

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH L**

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

Bản án số: 135/2021/DS-PT

Ngày: 22-12-2021

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Bùi Hữu Nhân

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Đỗ Mạnh Hùng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh L.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Đỗ Thị Thúy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 292/2021/QĐ-PT ngày 03/11/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 319/2021/QĐ-PT ngày 18/11/2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 336/2021/QĐ-PT ngày 29/11/2021, giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn:* Ông Thái Khánh H, sinh năm 1991; địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh L.

2- *Bị đơn:* Bà Lê Thị M, sinh năm 1969; ông Hồ Sỹ Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: Thôn 3, xã B, huyện B, tỉnh L.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà M, ông Đ:*

Ông Trương Văn Đ, sinh năm: 1990; địa chỉ: Xóm M, xã Q, huyện Q, tỉnh N.

Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2021.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Thái Khánh H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 11-01-2021 cùng những lời trình bày của nguyên đơn thể hiện:

Ngày 23/10/2020, giữa ông Thái Khánh H với vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nội dung vợ chồng ông Đ bà M chuyển nhượng cho ông H các thửa đất 67, 60, 66, tờ bản đồ 07 xã L, huyện B và một phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng 03 thửa đất có sổ đỏ là 2.255.960.000đồng còn phần đất chưa có sổ đỏ hai bên thỏa thuận khi nào làm được sổ đỏ chuyển nhượng sau, khi ký hợp đồng đặt cọc ông H giao cho vợ chồng ông Đ bà M 500.000.000 đồng.

Hai bên thống nhất ngày 23/12/2020 ra phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng 03 thửa đất trên. Đến ngày 23/12/2020, ông H với vợ chồng ông Đ bà M đến phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất trên nhưng đối với địa bàn xã L giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp trước năm 2015 nếu diện tích, hình thể thực tế có sự thay đổi đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì phải làm thủ tục cấp giấy chứng nhận đất mới theo diện tích và hiện trạng thực tế sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng. Do ông H biết thông tin như vậy nên ông H không đồng ý ký hợp đồng nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên theo hợp đồng đặt cọc ngày 23/10/2020.

Sau đó, ông H yêu cầu vợ chồng ông Đ bà M phối hợp với ông H để giải quyết vấn đề cấp đổi sổ xong sau đó tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, đến ngày 30/12/2020 ông H với vợ chồng ông Đ bà M đến phòng công chứng để tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng với mong muốn toàn bộ thửa đất trên nhập lên hệ thống mạng công chứng nên ông Đ bà M không chuyển nhượng được 03 thửa đất trên cho người khác; trong thời gian này sẽ tiến hành thủ tục cấp đổi sổ nhưng vợ chồng ông Đ bà M không đồng ý nên hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng được, nên ông H làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/10/2020 giữa ông Thái Khánh H với vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M, ông H yêu cầu vợ chồng ông Đ bà M trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đồng và 1.500.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng ông H yêu cầu 2.000.000.000 đồng.

Đến ngày 04/6/2021, ông H thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, ông H đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/10/2020 giữa ông Thái Khánh H với vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M; ông H yêu cầu vợ chồng ông Đ bà M trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000đồng ông H không yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn vợ chồng ông Đ, bà M trình bày:

Ngày 23/10/2020, giữa vợ chồng ông Đ bà M với ông H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nội dung của hợp đồng đặt cọc vợ chồng ông Đ bà M chuyển nhượng cho ông H các thửa đất 67, 60, 66, tờ bản đồ 07 xã L, huyện B, tỉnh L và một phần diện tích đất chưa

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng 03 thửa đất có sổ đỏ là 2.255.960.000 đồng; còn phần đất chưa có sổ đỏ hai bên thỏa thuận khi nào làm được sổ đỏ chuyển nhượng sau, khi ký hợp đồng đặt cọc ông H giao cho vợ chồng ông Đ bà M 500.000.000 đồng. Hai bên thống nhất ngày 23/12/2020 đến phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng 03 thửa đất trên.

Đến ngày 23/12/2020, ông H với vợ chồng ông Đ bà M đến phòng Công chứng Nguyễn Thị Thanh Loan, địa chỉ số 81, Lê Duẩn, thị trấn Lộc Thắng, huyện B để ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất trên nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng được nguyên nhân như thế nào thì vợ chồng ông Đ bà M không biết; sau đó, vợ chồng ông Đ bà M có trao đổi với ông H do đã chiều tối nên để hôm sau ( ngày 24/12/2020 ) ra phòng công chứng tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng thì ông H đồng ý, ngày hôm sau vợ chồng ông Đ cùng em trai Hồ Văn Đông và con trai tên Hồ Sỹ Đang đến phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Loan chờ ông H từ 07 giờ 30 cho đến 12 giờ nhưng ông H không có mặt, vợ chồng ông Đ bà M có gọi điện thoại nhiều lần nhưng ông H không nghe máy nên vợ chồng ông Đ bà M đi về.

Đến ngày 30/12/2020, ông H đi vào nhà vợ chồng ông Đ bà M yêu cầu ra ký hợp đồng chuyển nhượng theo giấy đặt cọc thì bà M có nói ông H phải bù thêm cho vợ chồng bà 200.000.000 đồng vì vợ chồng bà đã mất cọc ở mảnh đất khác 400.000.000 đồng nhưng ông H không đồng ý, sau khi ông H đi khỏi nhà thì ông Đ yêu cầu vợ và con trai là Đang ra phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Loan, mục đích vợ chồng ông ra phòng công chứng nếu thương lượng được thì tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo giấy đặt cọc ngày 23/10/2020 nếu không thương lượng được thì không chuyển nhượng, khi đến phòng công chứng hai bên thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy đặt cọc ngày 23/10/2020 nhưng công chứng viên yêu cầu có phải người làm chứng; sau đó, vợ chồng ông Đ bà M gọi ông Hùng đến làm chứng, khi đến ông Hùng có xem giấy tờ và thắc mắc tại sao hôm trước không làm thủ tục chuyển nhượng được hôm nay lại làm được, nên ông Hùng nói với vợ chồng ông Đ bà M là không ký hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy đặt cọc ngày 23/10/2020, việc hai bên không thực được hợp đồng chuyển nhượng đất theo giấy đặt cọc ngày 23/10/2020 là hoàn toàn do lỗi của ông Thái Khánh H nên ông H phải mất cọc là 500.000.000 đồng, do vậy ông H làm đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Đ bà M trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng vợ chồng ông Đ bà M không đồng ý.

Ngày 16/3/2021 vợ chồng ông Đ bà M có đơn yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/10/2020 giữa ông Thái Khánh H với vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M và yêu cầu ông H phải thanh toán tiền công, tiền thuê xe và tiền mất cọc do vợ chồng ông Đ bà M mua mảnh đất khác với tổng số tiền là 403.950.000 đồng.

Đến ngày 04/6/2021, vợ chồng ông Đ bà M thay đổi yêu cầu đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn

liền với đất ngày 23/10/2020 giữa ông Thái Khánh H với vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M và do ông H vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông H phải mất cọc là 500.000.000 đồng.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn thay đổi một phần lời trình bày của mình ông Đ bà M cho rằng ngày 30/12/2020 đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất theo giấy đặt cọc ngày 23/10/2020 với điều kiện ông H phải hỗ trợ thêm cho vợ chồng ông Đ bà M 200.000.000 đồng để vợ chồng ông Đ bà M bù vào phần tiền mất cọc ở mảnh đất khác mà vợ chồng ông Đ bà M nhận chuyển nhượng.

Vợ chồng ông Đ bà M mời ông Hùng ra phòng Công chứng với hai mục đích là xem xét giấy tờ dùm vợ chồng ông Đ bà M nếu vợ chồng ông Đ bà M thương lượng được với ông H về việc tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ nhờ ông Hùng làm chứng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện B đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Thái Khánh H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc” với vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Thái Khánh H với vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M được ký kết ngày 23/10/2020.

Bác yêu cầu đòi lại số tiền cọc 500.000.000 ( Năm trăm triệu ) đồng của ông Thái Khánh H đối với vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M.

Ngoài ra, quyết định của bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 01/9/2021, nguyên đơn ông Thái Khánh H kháng cáo đối với một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện B. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H về việc buộc ông Đ, bà M trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 500.000.000đ.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, nguyên đơn ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo. Bị đơn ông Đ, bà M không kháng cáo, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh L tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, cụ thể: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định

của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự phúc thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1. Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông H; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/10/2020 giữa ông Thái Khánh H với vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M; ông H yêu cầu vợ chồng ông Đ, bà M trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, ông H không yêu cầu phạt cọc. Còn bị đơn ông Đ, bà M cũng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/10/2020 giữa ông Thái Khánh H với vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M và do ông H vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông H phải mất cọc là 500.000.000 đồng.

Vì vậy, các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông H:

Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/10/2020 thể hiện: Vợ chồng ông Đ, bà M chuyển nhượng cho ông H các thửa đất 67, 60, 66, tờ bản đồ 07 xã L, huyện B và một phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng 03 thửa đất có số đo là 2.255.960.000 đồng, khi ký hợp đồng đặt cọc ông H giao cho vợ chồng ông Đ bà M 500.000.000 đồng. Hai bên thống nhất ngày 23/12/2020 đến phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng 03 thửa đất trên. Hợp đồng đặt cọc còn quy định nếu bên mua không đúng theo thỏa thuận đặt cọc thì mất cọc nếu bên bán không bán thì phải bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc.

[3] Trong quá trình xét xử phúc thẩm, ngày 24/11/2021, Tòa án nhân dân tỉnh L nhận được đơn cung cấp thông tin của ông Thái Khánh H đề ngày 22/11/2021 do dịch vụ bưu chính chuyển đến, được dịch vụ bưu chính đóng dấu xác nhận gửi ngày 22/11/2021. Theo nội dung đơn cung cấp thông tin nêu trên thì ông Thái Khánh H trình bày:

Ngày 23/12/2020, bà Nguyễn Thị Thanh Hoa là nhân viên nghiệp vụ của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Loan là người tiếp nhận và hướng dẫn hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị M, ông Hồ Sỹ Đ và ông Thái Khánh H. Sau khi tiếp nhận và xem xét hồ sơ chuyển nhượng do bà M, ông Đ và ông H cung cấp. Nhận thấy các thửa đất số 67, 60, 66 tờ bản đồ số 07 tại xã L, huyện B mà bà M, ông Đ chuyển nhượng cho ông H có sự tăng thêm về diện tích, hình thể thửa đất cũng đã thay đổi giữa thực tế sử dụng so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp. Cụ thể: Thửa đất số 67 theo giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số BH 169659 có phát sinh tăng từ diện tích  $5.862\text{m}^2$  lên diện tích  $9.539\text{m}^2$  (tăng  $3.677\text{m}^2$ ). Việc phát sinh tăng diện tích và thay đổi hình thể thửa đất này nếu hai bên thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì khả năng cao sẽ bị cơ quan đăng ký đất đai trả về do diện tích thực tế so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau, bà Hoa hướng dẫn để đảm bảo quyền lợi của các bên thì nên thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới theo diện tích, hình thể thực tế trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng. Chính vì vậy, bà Hoa có nói với hai bên là ông H và ông Đ, bà M thương thảo lại để đảm bảo việc chuyển nhượng được đảm bảo quyền lợi giữa đôi bên.

Tòa án tỉnh tiến hành xác minh tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Loan vào ngày 09/12/2021 thì đại diện Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Loan cũng thừa nhận nội dung theo như đơn ông H trình bày. Tại công văn số: 11/CV-VPCC ngày 07/12/2021 của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Thanh Loan cũng xác nhận: Lý do không thực hiện được việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: “Diện tích, hình thể thửa đất đã thay đổi giữa thực tế sử dụng với các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp”. Hơn nữa, đến ngày 30/12/2020, khi hai bên tiếp tục thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì bị đơn vợ chồng ông Đ, bà M yêu cầu ông H phải hỗ trợ thêm số tiền 200.000.000 đồng mới tiếp tục thỏa thuận ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với thỏa thuận khi hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc.

[4] Như vậy, việc thỏa thuận này không phù hợp với quy định của pháp luật nên việc thỏa thuận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất đối với cả phần diện tích đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là bị vô hiệu tại thời điểm ký kết.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự thì:

“Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Theo quy định tại điểm d Phần I Nghị quyết số 01/NQ-HĐTP ngày 16/4/2002 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao có hướng dẫn xử lý đối với các giao dịch đặt cọc: “Nếu hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”.

[5] Do vợ chồng ông Đ, bà M cũng có đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 23/10/2020 giữa ông Thái Khánh H với vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Thái Khánh H với vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M được ký kết ngày 23/10/2020 là có căn cứ và đúng pháp luật nhưng lại cho rằng lỗi không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do ông H nên ông H bị mất cọc là không đúng quy định của pháp luật.

Theo phân tích nêu trên thì hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu tại thời điểm ký kết và việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do trở ngại khách quan; kể từ thời điểm hai bên ký kết giao dịch đặt cọc ngày 23/10/2020 đến khi hai bên phát sinh tranh chấp tại Tòa án thì bị đơn (Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất) cũng không thực hiện các thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đủ điều kiện thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nên hợp đồng chuyển nhượng đất không thể thực hiện. Do đó, nguyên đơn không có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng nên ông Đ, bà M phải hoàn trả cho ông H số tiền đặt cọc đã nhận là 500.000.000đ là đúng pháp luật.

Với những phân tích trên, cần chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông H để sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn ông H được chấp nhận nên ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông H đã tạm nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông H.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2021/DS-ST ngày 27/8/2021 của Tòa án nhân dân huyện B, cụ thể như sau:

Căn cứ Điều 275; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự;

Căn Nghị quyết số 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 yêu cầu khởi kiện của ông Thái Khánh H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với vợ chồng ông Hồ Sỹ Đảm và bà Lê Thị M.

Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Thái Khánh H với vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M được ký kết ngày 23/10/2020.

Buộc vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M trả lại cho ông Thái Khánh H số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

2/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc vợ chồng ông Hồ Sỹ Đ và bà Lê Thị M phải chịu 24.000.000đ đối với nghĩa vụ phải trả lại số tiền cọc 500.000.000đ cho nguyên đơn ông H và phải chịu 300.000 đồng đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng chuyển nhượng. Tổng số tiền án phí ông Đ, bà M phải chịu là 24.300.000đ được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004927 ngày 28 tháng 4 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh L. Ông Đ, bà M còn phải nộp 24.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Thái Khánh H số tiền 36.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004818 ngày 03 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh L.

3/. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Thái Khánh H 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông H đã tạm nộp.

4/. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

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



***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh L;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự (02);
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Bùi Hữu Nhân**