

Bản án số: 267/2022/DS-PT

Ngày: 04 - 11 - 2022.

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

***Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:*** Ông Nguyễn Văn Hải.

***Các Thẩm phán:***

Bà Võ Bích Hải;

Bà Phan Thị Tuyết Mai.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Ngọc Thư – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*** Bà Nguyễn Thị Thủy  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 03 và ngày 04 tháng 11 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 197/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 256/2022/QĐXX-PT ngày 14 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thiên Công Q, sinh năm: 1975; địa chỉ: 90/32/28 đường A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Xuân Th, sinh năm: 1987; địa chỉ: 46B/2 khu vực 2, tổ 6, phường D, quận C, thành phố Cần Thơ làm đại diện (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/12/2019, số Công chứng 2304, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Nguyễn Thanh Tùng). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trần Nguyễn Duy Th1 là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ; địa chỉ: 122 E, phường F, quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2, sinh năm: 1975; địa chỉ: Số 90/32/26 đường G, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Hà Tr, sinh năm: 1991; địa chỉ: Tổ 2 ấp H, xã I Thạnh, huyện J, tỉnh K. Địa chỉ liên lạc: 417A/1 đường L, khu vực M,

phường N, quận O, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/06/2019, số Công chứng 80, quyển số 01 – SCT/CK, ĐC của Văn phòng công chứng Trần Văn Mỹ). (có mặt)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1 Bà Trần Thị Kiều D, sinh năm: 1975. Địa chỉ: 23 đường L, phường N, quận C, thành phố Cần Thơ. Đại diện ủy quyền: Ông Trần Thiên Công Quốc, sinh năm: 1975 (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/12/2021 của Văn phòng Công chứng Huỳnh Văn Hiếu, quận C, thành phố Cần Thơ). (có mặt)

3.2 Ông Nguyễn Hoàng Ph, sinh năm: 1971. Địa chỉ: 90/32/15 đường A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

3.3 Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm: 1983. Địa chỉ: 90/32/15 đường A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ; (vắng mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 90/32/26 đường A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn ông Trần Thiên Công Q trình bày: Vào ngày 22/8/2012 ông Trần Thiên Công Q và bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2 có ký giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không đo đạc diện tích đất, việc chuyển nhượng chỉ có giấy tay đặt cọc, không làm hợp đồng theo quy định. Diện tích đất chuyển nhượng là 150m<sup>2</sup>, (đo đạc thực tế 101,2m<sup>2</sup>) loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 10, tọa lạc 90/32/28 đường A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2 đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng. Đến nay bà Th2 vẫn chưa thực hiện thanh toán số tiền còn lại, ngoài ra bà Th2 còn tự ý tháo dỡ hàng rào giáp ranh để dựng chuồng trại nuôi gia cầm (nuôi gà) trên đất của ông này.

Qua nhiều lần sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ông Q yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại cho bà Thúy 150.000.000 đồng. Bà Th2 có trách nhiệm di dời tài sản trên đất trả đất lại cho ông.

Bị đơn bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2 có ông Võ Hà Tr đại diện trình bày: Vào ngày 22/8/2012 bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2 và ông Trần Thiên Công Q có giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng phần diện tích thửa đất trên, bà Th2 đặt cọc cho ông Q số tiền là 150.000.000 đồng, ông Q đã nhận đủ tiền và có thỏa thuận giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng. Ông Q có cam kết là hai tháng sẽ làm giấy sang tên tách thửa cho bà Th2 nhưng đến nay chưa sang tên.

Sau khi ký kết văn bản đặt cọc bà Th2 trực tiếp sử dụng phần đất cho đến nay. Nay, ông Q có yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nêu trên trong vụ án vừa nêu, đồng thời ông Q chỉ đồng ý trả lại cho bà Th2 số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và mức bồi thường là 150.000.000 đồng (sau đó ông Q thay đổi yêu cầu chỉ

đồng ý trả lại 150.000.000 đồng mà không bồi thường). Bà Th2 không đồng ý với mức bồi thường này và bà Th2 có yêu cầu ông Q phải bồi thường tổng số tiền bồi thường là 750.000.000 đồng.

Tuy nhiên, theo chứng thư thẩm định giá ngày 26/05/2020 số tiền chênh lệch là 529.100.000 đồng nên bị đơn tiếp tục thay đổi yêu cầu. Bị đơn yêu cầu ông Q phải trả tổng số tiền hai yêu cầu là 779.100.000 đồng.

Do hòa giải không thành, nên vụ kiện được đưa ra xét xử.

Tại bản án số 88/2022/DS-ST ngày 13/6/2022 của Tòa án nhân dân quận C đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thiên Công Q khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc - chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th như sau:

Về giao dịch dân sự: Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự hủy “hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 8 năm 2012” giữa ông Trần Thiên Công Q với bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th.

Về hậu quả của hủy hợp đồng: Buộc ông Trần Thiên Công Q trả cho bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án. Trường hợp 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; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo Điều 357; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng Ph, ông Nguyễn Ngọc T tháo dỡ - di dời công trình tạm (chuồng trại chăn nuôi trên đất) giao trả quyền sử dụng đất theo bản trích đo địa chính số 13 ngày 19/02/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, tờ bản đồ số 10 (GCN), thửa số 463<sup>1</sup> tại số 90/32/28 đường A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Trần Thiên Công Q.

Đình chỉ một phần đơn yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu số tiền san lấp cát là 100.000.000 đồng và tiền chênh lệch 229.100.000 đồng; theo đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đề ngày 06/6/2022.

Căn cứ Điều 192; Điều 218 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015. Đình chỉ một phần yêu cầu này. Hậu quả việc đình chỉ phần này: Không tính án phí đối với phần rút yêu cầu này và đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án của Tòa án nhân dân quận C đã tuyên xử bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2 đã kháng cáo bản án trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư Trần Nguyễn Duy Th1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:

Về tố tụng: Quyết định đưa ra xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm không ghi tên vị Hội thẩm nhân dân (kể cả dự khuyết) nhưng khi xét xử vị này lại tham gia, tại phiên tòa bị đơn có mặt và đồng ý với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm này. Không ai yêu cầu thay đổi nên sơ sót này không nghiêm trọng.

Về nội dung: Xét hợp đồng đặt cọc, hai bên biết tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng bà Th2 vẫn chấp nhận nhận chuyển nhượng, bà Th2 có khởi kiện nhưng sau đó rút đơn. Thời hiệu khởi kiện là không còn theo Điều 429 Bộ luật Dân sự. Do đó, bản án dân sự sơ thẩm tuyên là có cơ sở đề nghị giữ nguyên.

Người đại diện ủy quyền cho nguyên đơn là ông Phạm Xuân Th thống nhất với bản án sơ thẩm và đề nghị giữ nguyên bản án này.

Đại diện bị đơn là ông Võ Hà Tr trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm xác định thời hiệu là không đúng quy định pháp luật. Bị đơn không có lỗi. Trường hợp này không thể áp dụng án lệ vì tại thời điểm chuyển nhượng ông Q là chủ sử dụng đất. Việc không chuyển nhượng qua tên là lỗi của ông Quốc. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm. Buộc ông Q trả lại 300.000.000 đồng (150.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 150.000.000 đồng là tiền phạt cọc) như kháng cáo của bà Th2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý và giải quyết Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa thể hiện vào ngày 22/8/2012 giữa nguyên đơn ông Trần Thiên Công Q với bị đơn bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2 thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích là 150m<sup>2</sup>, loại đất (CLN), thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 10, tọa lạc 90/32/28 đường A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2 đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng, theo thỏa thuận sau hai tháng kể từ ngày lập hợp đồng đặt cọc ông Q phải có trách nhiệm sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Th2. Nếu có ai tranh chấp ông Q sẽ có trách nhiệm bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc bà Th2 đã giao cho ông Q. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng hết thời hiệu khởi kiện là chưa đúng. Bởi lẽ, sau 02 tháng kể từ ngày ký giấy đặt cọc nguyên đơn không thể giải chấp Ngân hàng để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th2. Đến năm 2014 bà Th2 có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận C giải quyết nhưng từ khi nhận đơn đến nay Tòa án nhân dân quận C chưa có quyết định cuối cùng để giải quyết theo đơn khởi kiện của bà Th2. Như vậy, trong vụ án này không thể xác định thời hiệu khởi kiện của bà Th2 đã hết theo như lời trình bày của nguyên đơn yêu cầu áp

dụng thời hiệu khởi kiện. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với bà Th2 là chưa xem xét toàn diện các tình tiết khách quan của vụ án.

Ngoài ra đối với vấn đề áp dụng Án lệ số 25/2018 ngày 17/10/2018 là chưa đúng. Bởi lẽ, khi nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc vào năm 2012, tại thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Bản Việt để vay số tiền 410.000.000 đồng. Nguyên đơn không có khả năng thanh toán nên cơ quan Thi hành án cưỡng chế kê biên tài sản bán đấu giá vào năm 2014 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 73 ngày 16/7/2013 của Tòa án nhân dân quận C. Đây không phải là lỗi khách quan của Cơ quan nhà nước như tinh thần Án Lệ số 25 thể hiện. Ngoài ra căn cứ theo khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 04/2019 ngày 18/6/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn việc áp dụng án lệ trong công tác xét xử thì " Khi xét xử, Thẩm phán, Hội thẩm phải nghiên cứu, áp dụng án lệ, bảo đảm những vụ việc có tình huống pháp lý tương tự thì phải được giải quyết như nhau. Trường hợp vụ việc có tình huống pháp lý tương tự nhưng Tòa án không áp dụng án lệ thì phải nêu rõ lý do trong bản án, quyết định của Tòa án", vấn đề này cấp sơ thẩm cần phải rút kinh nghiệm trong việc áp dụng án lệ để giải quyết vụ án.

Từ những phân tích như trên xét thấy việc nguyên đơn và bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2012 là có cơ sở chấp nhận. Về vấn đề tính lỗi của hợp đồng thì trường hợp của ông Q và bà Th2 khi ký hợp đồng chuyển nhượng đều biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp cho Ngân hàng Bản Việt. Sau hai tháng kể từ ngày ký hợp đặt cọc nguyên đơn không thể chuyển nhượng phần đất trên cho bị đơn thuộc về lỗi của cả hai bên, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hết thời hiệu khởi kiện và thuộc trường hợp trở ngại khách quan nên chỉ buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn 150.000.000 đồng là thiệt thòi quyền lợi cho bị đơn. Khi ký hợp đồng đặt cọc phía nguyên đơn vi phạm hợp đồng nên có trách nhiệm chịu phạt cọc gấp 02 lần theo cam kết, nhưng bị đơn biết tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc giấy đang thế chấp Ngân hàng không thể chuyển nhượng cho bị đơn trong thời hạn 02 tháng nên cần xác định mỗi người là 50%. Do đó, cần buộc nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền cọc 150.000.000 đồng và phạt 150.000.000 đồng theo thỏa thuận tại khoản 2 hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2012. Từ những nhận định như trên xét thấy kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2012 và buộc nguyên đơn trả cho bị đơn 150.000.000 đồng và phạt cọc 150.000.000 đồng.

Đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 88/2022/DS-ST ngày 13/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều theo hướng đã phân tích như trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật: Đối với các yêu cầu khởi kiện, sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện của nguyên đơn, phản tố của bị đơn dẫn đến việc có nhiều quan hệ pháp luật trong vụ kiện như: Đòi lại quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, đòi bồi thường thiệt hại, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, di dời tài sản...cũng xuất phát từ hợp đồng đặt cọc trên nên Hội đồng xét xử chỉ xác định một quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ kiện là: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” được quy định tại khoản 3, Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Trần Thiên Công Q ủy quyền cho ông Phạm Xuân Th, bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2 ủy quyền cho ông Võ Hà Tr, bà Trần Thị Diễm K ủy quyền cho ông Trần Thiên Công Q các trường hợp ủy quyền trên là đúng theo quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Phía người có quyền và nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Ngọc T có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử chấp nhận xét xử vắng mặt ông T theo Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Kháng cáo của bà Thúy trong hạn luật định, nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ, hợp lệ về mặt thời gian nên được xem xét.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn nhận thấy: Dựa trên tờ “ Giấy đặt cọc mua đất” ngày 22/8/2012 ông Q và bà Th2 được viết tay (không ra công chứng chứng thực) chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150 m<sup>2</sup>, (đo đạc thực tế 101,2m<sup>2</sup> ) loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 463, tờ bản đồ số 10, tọa lạc 90/32/28 đường A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ. Giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bà Th2 đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng. Trong tờ đặt cọc này cũng thể hiện ông Q phải có trách nhiệm sang tên quyền sử dụng đất cho bà Th2 trong vòng 02 tháng và có cam kết bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc nếu có sự tranh chấp xảy ra.

Căn cứ theo tờ hợp đồng trên thì ông Q có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm chuyển nhượng đất đã đứng tên quyền sử dụng của ông Q. Ông Q đang thế chấp ở ngân hàng và bà Th2 cũng đã biết việc này. Vì vậy, theo nội dung cam kết trong hợp đồng thì ông Q phải có trách nhiệm bỏ tiền vào ngân hàng và chuộc giấy chứng nhận ra để sang tên cho bà Th2. Trong tờ đặt cọc ghi ông Q phải có trách nhiệm sang tên và bồi thường gấp đôi nếu có vi phạm. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định vụ kiện tương tự theo Án lệ số 25/2018 ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân Tối cao vào trường hợp này là chưa phù hợp vì đây không phải là lỗi khách quan dẫn đến việc ông Q không sang tên quyền sử dụng đất cho bà Th2.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về việc đặt cọc và nghĩa vụ bồi thường trong trường hợp các bên có vi phạm nghĩa vụ thực hiện. Đối chiếu với trường hợp này “Giấy đặt cọc mua đất” do hai bên thiết lập thì ông Q có lỗi khi không tiếp tục thực hiện hợp đồng, không sang tên quyền sử dụng đất cho bà Th2.

Xét về thời hiệu: Đối với thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 quy định thời hiệu khởi kiện là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên thời hiệu trong vụ kiện vẫn còn. Án sơ thẩm nhận định hết thời hiệu là chưa đúng nên giải quyết nội dung của vụ kiện chưa đúng. Vì cả nguyên đơn và bị đơn không ai khởi kiện xem xét về thời hiệu nên thời hiệu vẫn còn. Bị đơn có khởi kiện năm 2014 tại Tòa án nhân dân quận C nhưng chưa nộp tạm ứng án phí và Tòa án cũng chưa ra quyết định hay bản án để giải quyết. Nguyên đơn khởi kiện ngày 20/3/2019. Người bị thiệt hại trong vụ kiện trên là không có vì: Nguyên đơn đã nhận 150.000.000 đồng và sử dụng số tiền này mà không phải trả lãi, bị đơn vào sử dụng phần đất của nguyên đơn mà không phải trả tiền thuê nên không ai bị thiệt thời quyền lợi. Tuy nhiên, nếu căn cứ vào tờ đặt cọc thì nguyên đơn có lỗi nên phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận cọc. Tuy nhiên, phía bà Th2 kháng cáo chỉ yêu cầu ông Q phải trả lại cho bà Th2 150.000.000 đồng và 150.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 300.000.000 đồng là phù hợp nên chấp nhận. Ngược lại bà Th2 có trách nhiệm di dời tài sản trên phần đất trả lại diện tích đất trên cho ông Q. Do đó, cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Q phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho bà Th2 là  $300.000.000 \times 5\% = 15.000.000$  đồng và được nhận lại tiền tạm ứng án phí các lần đã nộp. Bà Th2 được nhận lại dự phí phản tố vụ kiện.

Án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bà Th2 nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc: Mỗi bên chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí này. Bà Th2 đã nộp 12.000.000 đồng. Ông Q nộp 3.000.000 đồng nên ông Q có trách nhiệm trả cho bà Th2 4.500.000 đồng.

4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng:

Khoản 3 Điều 26; Khoản 1 Điều 35; Khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 147; Điều 157; Khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Điều 136; Điều 159; Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005;

Điều 328; Điều 429; Điều 401 Bộ Luật dân sự năm 2015;

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.

Tuyên xử:

1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

1.1 Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thiên Công Q, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.2 Hủy tờ “hợp đồng đặt cọc ngày 22 tháng 8 năm 2012” giữa ông Trần Thiên Công Q với bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2.

Buộc ông Trần Thiên Công Q phải trả cho bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2 số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng). Tổng cộng 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án. Trường hợp 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; lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3 Buộc bị đơn bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2 và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hoàng Ph, ông Nguyễn Ngọc T tháo dỡ di dời công trình tạm trên đất giao trả quyền sử dụng đất theo bản trích đo địa chính số 13 ngày 19/02/2020 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, tờ bản đồ số 10 (GCN), thửa số 463<sup>1</sup> tại số 90/32/28 đường A, phường B, quận C, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn ông Trần Thiên Công Q.

2. Đình chỉ một phần đơn yêu cầu phản tố của bị đơn đối với yêu cầu yêu cầu số tiền san lấp cát là 100.000.000 đồng và tiền chênh lệch 229.100.000 đồng (Hai trăm hai mươi chín triệu một trăm nghìn đồng) theo đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đề ngày 06/6/2022 của bà Th2.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Thiên Công Q phải chịu 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng).

Nguyên đơn ông Trần Thiên Công Q được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 8.100.000 đồng (tám triệu một trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 000426 ngày 06/05/2019 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001182 ngày 02/07/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 001703 ngày 03/09/2019; 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 001104 ngày 08/06/2021 và 2.582.000 đồng (Hai triệu năm trăm tám mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu số 0001515 ngày 29/12/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

3. Chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định và định giá tài sản là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) mỗi bên chịu ½. Ông Trần Thiên Công



Q đã nộp 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) nên có trách nhiệm trả lại cho bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2 4.500.000 đồng (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí phúc thẩm: Không ai phải chịu. Bà Nguyễn Hoàng Mỹ Th2 được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0000680 ngày 22/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

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 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 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay.

**Nơi nhận:**

- TAND quận C;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Cục THADS thành phố Cần Thơ;
- Chi Cục THADS quận C;
- Các đương sự;
- Văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Văn Hải**