

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 331/2022/DS-PT.

Ngày: 18-11-2022

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Thiện Tâm
2. Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yên Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 305/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 305/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 246/2022/QĐ-PT ngày 08/11/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Võ Minh Q, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 52 đường số 50, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1976

2. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1993

Cùng địa chỉ: số 499 H, phường 14, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Ông Ngô Minh T, sinh năm 1983

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1950

Cùng địa chỉ: Ấp Bình Tiền 1, xã Đ Hạ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L:

2.1. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1953.

Địa chỉ: số 372C khu vực 3, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

2.2. Ông Nguyễn Thành T1, sinh năm 1955.

Địa chỉ: số 47/17B H2, khu phố 2, phường Hòa Bình, Tp. Biên Hòa, tỉnh

Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Nguyễn Đức T - Văn phòng Luật sư Đức Tài - thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An.

Người kháng cáo: ông Ngô Minh T, bà Nguyễn Thị L.

(Bà Thủy, bà Quyên, ông Tư, ông To, bà L, ông T, Luật sư Thường đều có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 31/12/2021, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Võ Minh Q do bà Trần Thị Q đại diện trình bày như sau: Ngày 15/5/2021, ông Q có thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà L và ông T quyền sử dụng thửa đất số 1632, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Bình Tiên 1, xã Đ Hạ, huyện Đ, tỉnh Long An với giá 7.400.000.000 đồng. Tổng số tiền đặt cọc ông Q đã giao cho bà L, ông T là 800.000.000 đồng, cụ thể là ngày 15/5/2021 giao 100.000.000 đồng tiền mặt và 300.000.000 đồng vào tài khoản của ông Ngô Minh T; ngày 21/5/2021 giao 400 triệu đồng vào tài khoản của ông Ngô Minh T. Thời hạn để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng là 45 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Tuy nhiên sau khi ký hợp đồng đặt cọc, do dịch bệnh Covid diễn biến phức tạp, theo công văn số 1749 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc áp dụng Chỉ thị số 15/CT-TTg; sau đó là công văn số 1931 ngày 14/6/2021 tiếp tục cho gia hạn thực hiện giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 15/CT-TTg. Thời điểm cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng vào thời gian áp dụng chỉ thị số 15/CT-TTg và tình hình dịch bệnh phức tạp, việc đi lại bị hạn chế, do đó thuộc trường hợp trở ngại khách quan, việc không tiếp tục ký hợp đồng được không phải lỗi của ông Q. Mặt khác theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc thì “Trong quá trình thực hiện, nếu có gì trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau”. Tuy nhiên, phía bà L, ông T đã vi phạm Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc, cụ thể là ông Q chưa nhận được thông báo kết quả cập nhật điều chỉnh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ đường trải đá thành đường nhựa.

Ngoài ra, ngày 21/12/2021 ông Q gửi thư thông báo yêu cầu bên bán thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2021, hạn chót phản hồi vào ngày 30/12/2021 nhưng bà L, ông T không phản hồi.

Nay ông Võ Minh Q yêu cầu tiếp tục “Hợp đồng đặt cọc” ngày 15/5/2021 giữa ông Võ Minh Q và bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Minh T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1632; tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Bình Tiên 1, xã Đ Hạ, huyện Đ, tỉnh Long An; trường hợp bị đơn không đồng ý tiếp tục hợp đồng đặt cọc thì yêu cầu bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Minh T liên đới hoàn trả tiền cọc đã nhận là 800.000.000 đồng và phạt cọc là 800.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 1.600.000.000 đồng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L do ông Nguyễn Thành T và ông Nguyễn Thành T1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Các ông thống nhất về việc giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2021 như phía nguyên đơn trình bày. Hợp đồng đặt cọc có thời hạn là 45 ngày, kể từ ngày 15/5/2021 đến ngày 30/6/2021. Việc thỏa thuận giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện giữa hai bên, tại hợp đồng đặt cọc đã ghi rõ quyền và nghĩa vụ của các bên, quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ông Q không tuân thủ các điều khoản và cam kết chung ghi trong hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 01/7/2021, hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2021 giữa ông Võ Minh Q và bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Minh T không còn giá trị. Ngày 24/12/2021, bà L và ông T có nhận được thư thông báo của ông Q qua đường chuyển phát nhanh, thư đề ngày 21/12/2021 nhưng bà L và ông T nhận thấy thông báo có tính chất “tối hậu thư”, vừa mang tính hăm dọa nên bà L, ông T không phản hồi cho ông Q. Theo yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà L không đồng ý.

Bị đơn ông Ngô Minh T trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày và ý kiến của ông Tư, ông To. Không trình bày bổ sung.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện Đ tiến hành hòa giải, nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 490, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Q về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Minh T.

Tuyên bố hủy “Hợp đồng đặt cọc” giữa bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Minh T và ông Võ Minh Q ngày 15/5/2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1632, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Bình Tiền 1, xã Đ Hạ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Minh T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Minh Q số tiền là 1.600.000.000 đồng (trong đó số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13

tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí.

2.2. Ông Ngô Minh T phải chịu 150.000 đồng và 30.000.000 đồng án phí.

Hoàn lại cho ông Võ Minh Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009460 và 18.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009459 và 18.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009458 cùng ngày 10/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/7/2022 bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Minh T, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa phúc thẩm xét xử theo hướng, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm là bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, các bị đơn không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp thêm chứng cứ mới.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Q trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn với lý do căn cứ vào công văn của Sở Tư pháp tỉnh Long An cũng xác định thời điểm thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2021 thì hoạt động công chứng tại tỉnh Long An đã tạm ngưng. Ngoài ra, tại cuộc hội thoại ngày 11/10/2021, bị đơn hoàn toàn không có thiện chí để tiếp tục thực hiện hợp đồng trong khi ông Q đề nghị sẽ xuống thương lượng lại trong tuần, nhưng phía bị đơn chỉ cho thời hạn trong 01 ngày cho thấy bị đơn nhằm gây khó khăn để lấy số tiền cọc. Căn cứ Điều 4 của hợp đồng đặt cọc thì trách nhiệm chịu phí cập nhật đường nhựa không quy định chủ thể có trách nhiệm thực hiện nhưng bà L là chủ sử dụng đất nên bà L là người thực hiện thủ tục này, nhưng đến ngày 08/7/2021 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được cập nhật xong thành đường nhựa. Như vậy, nếu không có dịch bệnh thì đến ngày 30/6/2021, bị đơn cũng không thể thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn vì ngày 30/6/2021 vẫn chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cập nhật thành đường nhựa. Tuy nhiên, thời điểm hiện tại nguyên đơn vẫn có thiện chí đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng đất với giá như đã thỏa thuận, nhưng phía bị đơn đề nghị tăng giá chuyển nhượng mới là 8,6 tỷ là không đúng với giá đã thỏa thuận. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu: Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc như đã thỏa thuận ngày 15/5/2021, thời hạn của hợp đồng là 45 ngày, cụ thể là đến ngày 30/6/2021 sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng phía nguyên đơn cho rằng vì lý do dịch bệnh nên không thể tiếp tục thực

hiện hợp đồng được là không có căn cứ. Vì thời điểm này tuy dịch bệnh nhưng Văn phòng công chứng vẫn cho làm việc. Tòa sơ thẩm căn cứ vào văn bản của Sở Tư pháp để xác định lỗi không tiếp tục được hợp đồng là lỗi của bị đơn là không có cơ sở. Trong trường hợp này lỗi hoàn toàn là của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông T và bà L: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các bên đương sự tại tòa. Xét thấy, bị đơn kháng cáo nhưng không có cung cấp chứng cứ mới để chứng minh, do đó không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Ngô Minh T, bà Nguyễn Thị L được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Minh T, bà Nguyễn Thị L thấy rằng:

[2.1] Các bên đương sự thống nhất có việc giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2021, số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng, nên đây được xem là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xét đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2021 giữa ông Võ Minh Q và bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Minh T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1632, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Bình Tiền 1, xã Đ Hạ, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc đặt cọc này là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, hai bên không thống nhất được với nhau về việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể các bên không thương lượng được giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì phía ông T yêu cầu tăng giá quyền sử dụng đất, không đồng ý chuyển nhượng theo giá đã thỏa thuận, phía ông Q đồng ý mua với giá như đã thỏa thuận. Do đó, không có căn cứ để tiếp tục hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2021 giữa ông Võ Minh Q với bà Nguyễn Thị L và ông Ngô Minh T.

[2.2] Xét đối với số tiền đặt cọc: Phía ông T và bà L thống nhất đã nhận của ông Q 800.000.000 đồng, nhưng không đồng ý trả lại số tiền cọc do nguyên đơn đã vi phạm thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Thấy rằng, hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2021 thể hiện thời hạn để hai bên giao kết hợp đồng là đến 18 giờ ngày 30/6/2021. Phía ông Q trình bày do tình hình dịch bệnh diễn biến phức tạp nên thời gian trên không thể xuống Đ để thực hiện hợp đồng. Phía bị đơn xác định thời điểm ngày 30/6/2021 tại nơi nguyên đơn cư trú vẫn có thể đi lại và di chuyển đến Đ để thực hiện hợp đồng. Căn cứ vào Công văn số 1041 ngày 30/5/2022 của Sở Tư pháp tỉnh Long An thì thời điểm từ 00 giờ ngày 02/6/2021 đến 00 giờ ngày 21/9/2021, hoạt động công chứng về chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên địa bàn tỉnh bị tạm dừng. Do đó, mặc dù bị đơn cho rằng nơi nguyên đơn cư trú vẫn có thể đi lại và di chuyển đến Đ để ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng thời gian này dịch bệnh Covid-19 đang diễn biến phức tạp, mọi người dân đều phải thực hiện nghiêm quy định về phòng, chống dịch Covid-19, chỉ ra ngoài khi thật sự cần thiết, đặc biệt đối với người dân Thành phố Hồ Chí Minh, đồng thời hoạt động công chứng trên địa bàn tỉnh Long An vẫn đang tạm dừng nên các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/6/2021 như đã thỏa thuận. Xét thấy, việc các bên không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do trở ngại khách quan phù hợp theo Điều 156 Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Q, buộc ông T và bà L có trách nhiệm trả lại cho ông Q số tiền cọc là có căn cứ.

[2.3] Xét đối với số tiền ông Q yêu cầu phạt cọc là 800.000.000 đồng thấy rằng: Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc có nội dung: “Bên A phải chịu tiền phí cập nhật đường nhựa để hợp pháp ra công chứng...”, cho thấy trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên bán (bị đơn) có trách nhiệm hoàn tất thủ tục cập nhật từ đường trải đá sang đường nhựa, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bị đơn cung cấp thì đến ngày 08/7/2021 thửa đất số 1632 mới được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cập nhật thành đường nhựa. Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc thì các bên thỏa thuận tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 30/6/2021. Tuy nhiên, đến ngày 08/7/2021, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được hoàn tất việc cập nhật đường nhựa là mới đủ điều kiện để tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời gian này cũng trong thời gian trở ngại khách quan, nên việc đến ngày 08/7/2021 bị đơn mới hoàn tất việc cập nhật đường nhựa không được xem là căn cứ để xác định lỗi của bị đơn. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể giao kết được đúng thời hạn các bên đã cam kết là do trở ngại khách quan. Thời gian phát sinh trở ngại khách quan là từ 00 ngày 02/6/2021 đến 00 giờ ngày 21/9/2021; thời hạn cam kết theo hợp đồng đặt cọc là đến ngày 30/6/2021, như vậy thời gian phát sinh trở ngại khách quan là 29 ngày (02/6/2021 đến 30/6/2021). Như vậy, thời hạn cam kết theo hợp đồng đặt cọc sẽ chấm dứt vào ngày 20/10/2021 (29 ngày kể từ ngày 21/9/2021) đúng như bản án sơ thẩm đã nhận định.

[2.4] Ngoài ra, căn cứ vào cuộc hội thoại ngày 11/10/2021 do hai bên cung cấp giữa ông Q và ông T cho thấy hai bên đang thương lượng với nhau về thời gian để giao kết hợp đồng, nhưng kết quả không thương lượng được. Tuy nhiên, nội dung cuộc hội thoại ông Q vẫn thiện chí muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng, trong khi ông T không tạo điều kiện mà ấn định thời gian 01 ngày là không phù hợp, vì đến ngày 11/10/2021 vẫn chưa hết thời hạn theo hợp đồng đặt cọc sau khi đã trừ ra thời gian trở ngại khách quan và đến thời điểm hiện tại, nguyên đơn vẫn có yêu cầu tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng phía bị đơn cho rằng nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc và đề nghị nâng giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, không đồng ý chuyển nhượng theo giá các bên đã thỏa thuận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015.

Từ những phân tích nêu trên: Xét thấy kháng cáo của ông T, bà L và phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bị đơn là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Ngô Minh T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật do kháng cáo không được chấp nhận, bà Nguyễn Thị L được miễn án phí theo Điều 12 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Ngô Minh T, bà Nguyễn Thị L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2022/DS-ST ngày 13/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 228, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 12, 26, 27 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh Q về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Minh T.

1.1. Tuyên bố hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc” giữa bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Minh T và ông Võ Minh Q vào ngày 15/5/2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1632, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Bình Tiền 1, xã Đ Hạ, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2. Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Minh T có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Minh Q số tiền cọc 800.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.600.000.000 đồng.

1.3. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Ngô Minh T phải chịu 150.000 đồng do yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2021 của ông Võ Minh Q được chấp nhận. Ông Ngô Minh T phải chịu 30.000.000 đồng do yêu cầu hoàn trả tiền cọc và tiền phạt cọc của ông Võ Minh Q được chấp nhận. Ông Ngô Minh T phải chịu 30.150.000 đồng. Tổng cộng ông Ngô Minh T phải chịu 30.150.000 đồng.

2.2. Bà Nguyễn Thị L được miễn án phí.

2.3. Hoàn lại cho ông Võ Minh Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009460, 18.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009459 và 18.000.000 đồng theo biên lai thu số 0009458 cùng ngày 10/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Ngô Minh T phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011356 ngày 25/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

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

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, Điều 7, 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. /.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thiện Tâm – Đinh Thị Ngọc Yến

Phùng Thị Cẩm Hồng