, phường D, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Đỗ Anh T, sinh năm 1976; Luật sư Công ty luật ASEM Việt Nam; địa chỉ: 121-123 phố T, quận C, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1941 và bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1950.

Đều có địa chỉ: Tổ 3, khu H, phường D, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

(Chị T, chị T, ông N, bà M, ông V, ông P, ông T có mặt; tuyên án có mặt chị T, chị T, ông N, ông V; vắng mặt ông T, ông P, bà M).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai và quá trình tố tụng nguyên đơn và đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Thế V trình bày:

Ngày 20/4/2020 tại Văn phòng công chứng Âu Cơ, chị Nguyễn Thanh T và chị Nguyễn Thị Thu T có làm thủ tục đặt cọc về việc chuyển nhượng diện tích đất là 376,6m² (trong đó 80m² đất ở và 296,7 m² đất vườn) và căn nhà, tài sản gắn liền với đất, giá trị chuyển nhượng là 1.883.500.000đồng (một tỷ tám trăm tám ba triệu năm trăm nghìn đồng); địa chỉ thửa đất khu Q, phường D, thành phố V, tỉnh Phú Thọ; Số tiền đã đặt cọc là 315.000.000đồng (Ba trăm mười lăm triệu đồng) trong đó ngày 18/4/2020 đặt 15.000.000đồng và ngày 20/4/2020 đặt 300.000.000đồng. Số tiền còn lại là 1.468.500.000đồng, hai bên thống nhất từ 20/4/2020 đến ngày 04/5/2020 phía chị T sẽ giao nốt cho chị T. Sau khi đặt tiền cọc chị T đã đồng ý cho gia đình chị T chuyển đến ở (hiện nay bố mẹ chị T vẫn đang ở đó). Trong thời hạn giao nốt số tiền còn lại, chị T liên tục gọi điện cho chị T để gặp và giao nốt số tiền, tuy nhiên vào hồi 7 giờ 36 phút ngày 22/4/2020 chị T có gọi điện xin hoãn và giãn thời gian giao tiền, chờ chị giải quyết xong tranh chấp với hàng xóm nên không làm thủ tục chuyển nhượng được. Sau ngày 04/5/2020 chị T cũng liên tục đề nghị chuyển tiền cho chị T, nhưng chị T không đồng ý. Đến ngày 12/6/2020 chị T đã gửi đơn đề nghị chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng, ngày 14/6/2020 chị T có văn bản trả lời gia đình chị là đợi chị giải quyết với hàng xóm, giải quyết xong chị sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng (những tài liệu này chị đã gửi cho Tòa án).

Đến nay thời gian đã lâu, chị T khởi kiện ra tòa đề nghị xem xét thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc. Đề nghị thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu chị T không thực hiện hợp đồng thì đề nghị Tòa án buộc chị T có nghĩa vụ trả lại số tiền đã đặt cọc là 315.000.000đồng (Ba trăm mười lăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 315.000.000đồng (Ba trăm mười lăm triệu đồng); Tiền chi phí đóng góp làm điện khu dân cư 3.800.000đ (Ba triệu tám trăm nghìn đồng). Tổng là 638.000.000đ (Sáu trăm ba mươi tám triệu đồng).

Bị đơn chị Nguyễn Thị Thu T trình bày: Chị T cũng xác định ngày 20/4/2020 tại Văn phòng công chứng Âu Cơ, chị Nguyễn Thanh T và chị Nguyễn Thị Thu T có làm thủ tục đặt cọc về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất trong giấy chứng nhận số CQ 716794 được UBND thành phố V cấp ngày 21/6/2019, thửa đất số 20; tờ bản đồ số 2 và căn nhà, tài sản gắn liền với đất.

Diện tích đất đặt cọc chuyển nhượng là 376,6m² (trong đó 80m² đất ở và 296,7 m² đất vườn), giá trị chuyển nhượng là 1.883.500.000đồng (một tỷ tám trăm tám ba triệu năm trăm nghìn đồng). Số tiền đã đặt cọc là 315.000.000đồng (Ba trăm mười lăm triệu đồng) trong đó ngày 18/4/2020 đặt 15.000.000đồng và ngày 20/4/2020 đặt 300.000.000đồng.

Số tiền còn lại hai bên thống nhất từ 20/4/2020 đến ngày 04/5/2020 phía chị T sẽ giao nốt cho chị T. Nhưng đến ngày 04/5/2020 chị T không thực hiện việc chuyển tiền như đã thỏa thuận, vì vậy chị không thực hiện việc chuyển nhượng đất theo hợp đồng.

Chị trình bày không có tài liệu chứng cứ gì để chứng minh cho việc chị T vi phạm hợp đồng, mà thực tế là đến hạn theo hợp đồng chị T không chuyển tiền

theo số tài khoản đã có trong hợp đồng đặt cọc, nên đã vi phạm hợp đồng. Những tài liệu là tin nhắn ngày 25/4/2020 chị T cung cấp cho Tòa là đúng của chị, chị nhắn cho chị T và em gái chị T do chị có nhiều khách hàng nên chị không nhớ chính xác là chị nhắn tin cho cho chị T như thế nào.

Đối với bản ghi âm mà chị T cung cấp cho Tòa án đây là ghi âm sau khi chị T đã vi phạm hợp đồng không giao tiền, là ngoài lẽ hợp đồng, nên chị nhắn và nói như vậy chứ thực tế chị và bà L không có tranh chấp. Chị không đề nghị và không yêu cầu Tòa án thu thập hay giám định những tài liệu là tin nhắn chị T đã cung cấp. Chị khẳng định chị không cho gia đình chị T đến ở, mà gia đình chị T tự tiện đến ở, chị không biết việc này mãi sau chị mới biết, gia đình chị T sau đó năn nỉ ở nhờ, chị đã đề nghị gia đình chị T chuyển đi nhiều lần nhưng do thương ông bà nên chị không làm căng thẳng sự việc. Chị có ý định kiện chị T do chị T không thực hiện hợp đồng, đã quá thời hạn hợp đồng chị T cho người nhà đến gây áp lực việc mua bán. Nhưng gia đình đến van xin, năn nỉ nên chị không khởi kiện mà muốn giải quyết tình cảm.

Nay chị T khởi kiện quan điểm của chị và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng do phía chị T không giao tiền đúng hạn theo hợp đồng đặt cọc, vi phạm hợp đồng nên chị không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất như đã thỏa thuận, chị không đồng ý trả lại số tiền đã đặt cọc là 315.000.000đồng (Ba trăm mười lăm triệu đồng), tiền yêu cầu phạt cọc 315.000.000đồng (Ba trăm mười lăm triệu đồng) cho chị T và số tiền 3.800.000đồng cho bố mẹ chị T. Ngoài ra chị cũng không có ý kiến nào khác.

Tại phiên tòa, chị T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cung cấp thêm tài liệu, đưa người làm chứng là anh Đặng Quang Th. Ngoài ra không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị M trình bày: Ông bà là bố mẹ đẻ chị Nguyễn Thanh T, do nhu cầu của gia đình nên chị Nguyễn Thanh T có ký hợp đồng đặt cọc để mua diện tích đất 376,6m² tại khu Q, phường D, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ của chị T. Nay hai bên có tranh chấp, quan điểm của ông bà là việc mua bán giữa chị T và chị T là có thật, gia đình đã đặt cọc và chị T đã giao chìa khóa nhà cho vợ chồng ông bà vào nhà ở, khi đến ở nhà không có điện, vì lâu không có người ở nên bị cắt điện. Chị T đã đưa giấy tờ để ông bà đi làm hợp đồng điện chứ ông bà không tự do đến ở, không tự do làm hợp đồng điện. Nay chị T không bán, không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho con ông bà là chị T thì chị T phải trả lại tiền đặt cọc theo hợp đồng và phải chịu tiền phạt cọc theo quy định, các chi phí về việc làm đường điện, làm hợp đồng điện. Nếu chị T bán và chuyển nhượng đất thì gia đình ông bà vẫn có nguyện vọng mua diện tích đất này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS – ST ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ, xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147 BLTTDS; Điều 328, 360 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ vào khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2020 đã được Văn phòng công chứng Âu Cơ chứng thực số công chứng 1198/2020/HDĐC quyền số: 11TP/CC-SCC/HDGD giữa chị Nguyễn Thanh T và chị Nguyễn Thị Thu T.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ thanh toán số tiền đặt cọc 315.000.000đ (Ba trăm mười lăm triệu đồng) và bồi thường số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 315.000.000đ (Ba trăm mười lăm triệu đồng), tổng cộng là 630.000.000đ (Sáu trăm ba mươi triệu đồng) cho chị Nguyễn Thanh T và 3.800.000đ (Ba triệu tám trăm nghìn đồng) tiền chi phí đóng góp làm điện khu dân cư cho ông Nguyễn Văn Nam, bà Nguyễn Thị Mỹ.

Bản án còn tuyên về án phí, các vấn đề khác theo quy định của pháp luật.

Kháng cáo: Ngày 23/11/2021 chị Nguyễn Thị Thu T là bị đơn trong vụ án kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DSĐT ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Nguyễn Thị Thu T giữ nguyên nội dung kháng cáo. Chị T trình bày tại thời điểm này giành giới giữa đất của chị T và hộ bà Lan vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền xác định. Và chị T cũng trình bày đối với hình thửa của thửa đất khi giao dịch hợp đồng đặt cọc là do một người bạn vẽ phác họa hình thửa có diện tích là 376,7m² chứ không phải là diện tích đất này để giao kết hợp đồng đặt cọc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm ông N, bà M chỉ là người làm chứng, không được triệu tập đến phiên tòa, nhưng tại bản án lại xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan; Tòa án cấp sơ thẩm vượt quá yêu cầu khởi kiện; khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Đây là tranh chấp quyền sử dụng đất chứ không còn là hợp đồng đặt cọc; không xem xét thẩm định tại chỗ; không chấp nhận người làm chứng. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; Chuyển hồ sơ vụ án sang cơ quan điều tra có thẩm quyền để điều tra về hành vi cố tình làm sai lệch hồ sơ của Thẩm phán cấp sơ thẩm.

Tại phiên tòa cấp phúc thẩm ông Nguyễn Thế V là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút đối với yêu cầu buộc bị đơn là chị Nguyễn Thị Thanh T phải trả khoản tiền chi phí đóng góp để làm làm đường, điện vào khu dân cư là 3.800.000đ (Ba triệu tám trăm nghìn đồng) do ông Nam, bà Mỹ đã đóng góp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm về việc chấp hành pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm 27/2021/DS – ST ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân thành phố V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của VKSND tỉnh; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Ngày 20/4/2020 tại Văn phòng Công chứng Âu Cơ chị T và chị T đã lập hợp đồng đặt chuyển quyền sử dụng đất trong đó có nội dung đặt cọc tiền để mua nhà và đất. Hợp đồng thể hiện ngày 18/4/2020 chị T đã đưa cho chị T 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng), ngày 20/4/2020 chị T đã đưa cho chị T 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Tổng là 315.000.000đ (Ba trăm, mười lăm triệu đồng) mục đích đặt cọc là mua nhà và đất của chị T tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 2, diện tích nhận chuyển nhượng là 376,6m² (trong đó 80m² đất ở và 296,7m² đất vườn) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ716794 do Ủy ban nhân dân thành phố V đã cấp ngày 21/6/2019 mang tên bà Nguyễn Thị Thu T, địa chỉ khu Q, phường D, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Sau khi nhận tiền đặt cọc chị T đã cho bố mẹ chị T vào ở. Việc thoả thuận của hai bên được thể hiện bằng Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2020 đã được Văn phòng Công chứng Âu cơ chứng thực. Trong hợp đồng hai bên có những điều khoản quyền và nghĩa vụ như, chị T phải thực hiện việc chuyển số tiền 1.468.500đ (Một tỷ bốn trăm sáu mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) từ ngày 20/4/2020 đến ngày 04/5/2020. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng chị T có trách nhiệm làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bên mua, mọi chi phí chị T phải chịu... hết thời gian nêu trên thì chị T không bàn giao tài sản cho bên mua. Tuy nhiên, đến tại thời điểm này hợp đồng chưa thực hiện được. Chị T cho rằng lý do hợp đồng chưa thực hiện được bởi chị T không chuyển tiền đúng thời hạn. Nhưng tài liệu trong hồ sơ thể hiện nhiều lần chị T đã trao đổi với chị T về việc giao tiền nhưng chị T không hợp tác tại các (BL 14 đến 17) chị T mong muốn được mua thửa đất để cho bố mẹ chị là ông Nam, bà Mỹ đến ở, thực tế cho thấy chị T đã cho ông Nam bà Mỹ đến ở thửa đất nêu trên. Do thửa đất của chị T chưa xác định được ranh giới nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không thực hiện được. Hơn nữa theo Điều 3 trong hợp đồng đặt cọc chị T chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất là 376,6m² (trong đó có 80m² đất ở và 296,7m² đất vườn). Hai bên thoả thuận với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.883.500.000đ (Một tỷ, tám trăm tám mươi ba nghìn, năm trăm đồng), sau đó chị T lại thay đổi diện tích so với hợp đồng đặt cọc, tăng giá tiền, thay đổi hình thửa diện tích so với ban đầu mà hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc (BL 11). Tuy nhiên, theo thư trả lời ngày 14/6/2020 của chị T đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc (BL 154) cho thấy, nguyên nhân của việc hai bên chưa thực hiện đúng thoả thuận là do có tranh chấp ranh giới thửa đất. Chị T cam kết sau khi giải quyết vụ việc dứt điểm sẽ thực hiện chuyển nhượng theo thoả thuận. Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm, ngày 09/3/2022 Tòa án cấp phúc thẩm xác minh tại Ủy ban nhân dân phường D, được ông Lê Đại H – Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường cung cấp như sau: “... Theo bản đồ địa chính được lưu giữ tại Ủy ban nhân dân phường D, thửa đất số 20, tờ bản đồ số 02 diện tích 1175m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất do Ủy ban nhân dân thành phố Việt Trì cấp ngày 21/6/2019 mang tên Nguyễn Thị Thu T và thửa đất số 19 tờ bản đồ số 02 diện tích 1131m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 21/6/2019 mang tên Nguyễn Thị L. Về nguồn gốc thửa đất này trước đây là do một chủ sử dụng, sau đó chủ sử dụng đã bán cho bà L, thửa đất còn lại do Cơ quan thi hành án kê biên và đã bán cho bà Nguyễn Thị Thu T. Mặc dù đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hai hộ riêng biệt nhưng mốc giới, gianh giới giữa hộ bà T và bà L vẫn chưa xác định được...” Do chưa xác định được gianh giới giữa hai hộ bà T và bà L nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà T không thực hiện được. Tại (BL 02) được lưu giữ tại hồ sơ thể hiện chị T có văn bản đề nghị vào ngày 12/3/2021 yêu cầu chị T nhận nốt số tiền và làm thủ tục giao đất cho gia đình chị... Do vậy, việc hai bên không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 02 tại khu Q, D, V, Phú Thọ thuộc về lỗi chị T, do đó chị T phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Chị T phải có trách nhiệm trả số tiền cọc và tiền phạt cọc cho chị T theo hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

[2]. Đối với yêu cầu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Hội đồng xét thấy ông N, bà M không được tham gia hoà giải, công khai chứng cứ với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Lẽ ra Tòa án cấp sơ thẩm phải thụ lý với yêu cầu độc lập, tuy nhiên ông N, bà M là người cao tuổi không phải nộp tiền tạm ứng án phí, nhưng Tòa án đã giải quyết yêu cầu của ông N, bà M. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng nhưng không làm thay đổi bản chất vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc chị T phải trả cho ông N, bà M khoản tiền chi phí đóng góp để làm làm đường, điện vào khu dân cư là 3.800.000đ (Ba triệu tám trăm nghìn đồng) do ông N, bà M đã đóng góp là đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà M. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Thế V là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn rút nội dung đối với yêu cầu buộc bị đơn là chị Nguyễn Thị Thanh T phải trả khoản tiền chi phí đóng góp để làm làm đường, điện vào khu dân cư là 3.800.000đ (Ba triệu tám trăm nghìn đồng) do ông N, bà M đã đóng góp, chị Nguyễn Thị Thanh T không phản đối nên căn cứ Điều 299, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm: Huỷ quyết định của bản án sơ đối với yêu cầu của ông N, bà M và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[3]. Từ căn cứ tại mục [1]. [2], Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 27/2021/DS – ST ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân thành phố V.

Việc sửa bản án sơ thẩm là khách quan, do có tình tiết mới tại phiên tòa phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa có căn cứ phù hợp nên được chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thu T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DSST ngày 17/11/2021 của Tòa án nhân dân thành phố V.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 299, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 360, Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ vào khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2020 đã được Văn phòng công chứng Âu Cơ chứng thực số công chứng 1198/2020/HDĐC quyền số: 11TP/CC-SCC/HDGD giữa chị Nguyễn Thanh T và chị Nguyễn Thị Thu T.

2. Buộc chị Nguyễn Thị Thu T có nghĩa vụ thanh toán số tiền đặt cọc 315.000.000đ (Ba trăm mười lăm triệu đồng) và bồi thường số tiền tương đương số tiền đặt cọc là 315.000.000đ (Ba trăm mười lăm triệu đồng), tổng cộng là 630.000.000đ (Sáu trăm ba mươi triệu đồng) cho chị Nguyễn Thanh T.

3. Hủy và đình chỉ đối với yêu cầu của ông N, bà M buộc chị Nguyễn Thị Thanh T phải trả cho ông N, bà M số tiền 3.800.000đ (Ba triệu tám trăm nghìn đồng) do ông N, bà M đã chi phí đóng góp làm đường, điện khu dân cư.

Trường hợp chị Nguyễn Thị Thanh T không thực hiện trả tiền cho chị Nguyễn Thị Thanh T kể từ ngày tiếp theo của xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thoả thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thoả thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí :

* Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị Nguyễn Thị Thu T phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và 29.352.000đ (Hai mươi chín triệu, ba trăm năm mươi hai nghìn đồng) án phí có giá ngạch.

Trả lại cho chị Nguyễn Thị Thanh T 15.580.000đ (Mười lăm triệu, năm trăm tám mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0000273 ngày 29/3/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố V.

* Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Thu T không chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận chị Nguyễn Thị Thu T đã nộp 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số AA/2020/0009867 ngày 03/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Việt Trì.

Trong trường hợp bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 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 luật thi hành án dân sự.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.
Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND tp.Việt Trì;
- Chi cục THADS tp.Việt Trì;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, án văn.

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

**(Đã ký)
Lê Thị Thu Huyền**

