

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 318/2022/DS-PT

Ngày: 07/12/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng

Các Thẩm phán: Ông Phan Thanh Tòng

Ông Phạm Văn Tỉnh

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Phạm Thị Yến Mai – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre:*** Ông Trần Văn Sung - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 262/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 296/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1954; *(có mặt)*

Địa chỉ: Số 21 khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

**2. Bị đơn:**

- Ông Nguyễn Hữu Đ, sinh năm 1954; *(có mặt)*

- Bà Lê Thị N, sinh năm 1956; *(có mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

**\* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:** Ông Dương Tiến N, sinh năm 1948; địa chỉ: Số 5C khu tập thể khu phố 3, phường K, thành phố T, tỉnh Bến Tre. *(có mặt)*

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Anh Đỗ Minh T, sinh năm 1991; *(đã triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vắng mặt)*

Địa chỉ: Ấp 6, xã N, huyện T, tỉnh Bến Tre.

**\* Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Hoàng T là nguyên đơn; ông Nguyễn

Hữu Đ, bà Lê Thị N là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo bản án sơ thẩm:*

*Nguyên đơn ông Nguyễn Hoàng T trình bày:*

Vào ngày 27/12/2019, vợ chồng ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho ông T diện tích khoảng 100m<sup>2</sup> đất ao với giá 80.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp Bình Phú, xã Bình Thành, huyện T, tỉnh Bến Tre. Theo đó, ông T đồng ý đặt cọc cho ông Đ, bà N số tiền 10.000.000 đồng, còn lại 70.000.000 đồng ông T sẽ thanh toán dứt điểm sau khi hoàn tất sổ đỏ sang tên ông T. Theo hợp đồng nêu trên, hai bên thỏa thuận bên chuyển nhượng có trách nhiệm hoàn tất thủ tục sang nhượng phần đất nói trên cho bên nhận chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Nếu bên chuyển nhượng không thực hiện đúng thỏa thuận đã cam kết thì phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng gấp 3 lần giá trị hợp đồng là 80.000.000 đồng x 3 = 240.000.000 đồng và 15.000.000 đồng chi phí thưa kiện. Ông Đ, bà N đã nhận đủ tiền cọc và ông T tiến hành vừa xây bao đê cát lấp ao vừa tiến hành thủ tục sang nhượng thì bên sang nhượng không cung cấp được sổ đỏ để làm thủ tục tách thửa theo quy định. Ngày 14/02/2020, hai bên lập thêm một hợp đồng phụ kiện, theo đó ông Đ, bà N yêu cầu nhận thêm tiền cọc 35.000.000 đồng, nói là để chuộc sổ đỏ vay từ Ngân hàng về để làm thủ tục sang nhượng cho ông T, hai bên đã đồng ý ký tên và giao nhận tiền. Tuy nhiên, khi nhận sổ đỏ do ông Đ đứng tên thì ông T mới phát hiện phần đất diện tích khoảng 100m<sup>2</sup> nói trên chỉ có 6,25m<sup>2</sup> là nằm trong sổ đỏ của ông Đ, còn lại 95m<sup>2</sup> là nằm trong sổ đỏ của anh Đỗ Minh T. Việc ông Đ, bà N sang nhượng đất không phải của ông bà cho ông T là vi phạm hợp đồng. Ông T có đến gặp ông Đ, bà N để thương lượng nhiều lần nhưng không được.

Ny ông T yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 và phụ kiện hợp đồng ngày 14/02/2020 giữa ông và ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N. Đồng thời, ông T yêu cầu ông Đ và bà N có trách nhiệm liên đới bồi thường cho ông số tiền 310.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, ông T thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó ông T yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 và yêu cầu ông Đ, bà N bồi thường cho ông T gấp 3 lần trên tổng giá trị hợp đồng với số tiền 255.000.000 đồng theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Đối với phụ kiện hợp đồng ngày 14/02/2020, ông T đồng ý lấy 35.000.000 đồng đã đặt cọc trừ giá trị đất (17,9m<sup>2</sup> x 800.000 đồng/m<sup>2</sup>) = 14.320.000 đồng, còn lại 20.680.000 đồng ông Đ, bà N phải trả lại cho ông T và phải làm thủ tục tách 17,9m<sup>2</sup> đất qua cho ông T.

Ông T đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá

ngày 06/01/2022, ngày 31/8/2022. Ông đồng ý để Tòa án lấy kết quả này làm cơ sở giải quyết vụ án.

Về chi phí thu thập chứng cứ, ông T yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật.

*Theo bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N trình bày:*

Vào ngày 27/12/2019, vợ chồng ông Đ, bà N có bán cho ông Nguyễn Hoàng T một phần đất ao khoảng 100m<sup>2</sup> với số tiền 80.000.000 đồng. Ông T có cọc trước cho ông Đ, bà N số tiền 10.000.000 đồng, chừng nào làm sổ xong ông T đưa tiếp số tiền 70.000.000 đồng, nhưng khi địa chính vào đo thì địa chính nói không đủ 500m<sup>2</sup> để tách thửa nên không chịu đo. Ông T có hỏi ông Đ, bà N cho mượn thêm đất cho đủ 500m<sup>2</sup> để tách thửa nhưng ông Đ, bà N không đồng ý.

Ông Đ, bà N thừa nhận có nhận của ông T tiền cọc 45.000.000 đồng. Ông Đ, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T vì ông, bà có nói trước là cái địa cá của ông, bà không có giấy chủ quyền nhưng ông T cam đoan với ông, bà là đất trống, không có sổ ông T vẫn làm được. Nhưng ông T đã lừa gạt ông, bà để bắt ông, bà ký hợp đồng đặt cọc rồi yêu cầu bồi thường gấp 3 lần trên tổng giá trị hợp đồng. Ông, bà không có tự ý hủy hợp đồng đặt cọc với ông T mà là do ông T tự yêu cầu hủy. Nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông bà yêu cầu ông T giao tiếp số tiền 35.000.000 đồng cho ông, bà. Ông, bà đồng ý làm thủ tục sang nhượng cái địa cho ông T. Ngược lại nếu ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì lỗi hoàn toàn là do ông T tự hủy chứ ông, bà không có hủy. Ông, bà chỉ đồng ý trả lại ông T số tiền 45.000.000 đồng đã nhận chứ không đồng ý bồi thường gì thêm.

Ông Đ, bà N đồng ý với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá ngày 06/01/2022, ngày 31/8/2022. Ông, bà đồng ý để Tòa án lấy kết quả này làm cơ sở giải quyết vụ án.

Về chi phí thu thập chứng cứ, bà N tự nguyện chịu toàn bộ.

*Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, anh Đỗ Minh T trình bày:*

Anh đang đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 73, tờ bản đồ số 26, diện tích 906,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Nguồn gốc đất trước đây là của bà nội anh là bà Nguyễn Thị Q cho cha anh là ông Đỗ Văn H, sau đó cha anh cho lại anh. Khi cho chỉ sang nguyên sổ không có xác định ranh cụ thể. Phần đất này trước giờ gia đình anh cũng không có quản lý sử dụng, chỉ để cho những người lạ thập phương đến làm thổ mộ chôn cất người đã mất. Hiện tại anh T cũng không có trực tiếp quản lý sử dụng phần đất này. Trước giờ anh không có nghe bà nội hay cha nói là trên đất có cái địa cá mà ông Đ, bà N đang tranh chấp với ông T hay không, anh cũng không biết phần đất ao đó trước giờ

là của ai. Lúc ông T phát hiện cái địa cá có một phần nằm trên thửa 73 của anh T thì ông T có hỏi mua anh T phần đất đó với giá 20.000.000 đồng. Anh T có nhận của ông T 20.000.000 đồng và đưa sổ đỏ cho ông T làm thủ tục sang tên nhưng chưa thực hiện sang tên, lúc mua bán 2 bên có làm giấy tay. Ny thấy hoàn cảnh gia đình ông Đ, bà N khó khăn, anh T đồng ý cho lại ông Đ, bà N phần địa cá nằm trên sổ đỏ của anh T để ông Đ, bà N hoàn thành thủ tục chuyển nhượng với ông T. Đối với số tiền 20.000.000 đồng mà anh T đã nhận của ông T thì anh T đồng ý trả lại ông T với điều kiện ông T phải trả lại cho anh T sổ đỏ của anh mà ông T đang giữ.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 104/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre, tuyên xử:*

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 131, 408, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 và phụ kiện hợp đồng ngày 14/02/2020 giữa ông Nguyễn Hoàng T và ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N. Cụ thể tuyên:

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 và phụ kiện hợp đồng ngày 14/02/2020 giữa ông Nguyễn Hoàng T và ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N.

Buộc ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Hoàng T số tiền cọc 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng.

Buộc ông Nguyễn Hoàng T trả cho ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N giá trị quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 17,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 89b, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện T, tỉnh Bến Tre với số tiền 14.320.000 đồng. Ông Nguyễn Hoàng T được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 17,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 89b, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo) và toàn bộ tài sản trên đất. Việc trả tiền và thực hiện quyền sử dụng đất được thực hiện song song. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ nội dung quyết định của bản án để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự khi có yêu cầu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng T về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N bồi thường phạt cọc với số tiền 255.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thu thập chứng cứ, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/9/2022, ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T. Ông T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc phía bị đơn trả cho ông số tiền 255.000.000 đồng, công nhận nhập thửa 89b và thửa 73b tổng diện tích 126,8m<sup>2</sup> để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía ông Đ, bà N kháng cáo yêu cầu ông T trả lại cho ông, bà phần đất có diện tích 17,9m<sup>2</sup> do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

*Nguyên đơn Nguyễn Hoàng T trình bày:*

Ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc ông Đ, bà N bồi thường phạt cọc số tiền 255.000.000 đồng. Ông đồng ý trả giá trị đối với phần đất có diện tích 17,9m<sup>2</sup> cho ông Đ, bà N và yêu cầu hợp thửa 89b, thửa 73b thành một thửa có diện tích 126,8m<sup>2</sup> đất.

*Bị đơn ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N trình bày:*

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là đúng nhưng không buộc ông T phá bỏ bức tường trên đất của ông, bà để trả lại phần đất thuộc thửa 73b, diện tích 108,9m<sup>2</sup> và thửa 89b diện tích 17,9m<sup>2</sup> là không đúng quy định pháp luật. Ông, bà chỉ đồng ý trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 45.000.000 đồng.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên có vi phạm vì phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời không đủ diện tích tối thiểu để tách thửa theo quy định, dẫn đến hợp đồng giữa các bên không thể thực hiện được. Xét về lỗi thì thuộc về cả hai bên, ông T là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ của người mua đất. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì phải khôi phục tình trạng ban đầu, trả cho nhau những gì đã nhận nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên buộc ông T phá bỏ bức tường để khôi phục hiện trạng ban đầu và giao trả thửa 73b và 89b cho ông Đ, bà N là không đúng. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 45.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo nguyên đơn, chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019, phụ kiện hợp đồng ngày 14/02/2020 và lời trình bày của các bên đương sự có cơ sở xác định giữa ông Đ, bà N và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 100m<sup>2</sup> đất ao, với giá chuyển nhượng 80.000.000 đồng. Ông T đặt cọc trước số tiền 10.000.000 đồng, số tiền còn lại 70.000.000 đồng ông T sẽ thanh toán khi hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 14/02/2020, ông T giao tiếp số tiền 35.000.000 đồng để ông Đ, bà N trả nợ Ngân hàng, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T. Như vậy, tổng số tiền cọc mà ông Đ, bà N nhận của ông T là 45.000.000 đồng.

[2] Hai bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trong khi các bên đều biết phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và thực tế diện tích đất ao địa mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng có một phần diện tích đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Đỗ Minh T. Đồng thời, việc hai bên thỏa thuận chuyển nhượng phần đất ao có diện tích khoảng 100m<sup>2</sup> là không đủ diện tích tối thiểu được tách thửa theo quy định. Như vậy, hợp đồng đặt cọc vô hiệu là do lỗi của các bên nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 và phụ kiện hợp đồng ngày 14/02/2020 giữa ông T với ông Đ, bà N là vô hiệu, phía bị đơn không phải chịu phạt cọc là đúng quy định pháp luật.

[3] Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 31/8/2022, trên thửa 89b có một phần hàng rào có kết cấu móng trụ đà bê tông cốt thép, vách tường xây dày 10cm, diện tích 52,98m<sup>2</sup>. Hội đồng xét xử nhận thấy nếu tháo dỡ đi dời một phần hàng rào nằm trên phần đất mà bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm ảnh hưởng kết cấu tổng thể hàng rào mà ông T

đã xây dựng và hàng rào này cũng không có giá trị sử dụng đối với ông Đ, bà N, vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết cho ông T tiếp tục quản lý sử dụng phần diện tích đất 17,9m<sup>2</sup> và buộc ông T thanh toán giá trị đất lại cho ông Đ, bà N theo giá Hội đồng định giá đã định là 14.320.000 đồng là phù hợp. Đối với nội dung kháng cáo của ông T về việc yêu cầu hợp thửa 89b và thửa 73b, xét thấy đây là thủ tục hành chính của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên Tòa án không xem xét đối với yêu cầu này của ông T.

[4] Nguyên đơn, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không được chấp nhận.

[5] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên ông T, ông Đ, bà N thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định;

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 104/2022/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre.

Cụ thể:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

Áp dụng các Điều 131, 408, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng T về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 và phụ kiện hợp đồng ngày 14/02/2020 giữa ông Nguyễn Hoàng T và ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N. Cụ thể tuyên:

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/12/2019 và phụ kiện hợp đồng ngày 14/02/2020 giữa ông Nguyễn Hoàng T và ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N.

Buộc ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Hoàng T số tiền cọc 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng).

Buộc ông Nguyễn Hoàng T trả cho ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N giá trị quyền sử dụng đối với phần đất có diện tích 17,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 89b, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre với số tiền 14.320.000đ (mười bốn triệu ba trăm hai mươi nghìn đồng). Ông Nguyễn Hoàng T được quản lý, sử dụng phần đất có diện tích 17,9m<sup>2</sup> thuộc thửa 89b, tờ bản đồ 26, tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện T, tỉnh Bến Tre (có họa đồ kèm theo) và toàn bộ tài sản trên đất. Việc trả tiền và thực hiện quyền sử dụng đất được thực hiện song song. Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền căn cứ nội dung quyết định của bản án để điều chỉnh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự khi có yêu cầu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hoàng T về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N bồi thường phạt cọc với số tiền 255.000.000đ (hai trăm năm mươi lăm triệu đồng).

3. 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 án xong, 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 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng T, ông Nguyễn Hữu Đ, bà Lê Thị N được miễn nộp.

5. Về chi phí thu thập chứng cứ: Bà Lê Thị N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí thu thập chứng cứ là 3.548.000đ (ba triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn đồng) và đã nộp xong số tiền này.

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, có 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.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND huyện T (1b);
- Chi cục THADS huyện T (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (4b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

**Nguyễn Thế Hồng**