

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH L

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

Bản án số: 352/2022/DS-PT

Ngày: 02-12-2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH L

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà NTMH

Các Thẩm phán: Bà TTP

Bà PTCH

- Thư ký phiên tòa: Bà NTMP - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Vào ngày 02 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh L xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 340/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 361/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 10 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà LNX, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Ấp 3, xã PVT, huyện CG, tỉnh L

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông VHT, sinh năm 1960;
Địa chỉ: Số 69 NAN, tổ 1, khu phố 3, thị trấn CG, huyện CG, tỉnh L (Theo văn bản ủy quyền ngày 21 tháng 02 năm 2022).

2. Bị đơn:

2.1. Bà ĐTHN, sinh năm 1985.

2.2. Ông HTC, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Ấp 3, xã LH, huyện CG, tỉnh L

Người đại diện theo ủy quyền của bà ĐTHN: Ông TVT, sinh năm 1986;
Địa chỉ: TQ, TH, tỉnh TH (Theo văn bản ủy quyền ngày 01 tháng 8 năm 2022).

- Người kháng cáo: Bà ĐTHN

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15 tháng 02 năm 2022 và trong quá trình giải quyết vụ án bà LNX là nguyên đơn trình bày:

Ngày 17 tháng 4 năm 2021, bà ký hợp đồng đặt cọc với vợ chồng bà ĐTHN, ông HTC để nhận chuyển nhượng thửa đất số 5199, tờ bản đồ số 05, diện tích 2943 m², loại đất trồng lúa, tại ấp L, xã PL, huyện CG, tỉnh L do ông C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá nhận chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng, cùng ngày bà N đã nhận cọc số tiền 300.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 40 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại 2.600.000.000 đồng. Khi đặt cọc, bà có đến xem hiện trạng thửa đất thấy có đường đi bằng xi măng có chiều dài khoảng 50m, chiều ngang khoảng 02m để đi vào thửa đất 5199, bà có hỏi bà N, ông C về đường đi này thì bà N, ông C xác định đây là đường đi chung. Trước ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng khoảng một tuần, bà xuống xem lại thửa đất thì phát hiện lối đi vào thửa đất đã bị rào lại, bà có trao đổi với bà N, ông C thì bà N ông C nói ông B là người rào lối đi, ông B sẽ làm giấy cam kết tháo hàng rào để chừa lối đi cho bà sử dụng nhưng ông B không phải là chủ đất nên ông B không có quyền cam kết về lối đi. Bà đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất 5199 với điều kiện bà N, ông C phải thỏa thuận với chủ đất phía trước thửa đất 5199 cam kết giải quyết chừa lối đi vào thửa đất 5199 có chiều ngang khoảng 02m và tháo dỡ hàng rào vào lối đi. Nếu bà N, ông C không thực hiện được thì bà X yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2021 giữa bà với bà N, ông C và yêu cầu vợ chồng bà N ông C hoàn trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng.

Ông VHT là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà LNX trình bày: Khi bà X đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất 5199 thì có lối đi chiều ngang khoảng 02m đi vào thửa đất 5199 và nhiều thửa đất khác, bà N xác định đây là lối đi chung. Tuy nhiên khi gần đến ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bà X đến xem đất thì có công rào rào lối đi, bà X có trao đổi với bà N, ông C nhưng bà N, ông C vẫn không giải quyết được về lối đi vào thửa đất. Việc nhận chuyển nhượng thửa đất không có lối đi sẽ gây khó khăn cho việc sử dụng thửa đất nên bà Xuân yêu cầu ông C, bà N phải hoàn trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc. Bà N, ông C trình bày cho rằng khi bà X đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất 5199 không có thỏa thuận về lối đi vào thửa đất, bà N ông C thừa nhận khi gần đến ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì lối đi vào thửa đất đã bị rào lại. Khi đó bà N và ông C đã đến thỏa thuận với ông B là người làm công rào lối đi và ông B đồng ý tháo dỡ công rào và viết giấy cam kết chừa lối đi cho bà X sử dụng, sau khi bà X đặt cọc bà X không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất là lỗi của bà X nên bà N, ông C không đồng ý hoàn trả tiền cọc 300.000.000 đồng là không phù hợp.

Bị đơn bà ĐTHN trình bày: Bà và ông HTC là vợ chồng có tài sản chung là quyền sử dụng thửa đất 5199, tờ bản đồ số 05, diện tích 2943 m², loại đất trồng lúa, đất tại ấp L, xã PL, huyện CG, tỉnh L do ông C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do có nhu cầu cần chuyển nhượng nên vợ chồng bà nhờ môi giới tìm người mua thửa đất 5199. Vào ngày 17/4/2021, bà X cùng với

môi giới đất đến nhà bà để đặt cọc mua thửa đất 5199, tờ bản đồ số 05, diện tích 2943 m², loại đất trồng lúa, đất tại ấp L, xã PL, huyện CG, tỉnh L. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng. Bà X cũng đã giao cho bà số tiền cọc là 300.000.000 đồng vào ngày 17/4/2021. Các bên thỏa thuận sẽ thực hiện thủ tục công chứng trong 40 ngày và giao đủ số tiền còn lại. Còn khoảng 05-06 ngày đến thời hạn công chứng hợp đồng, bà X báo không tiếp tục mua bán nữa do thửa đất không có đường đi. Việc bà X không tiếp tục thực hiện việc mua bán là lỗi của bà X nên bà và ông C không đồng ý trả lại tiền cọc cho bà X. Giấy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 17 tháng 4 năm 2022 do bên bà X soạn và viết theo mẫu có sẵn, trong Hợp đồng cũng không có nội dung nào về yêu cầu đường đi. Khi bà X đến đặt cọc cũng không yêu cầu gì về đường đi, các bên không có thỏa thuận về đường đi vào thửa đất. Bà X cho rằng lối đi vào thửa đất bị rào lại, việc này bà và ông C đã thỏa thuận với chủ đất có lối đi và ông B là người rào lối đi, khi bà X nhận chuyển nhượng đất xong thì sẽ giao chìa khóa cổng rào cho bà X và sẽ dời hàng rào để có lối đi vào thửa đất nếu bà X yêu cầu. Tuy nhiên, bà X vẫn không đồng ý và yêu cầu hủy hợp đồng và đòi lại tiền cọc. Hiện tại thửa đất bà vẫn chưa chuyển nhượng cho ai. Nếu bà X vẫn muốn nhận chuyển nhượng thì vợ chồng bà vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 5199. Số tiền nhận cọc của bà X thì vợ chồng bà cũng đã gửi tiền hoa hồng môi giới 60.000.000 đồng và đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất khác nên không còn tiền để hoàn trả lại cho bà X. Vợ chồng bà không đồng ý trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng.

Ông HTC trình bày: Ông thống nhất với lời trình bày của bà N, không có ý kiến trình bày nào khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh L đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà LNX về việc yêu cầu bị đơn bà ĐTHN, ông HTC hoàn trả số tiền đặt cọc.

Hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc v/v Chuyển nhượng QSH nhà - QSH đất” ngày 17/4/2021 giữa bà ĐTHN với bà LNX.

Buộc bà ĐTHN và ông HTC liên đới hoàn trả cho bà LNX số tiền cọc 300.000.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà ĐTHN và ông HTC liên đới chịu 15.000.000 đồng án phí.

Hoàn trả cho bà LNX số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí do bà X nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG theo biên lai thu số 0013286 ngày 05/4/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn về quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự.

Ngày 02/8/2022 bà ĐTHN kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bà N không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không cung cấp, nộp thêm tài liệu, chứng cứ mới và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày ở cấp sơ thẩm.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông VHT trình bày:* Mặc dù hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 5199 giữa bà X và bà N, ông C không có thỏa thuận về lối đi, nhưng khi bà X đặt cọc tiền cho bà N thì có lối đi chiều ngang khoảng 02m đi vào thửa đất số 5199 và nhiều thửa đất khác, bà N xác định đây là lối đi chung, nhưng sau đó lối đi bị ông B rào lại nên thửa đất số 5199 không có lối đi vào, hợp đồng không tiếp tục được thực hiện là do lỗi của bà N nên đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà N.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông TVT trình bày:* Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 5199 giữa bà X và bà N không có thỏa thuận về lối đi, hai bên thỏa thuận trong thời hạn 40 ngày sẽ đi ký hợp đồng chuyển nhượng, đến hạn bà X không đi ký hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của bà X. Bà X yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là không có căn cứ, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không thể hiện lối đi, bà X biết rõ nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Lối đi thuộc quyền sử dụng đất của PTT, bà T làm lối đi để sử dụng chung, trong thời gian đặt cọc bà T không có ngăn cản việc bà X sử dụng lối đi. Căn cứ hợp đồng đặt cọc giữa hai bên, bà N không vi phạm điều khoản nào nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà N, bà X phải mất tiền cọc 300.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bà N đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về yêu cầu kháng cáo của bà N: Hợp đồng đặt cọc ngày 17/4/2021 giữa bà Lê Ngọc Xuân với vợ chồng bà ĐTHN, ông HTC được lập theo sự tự nguyện của hai bên, không trái với quy định pháp luật. Tuy nhiên khi chuyển nhượng các bên không thỏa thuận rõ ràng về lối đi vào thửa đất chuyển nhượng. Sau khi các bên ký hợp đồng đặt cọc thì ông LCB đã xây dựng hàng rào rào lại lối đi duy nhất vào thửa 5199.

Theo ông B, lối đi vào thửa 5199 là lối đi do ông mở vào đất của ông, lối đi này thuộc quyền sử dụng đất của bà PTT là mẹ vợ ông. Khi bà N, ông C nhận

chuyển nhượng thửa đất số 5199 thì bà T đồng ý cho ông C, bà N sử dụng lối đi và các bên đã thoả thuận khi ông C chuyển nhượng đất cho người khác phải thoả thuận với người nhận chuyển nhượng phụ tiền đồ đất và làm đơn mới cho sử dụng lối đi này. Ông C đồng ý sẽ hỗ trợ số tiền 50.000.000 đồng nhưng không thực hiện mà gây áp lực cho ông buộc ông phải cho sử dụng lối đi nên ông làm công rào để đảm bảo an ninh cho gia đình.

Như vậy, vợ chồng ông C, bà N đã biết việc ông B yêu cầu hỗ trợ làm lối đi từ trước nhưng không thông báo cho bà X khi ký hợp đồng đặt cọc, dẫn đến việc bà X hiểu nhầm đây là lối đi chung, không có tranh chấp nên mới đồng ý đặt cọc thửa đất 5199. Hiện nay bà X vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất 5199 với điều kiện đảm bảo có lối đi vào thửa đất nhưng bà N, ông C cho rằng không thoả thuận việc đảm bảo có lối đi trong hợp đồng đặt cọc nên không đồng ý. Thực tế, ông B cũng không đồng ý cho bà X sử dụng lối đi vào thửa đất. Do nội dung thoả thuận đặt cọc có sự thay đổi phát sinh trong thời gian đặt cọc dẫn đến mục đích chuyển nhượng không đạt được, do đó Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X, hủy hợp đồng đặt cọc và ông C, bà N liên đới trả 300.000.000 đồng tiền cọc cho bà X là phù hợp, kháng cáo của bà N không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, Tòa sơ thẩm tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc nhưng không tuyên buộc đương sự phải chịu án phí là vi phạm quy định tại Nghị quyết 326 về án phí, lệ phí Tòa án, đề nghị Tòa án tuyên bổ sung.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà ĐTHN. Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà ĐTHN thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bà ĐTHN, thấy rằng:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự trình bày thống nhất: Bà LNX và bà ĐTHN, ông HTC xác nhận ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 17 tháng 4 năm 2021 nhưng theo Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên ghi ngày 17 tháng 4 năm 2022 là nhầm lẫn. Căn cứ Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, quyền sở hữu đất lập ngày 17/4/2021 có nội dung: Bà X đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 5199, tờ bản đồ số 05, diện tích 2943 m², loại đất trồng lúa, tại ấp L, xã PL, huyện CG, tỉnh L do ông HTC đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá nhận chuyển nhượng là 2.900.000.000 đồng, cùng ngày bà N đã nhận cọc số tiền 300.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời hạn 40 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại 2.600.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bà N không chuyển nhượng cho bà X theo cam kết thì bên bà N phải bồi thường cho bên bà X gấp đôi số tiền bên bà X đã đặt cọc, ngược lại nếu bên bà X không tiến hành nhận chuyển nhượng thì phải mất số tiền đã đặt cọc nêu trên.

[2.2] Trong thời gian thỏa thuận làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông LCB (con rể bà PTT) là chủ sử dụng thửa đất phía trong thửa đất số 5199 đã làm công rào không cho sử dụng lối đi vào thửa đất số 5199 của bà N.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án nhân dân huyện CG, ông LCB trình bày: Lối đi vào thửa đất số 5199 là lối đi do ông mở để đi vào đất của nhà ông, lối đi này thuộc quyền sử dụng đất của bà PTT là mẹ vợ ông. Khi bà N, ông C nhận chuyển nhượng thửa đất số 5199 thì bà T đồng ý cho ông C, bà N sử dụng lối đi và các bên đã thỏa thuận khi ông C chuyển nhượng đất cho người khác phải thỏa thuận với người nhận chuyển nhượng phụ tiền đồ đất và làm đơn mới cho sử dụng lối đi này. Ông C đồng ý sẽ hỗ trợ số tiền 50.000.000 đồng nhưng không thực hiện mà gây áp lực buộc ông phải cho sử dụng lối đi nên ông làm công rào để đảm bảo an ninh cho gia đình.

[2.3] Theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 5199 giữa bà X và bà N vào ngày 17 tháng 4 năm 2021 không có thỏa thuận về lối đi nhưng khi thỏa thuận đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 5199 giữa nguyên đơn và bị đơn đều xác định phần đất nhận chuyển nhượng có lối đi, trong thời hạn đặt cọc thì ông B là người mở lối đi đã làm công rào không cho đi vào thửa đất số 5199. Việc bà N biết rõ thửa đất số 5199 phải đi qua lối đi của bà T, trước đó ông B có yêu cầu bà N khi bán đất phải hỗ trợ 50.000.000 đồng để sử dụng lối đi, nhưng bà N không đồng ý, bà N biết rõ nhưng không cung cấp thông tin cho phía bà X làm cho bà X nhầm lẫn thửa đất 5199 có lối đi vào. Do đó hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 5199 giữa bà X và bà N không tiếp tục được thực hiện không phải lỗi của người nhận chuyển nhượng là bà X. Bà X vẫn đồng ý tiếp tục nhận chuyển nhượng với điều kiện phải đảm bảo lối đi vào thửa đất nhưng phía bà N, ông C không đảm bảo được lối đi này, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định trong thời gian đặt cọc bà T không có ngăn cản việc bà X sử dụng lối đi là không có căn cứ, vì thực tế ông LCB đã rào lối đi này, ông Bằng cũng không cho bà X sử dụng lối đi vào thửa đất, ngoài lối đi này thì không còn lối đi nào khác để đi vào thửa đất 5199 của bà N.

Tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *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 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.*

Vi vậy, bà N và ông C phải có trách nhiệm hoàn trả lại tiền cọc cho bà X là phù hợp theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà LNX là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà ĐTHN không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà ĐTHN, sửa án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà X yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà N và ông C và phải trả lại số tiền cọc 300.000.000 đồng được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bà N và ông C chịu án phí đối với số tiền cọc 300.000.000 đồng, không chịu án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc 300.000 đồng là thiếu sót theo quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về án phí.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà ĐTHN phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bà ĐTHN;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 60/2022/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện CG, tỉnh L.

Căn cứ vào các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị Quyết 326/2017/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTV QH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Căn cứ các Điều 117, 328, 423 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà LNX đối với bị đơn bà ĐTHN và ông HTC về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy bỏ “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà - quyền sở hữu đất” ngày 17 tháng 4 năm 2022 (thực tế là ngày 17 tháng 4 năm 2021) giữa bà ĐTHN với bà LNX.

Buộc bà ĐTHN và ông HTC phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà LNX số tiền cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà ĐTHN và ông HTC phải liên đới chịu 15.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà LNX số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí do bà X nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh L theo biên lai thu số 0013286 ngày 05 tháng 4 năm 2022.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà ĐTHN phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004853 ngày 03 tháng 8 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CG, tỉnh L

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 qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.H;
- VKSND tỉnh L
- TAND huyện CG;
- Chi cục THADS huyện CG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

NTMH