

Bản án số: 34/2021/DS-PT

Ngày: 29-7-2021

*V/v tranh chấp về dân sự yêu cầu
tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang
nhượng đất vô hiệu, trả lại tiền đặt
cọc và tiền phạt cọc (bồi thường
thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ)*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Văn Hà.

Các Thẩm phán: Ông Giáp Bá Dự

Ông Võ Đình Sớm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Ông Lê Thế Nhơn
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 7 năm 2021, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 83/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp về dân sự yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất vô hiệu, trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc (bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ)*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2021/QĐ-PT ngày 01-3-2021, Quyết định tiếp tục việc xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 92/2021/QĐ-PT ngày 6-7-2021 và Thông báo thời gian, địa điểm mở lại phiên tòa phúc thẩm số 139/2021/TB-TA ngày 12-7-2021, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S; cùng địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Mạnh Đ1; địa chỉ: Tổ dân phố 12, thị trấn Chư Sê, huyện Chư Sê, tỉnh Gia Lai (Theo giấy ủy quyền ngày 6-2-2018). *Có mặt.*

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Ch, bà Hồ Thị Ngọc C; cùng địa chỉ: Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai. *Vắng mặt.*

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Vũ Đình Khẩn; địa chỉ: Thôn H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Gia Lai (Theo giấy ủy quyền ngày 4-1-2021).
Có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Ông Trần Mạnh Đ trình bày:

Do chỗ quen biết tin tưởng với nhau nên vào ngày 10 tháng 3 năm 2016, vợ chồng ông Đ, bà S có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ch, bà C một diện tích đất trồng khoảng 225m² đất tại Thôn T, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, số thửa 218, tờ bản đồ số 52, đất có tứ cận: Phía Đông giáp Quốc lộ 14 có cạnh 5,5m; phía Tây giáp đường hiện trạng có cạnh 5,7m; phía Nam giáp đất cây xăng Việt Màu có cạnh 44m; phía Bắc giáp đất chị Doan có cạnh 44m. Hai bên thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng. Việc thỏa thuận chuyển nhượng được lập thành giấy giao nhận tiền cọc (hiện vợ chồng ông Ch, bà C đang giữ giấy giao nhận tiền cọc), giấy này không có công chứng, chứng thực. Vợ chồng ông Đ, bà S đã giao đủ cho vợ chồng ông Ch, bà C 300.000.000 đồng tiền cọc. Nội dung giấy giao nhận tiền cọc hai bên cam kết khi nào có bìa đỏ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) mang tên vợ chồng ông Đ, bà S thì vợ chồng ông Đ, bà S có nghĩa vụ giao đủ số tiền còn lại cho ông Ch, bà C. Nhưng sau khi ông Đ, bà S đem nộp hồ sơ để làm giấy tờ tại Phòng Một cửa của Ủy ban nhân dân huyện C được một thời gian từ ngày 02-12-2016 đến ngày 11-1-2017 thì vợ chồng ông Ch, bà C tự ý đến Phòng Một cửa Ủy ban nhân dân huyện C rút lấy lại hồ sơ cho đến nay. Vợ chồng ông Ch, bà C tỏ thái độ bất hợp tác, lỗi này hoàn toàn thuộc về ông Ch, bà C, nên ông Đ, bà S yêu cầu vợ chồng ông Ch, bà C giao giấy đặt cọc sang nhượng bản gốc cho vợ chồng ông Đ, bà S để ông bà đi làm giấy tờ, nhưng ông Ch, bà C không chịu. Do vậy nay vợ chồng ông Đ, bà S yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất lập ngày 10-3-2016 giữa vợ chồng ông Đ, bà S với vợ chồng ông Ch, bà C vô hiệu và yêu cầu bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 300.000.000 đồng tiền đã đặt cọc và bồi thường 300.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn Ch, bà Hồ Thị Ngọc C trình bày:

Do chỗ quen biết với nhau nên ngày 10-3-2016, vợ chồng ông Đ, bà S có nhận chuyển nhượng của ông bà một thửa đất diện tích đất khoảng 225m², địa chỉ đất tại thôn Tao Chor B, xã I, huyện C, tỉnh Gia Lai, số thửa 218, tờ bản đồ số 52, tứ cận thửa đất đúng như lời trình bày của nguyên đơn. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, sau đó hai bên có viết giấy tay đặt cọc sang nhượng đất và cùng ký. Ông Đ, bà S có trách nhiệm đi làm giấy tờ, ông bà đã đưa toàn bộ giấy tờ gồm giấy sang nhượng đất viết tay là bản photo đề ngày 10-3-2016 cho ông Đ, bà S. Nhưng do một thời gian dài mà ông Đ, bà S không làm xong giấy tờ, nên đến ngày 11-1-2017 ông Đ, bà S rút lại giấy tờ ở Phòng Một cửa của Ủy ban nhân dân huyện C về để đi làm, thì bên nhận chuyển nhượng lại làm đơn ngăn chặn và có những lời lẽ xúc phạm. Hiện nay vợ chồng

ông bà đang nhờ người khác đi làm giấy tờ khi nào xong thì sẽ giao giấy tờ cho ông Đ, bà S và ông Đ, bà S phải có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại cho ông bà. Nếu nguyên đơn muốn đòi lại tiền cọc thì chờ khi nào bán được đất này bị đơn sẽ trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai đã quyết định:

Áp dụng Điều 5, 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 264 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 118, 119, Điều 328 và Điều 401 của Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 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, xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 10-3-2016 vô hiệu, trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc (bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ).

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Đ, bà S phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 300.000 đồng, trước đây ông Đ, bà S đã nộp tạm ứng 300.000 đồng theo Phiếu thu số 0000418 ngày 28-6-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai nay được chuyển thành án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc ông Đ, bà S phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 15.000.000 đồng, trước đây ông Đ, bà S đã nộp tạm ứng 7.500.000 đồng theo phiếu thu số 0000638 ngày 07-5-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai; ông Đ, bà S còn phải nộp thêm 7.500.000 đồng.

Buộc ông Đ, bà S phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 15.000.000 đồng, trước đây ông Đ, bà S đã nộp tạm ứng 7.500.000 đồng theo phiếu thu số 0000747 ngày 02-10-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai; ông Đ, bà S còn phải nộp thêm 7.500.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13-10-2020, nguyên đơn là ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S có đơn kháng cáo đề ngày 12-10-2020 với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm *“Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chúng tôi. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai giải quyết buộc anh Nguyễn Văn Ch, vợ là Hồ Thị Ngọc C trả lại số tiền 300.000.000 đồng là tiền đặt cọc cho vợ chồng tôi, yêu cầu anh Nguyễn Văn Ch, vợ là Hồ Thị Ngọc C thanh toán số tiền giá trị tương đương với số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng theo quy định tại Điều 328 BLDS”*.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, rút một phần yêu cầu kháng cáo không yêu cầu xem xét phần yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn. Đồng thời, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng đưa ra chứng cứ mới và khẳng định: Phía bị đơn đã tự ý rút hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn chờ cơ quan có thẩm quyền

giải quyết nên chứng minh rằng phía bị đơn cố tình không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trong hợp đồng đặt cọc.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Đảm bảo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử đúng quy định của pháp luật, các thủ tục khai mạc phiên tòa và các thủ tục khác được Hội đồng xét xử và Chủ tọa phiên tòa điều hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay, các bên đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo đúng quy định tại các Điều 70, 71, 72 và Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

- + Về việc giải quyết vụ án:

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Nguyễn Văn Ch, bà Hồ Thị Cẩm phải trả lại cho ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S 300.000.000 đồng đã nhận cọc, đình chỉ xét xử phúc thẩm với phần phạt cọc 300.000.000 đồng, đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định về việc giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm và yêu cầu kháng cáo như sau:

[1] Ngày 10-3-2016, giữa ông Nguyễn Văn Chung, bà Hồ Thị Ngọc C có giao kết hợp đồng bằng văn bản với ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S với tiêu đề là “*Giấy đặt cọc đất*”.

Nội dung giao kết thể hiện: Hai bên thỏa thuận bên A (ông Nguyễn Văn Ch, bà Hồ Thị Ngọc C) sang nhượng lại cho bên B (ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S) một lô đất có diện tích 225m² trước Quốc lộ 14, trước 5m5, sau 5m, Đông giáp Quốc lộ 14, Tây giáp đường đi trong thôn, Bắc giáp nhà chị Doan, Nam giáp nhà ông Việt. Giá sang nhượng là 700.000.000 đồng. Đặt cọc 300.000.000 đồng. Số tiền còn lại hẹn lại xong bìa đỏ sẽ giao đủ. Giấy tờ bìa đỏ bên B chịu trách nhiệm.

Trong quá trình thực hiện giao kết giữa các bên phát sinh tranh chấp, ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu; buộc ông Ch, bà C phải trả lại 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 300.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền giải quyết, xác định tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất vô hiệu, trả lại tiền cọc và phạt cọc; đồng thời căn cứ vào các quy định của pháp luật tố tụng dân sự và áp

dụng các quy định của Bộ luật dân sự tại các Điều 116, 117, 118, 119, 328, 401 để giải quyết, xem xét yêu cầu khởi kiện của đương sự là đúng pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

“*Giấy đặt cọc đất*” ngày 10-3-2016 được các bên xác lập là hợp đồng đặt cọc, theo đó bên ông Đ, bà S đã đặt cọc 300.000.000 đồng để thực hiện việc sang nhượng 225 m² đất với giá 700.000.000 đồng (có tứ cận như nêu trên) với ông Ch, bà C.

Như vậy, hợp đồng đặt cọc với số tiền 300.000.000 đồng này là khoản tiền để đảm bảo cho việc thực hiện sang nhượng quyền sử dụng 225m² đất từ ông Ch, bà C sang cho ông Đ, bà S.

Khi xác lập hợp đồng cọc, các bên đều xác định rõ đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho người đang thực tế sử dụng, nhưng vẫn thực hiện việc giao kết và xác định nghĩa vụ của bên phải thực hiện để làm thủ tục được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hợp đồng đặt cọc này là một giao dịch dân sự, được các bên lập thành văn bản, trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, có mục đích và nội dung không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, do các chủ thể có đủ năng lực hành vi và năng lực pháp luật dân sự xác lập, nên đủ điều kiện có hiệu lực. Các bên tham gia vào việc xác lập giao dịch phải có nghĩa vụ thực hiện đầy đủ các nội dung đã cam kết. Không có căn cứ để xác định giao dịch dân sự vô hiệu như yêu cầu của phía nguyên đơn.

Nguyên đơn cho rằng phía bị đơn đã tự ý rút hồ sơ xin đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phía nguyên đơn đã nộp cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trước thời hạn được giải quyết, dẫn đến việc không thực hiện việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên thỏa thuận trong giấy đặt cọc đã bị vi phạm. Do đó, phía nguyên đơn đòi lại tiền cọc và yêu cầu phạt cọc (tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút yêu cầu kháng cáo về phạt cọc). Phía nguyên đơn cung cấp chứng cứ cho rằng ngày 02-12-2016 nguyên đơn nộp hồ sơ, nhưng chỉ 09 ngày sau (tức là ngày 11-12-2016) phía bị đơn đã rút hồ sơ nên nguyên đơn không thể thực hiện thỏa thuận theo đặt cọc. Xét lý do và yêu cầu của nguyên đơn thấy rằng:

Khi giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên đều xác định rõ đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng vẫn thực hiện việc giao kết đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng phần diện tích đất nêu trên.

Hợp đồng đặt cọc nêu trên xác định nghĩa vụ: “*Số tiền còn lại sẽ giao đủ khi xong bìà đồ*” và “*Giấy tờ bìà đồ bên B chịu trách nhiệm*”. Trong hợp đồng đặt cọc, các bên không xác định thời gian hoàn thành nghĩa vụ.

Để thực hiện hợp đồng, ông Ch, bà C đã làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bìà đồ). Tuy nhiên, cơ quan thẩm định chưa làm thủ tục để cấp bìà đồ vì qua thẩm định có việc kê khai sai thông tin đối với diện tích đất xin cấp quyền sử dụng.

Theo chứng cứ mà phía nguyên đơn mới cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm, cho rằng phía bị đơn tự ý rút hồ sơ đăng ký chuyển quyền sử dụng đất trong hạn

giải quyết (rút hồ sơ ngày 11-12-2016), Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai đã tiến hành thu thập thêm chứng cứ và được Ủy ban nhân dân huyện C trả lời như sau:

- Về thời gian tiếp nhận hồ sơ: Có hai lần tiếp nhận: Ngày 12-7-2016 (lần 1), ngày 02-12-2016 nhận lại bổ sung (lần 2).

- Về thời gian trả hồ sơ: Bản còn lưu tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là ngày 11-1-2017.

- Về nội dung ông Chung có đơn xin rút hồ sơ đăng ký hay không: Ông Chung không có đơn xin rút hồ sơ, việc cán bộ phụ trách trả hồ sơ cho đương sự không theo đúng thủ tục, cơ quan chủ quản đã xử lý kỷ luật, chuyển công tác khác với nhân viên có vi phạm.

Như vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng căn cứ mà phía nguyên đơn đưa ra để chứng minh phía bị đơn không thiện chí và vi phạm hợp đồng là không có cơ sở.

Điều 328 Bộ luật dân sự quy định:

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Trong vụ kiện này, ông Ch, bà C là bên nhận đặt cọc. Ông Ch, bà C thừa nhận về khoản tiền cọc, luôn thể hiện việc mong muốn thực hiện các thỏa thuận khác khi giao kết đặt cọc. Việc ông bà được trả lại hồ sơ về và ông bà có nhận lại hồ sơ là để nhằm hoàn tất thủ tục cấp bìa đỏ được nhanh hơn do thấy phía nguyên đơn không thực hiện giao kết hợp đồng trong một thời gian dài. Theo ông Ch, bà C việc rút hồ sơ ông, bà có thông báo cho bên nguyên đơn biết và khi nguyên đơn có ý kiến phản đối, ông bà đã có đơn kiến nghị, yêu cầu cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giải thích rõ hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận sai sót ở đâu để khắc phục. Ông bà khẳng định diện tích đất mà ông bà chuyển nhượng cho phía nguyên đơn tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chính chủ nhưng là đất khu dân cư, đủ điều kiện được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Cho đến nay, ông Ch, bà C khẳng định vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, diện tích đất đang làm thủ tục để được cấp quyền sử dụng đất qua thẩm định của cơ quan nhận hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đủ điều kiện được cấp, không thuộc trong diện quy hoạch.

Do vậy, không có căn cứ để cho rằng bên nhận đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng để từ đó buộc bên nhận đặt cọc phải trả lại tiền đặt cọc như yêu cầu của phía nguyên đơn.

Từ những phân tích và đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút phần kháng cáo về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Ch, bà Hồ Thị Ngọc C phải chịu phạt cọc 300.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung này.

[4] Người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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; xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn là ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Gia Lai.

Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119, Điều 328 và Điều 401 của Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 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, xử:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất ngày 10-3-2016 vô hiệu, trả lại tiền đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn Ch, bà Hồ Thị Ngọc C với ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0000418 ngày 28-6-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

Buộc ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.000.000 đồng nhưng được trừ vào 7.500.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 0000638 ngày 07-5-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai; ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S còn phải nộp thêm 7.500.000 đồng.

Buộc ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.000.000 đồng, nhưng được trừ vào 7.500.000 đồng tạm ứng 7.500.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0000747 ngày 02-10-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai; ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S còn phải nộp thêm 7.500.000 đồng.

2. Đình chỉ việc xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S yêu cầu ông Nguyễn Văn Ch, bà Hồ Thị Ngọc C phải chịu phạt cọc 300.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Lê Thành Đ, bà Nguyễn Thị S

phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0008009 ngày 19-10-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Gia Lai.

4. 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 người 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, TDS, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Văn Hà

