

Bản án số: **159/2020/DS-PT**
Ngày: 18-9-2020
V/v “*Tranh chấp Hợp đồng đặt
cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hoàng Linh

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Lê Hồng Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Ông Hà Văn Chuyên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 9, ngày 14 tháng 9 và ngày 18 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 171/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 8 năm 2020 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 188/2020/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 92/2020/QĐPT-DS ngày 04 tháng 9 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 31/2020/QĐPT-DS ngày 08 tháng 9 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 32/2020/QĐPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

+ *Nguyên đơn:* Ông Phạm Thanh D, sinh năm 1980; Trú tại: Số 29 đường Chùa Hội Khánh, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương. (Có mặt)

+ *Bị đơn:* Ông Trần Văn N, sinh năm 1988; Trú tại: Tổ 4B, ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Trần Thiên P, sinh năm 1996; Trú tại: 156/105 đường Chiến Lược, khu phố 9, phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Hợp đồng ủy quyền được Văn phòng công chứng Đồng Phú công chứng số 007249, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/9/2020). (Có mặt)

+ *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Võ Thị Hồng T, sinh năm 1989; Trú tại: Ấp V, xã B, huyện P, tỉnh Bình Dương; Tổ 4B, ấp H, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt tại phiên tòa ngày 18/9/2020)

+ *Người làm chứng:*

1. Ông Phan Văn N2, sinh năm 1978; Trú tại: Ấp 1, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (Có mặt tại phiên tòa ngày 08/9/2020; vắng mặt tại phiên tòa ngày 18/9/2020)

2. Ông Nguyễn Văn N3, sinh năm 1989; Trú tại: Tổ 23, ấp 3, xã T, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình làm việc tại Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn - ông Phạm Thanh D trình bày: Vào ngày 19/9/2019, ông Phạm Thanh D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của ông Trần Văn N diện tích đất 659,7m² tại ấp 3, xã L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Khi nhận chuyển nhượng có lập giấy tay không có công chứng, chứng thực theo quy định, giá trị chuyển nhượng QSDĐ là 550.000.000 đồng, ông D đã đặt cọc 100.000.000 đồng, hẹn đến ngày 19/10/2019 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng (VPCC) để công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định. Sau đó, đến ngày 28/9/2019 ông D có nhờ ông Phan Văn N2 đưa thêm cho ông N 50.000.000 đồng, tổng cộng ông D đã đặt cọc cho ông N 150.000.000 đồng. Khi đến thời hạn thỏa thuận, do ông D đi nước ngoài tại bang Arizona, Mỹ từ ngày 10/10/2019 đến ngày 24/10/2019 về Việt Nam và đến ngày 25/10/2019 ông D có gặp ông N nhưng do không thực hiện đúng hẹn nên ông N không chuyển nhượng cho ông D nữa. Vì vậy, ông D khởi kiện yêu cầu ông N trả lại cho ông D số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng, ngoài ra ông D không yêu cầu gì khác.

Bị đơn - ông Trần Văn N trình bày: Ông N không đồng ý với yêu cầu của ông D về việc trả lại số tiền cọc 150.000.000 đồng, bởi vì ông D không thực hiện đúng hẹn theo thỏa thuận trong hợp đồng là hai bên ra VPCC để công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vào ngày 19/10/2019 và không báo cho ông N biết, ông N nhiều lần liên lạc ông D nhưng không được, do đó lỗi là của ông D. Nay ông N không chuyển nhượng cho ông D diện tích đất trên là do ông D vi phạm thỏa thuận nên ông N không đồng ý trả lại số tiền cọc 150.000.000 đồng cho ông D. Ngoài ra, ông N không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Võ Thị Hồng T trình bày: Bà T là vợ ông N, sống như vợ chồng nhưng chưa đăng ký kết hôn. Việc ông N với ông D lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì bà T không biết, đây là tài sản riêng của ông N và bà T không liên quan gì, yêu cầu Tòa án không đưa bà T vào tham gia tố tụng.

Người làm chứng - ông Phan Văn N2 trình bày: Vào ngày 28/9/2019, ông D có nhờ ông N2 đưa cho ông N số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, ông N2 đã đưa cho ông N và lập giấy tờ viết tay, đây là tiền ông D nhờ đưa tiền đặt cọc đất chứ không phải tiền ông N2. Sau đó, do bận việc ông D có đưa cho ông N2 giữ giùm số tiền 400.000.000 đồng và nói khi nào ông N cần thì giao tiền cho ông N, nhưng sau đó ông N2 không thấy ông N liên lạc gì cả. Ông N2 chỉ giữ giùm tiền chứ không có trách nhiệm hay quyền lợi gì trong hợp đồng chuyển



nhượng QSDĐ giữa ông D với ông N, ông N2 không biết nội dung hợp đồng, không liên quan gì, không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Người làm chứng - ông Nguyễn Văn N3 trình bày: Vào ngày 19/9/2019, ông N3 có chứng kiến việc lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất tại ấp 3, xã L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước giữa ông D và ông N, giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, còn nội dung cụ thể ông N3 không biết rõ. Ngày 28/9/2019, ông N3 có chứng kiến việc ông N2 đưa cho ông N số tiền 50.000.000 đồng, đây là tiền ông D nhờ ông N2 đưa tiền cọc mua đất cho ông N chứ không phải tiền của ông N2, ông N3 có ký người làm chứng trong giấy mượn tiền, đây thực tế là giấy đặt cọc chứ không phải giấy mượn tiền như đã ghi. Việc ông N cho rằng có gọi điện thoại để báo cho ông D, ông N3 biết để thực hiện hợp đồng vào ngày 19/10/2019 thì ông N3 khẳng định không có, ông N3 chỉ giới thiệu xong hai bên thỏa thuận như thế nào ông N3 hoàn toàn không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh D. Tuyên hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 19 tháng 9 năm 2019 giữa ông Phạm Thanh D với ông Trần Văn N vô hiệu.

Buộc ông Trần Văn N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Thanh D số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc ông Phạm Thanh D có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn N: 01 giấy chứng nhận QSDĐ số CP 235653, số vào sổ cấp GCN: (CS) 03826/Tân Lập do Sở TNMT tỉnh Bình Phước cấp ngày 27/3/2019 đứng tên ông Nguru Minh S, đã được điều chỉnh chuyển nhượng cho ông Trần Văn N do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ ký ngày 16/7/2019.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/7/2020 bị đơn ông Trần Văn N kháng cáo Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và buộc nguyên đơn có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn giấy chứng nhận QSDĐ số CS 03826.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ thời điểm thụ lý vụ án tại cấp phúc thẩm đến nay, Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự (TTDS);

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N; do Bản án sơ thẩm áp dụng pháp luật chưa



chính xác nên đề nghị sửa Bản án sơ thẩm về phần áp dụng pháp luật. Các vấn đề khác đề nghị Hội đồng xét xử quyết định theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông N thực hiện trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các điều 271, 272 và 273 Bộ luật TTDS, nên hợp lệ được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự và người làm chứng xác nhận vào ngày 19/9/2019, ông D và ông N ký kết Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 136, tờ bản đồ số 31, có diện tích 659,7m² tọa lạc tại ấp 3, xã L, huyện Đ, tỉnh Bình Phước, đất đã được Sở TN&MT tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành CP 235653, số vào sổ cấp giấy: CS 03826/Tân Lập ngày 27/3/2019 đứng tên ông Nguu Minh S, đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ điều chỉnh biên độ về việc chuyển nhượng cho ông Trần Văn N vào ngày 16/7/2019. Nội dung thể hiện tại Hợp đồng đặt cọc là có thật, đúng ý chí thỏa thuận của các bên. Bên đặt cọc là ông D đã đặt cọc cho ông N số tiền 100.000.000 đồng, đồng thời ông N đã giao cho ông D giấy chứng nhận QSDĐ số CS 03826, sự việc có ông Nguyễn Văn N3 là người làm chứng. Đến ngày 28/9/2019, do ông N cần thêm tiền nên ông D có nhờ ông Phan Văn N2 giao thêm cho ông N số tiền cọc 50.000.000 đồng, như vậy tổng cộng 02 lần ông D đặt cọc cho ông N là 150.000.000 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh trong vụ án theo quy định tại Điều 92 Bộ luật TTDS.

[3] Xét hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/9/2019 do các bên chủ thể có đầy đủ năng lực hành vi dân sự tự nguyện xác lập; đối tượng đặt cọc là thửa đất số 136, tờ bản đồ số 31, có diện tích 659,7m² đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, không phát sinh tranh chấp hoặc kê biên để đảm bảo thi hành án nên đủ điều kiện giao dịch; nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn ông N nhận thấy:

Bị đơn ông N cho rằng ông D là bên vi phạm thỏa thuận tại tiểu mục 2.2 của hợp đồng, thể hiện ở nội dung thỏa thuận đến ngày 19/10/2019 các bên sẽ đến VPCC để công chứng hợp đồng, nhưng mãi đến ngày 25/10/2019 ông D mới đến gặp ông N để trao đổi thương lượng là đã quá thời hạn nêu trên nên ông N không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa đất trên cho ông D và ông D phải bị mất số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, ông D lại cho rằng trước và khi các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận thời hạn là 90 ngày để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ngày 25/10/2019 ông D đến gặp ông N để trao đổi là còn trong thời hạn thỏa thuận.

Phía bị đơn cho rằng nội dung thỏa thuận ghi “90 ngày...” tại tiểu mục 2.2 của Hợp đồng là do ông D tự ý ghi thêm, nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh. Ngược lại, ông D lại cho rằng nội dung này đã được các bên thống nhất trước và khi ký hợp đồng. Do các bên không chứng minh được bên nào giả mạo hợp đồng, cũng như không giải thích đúng ý chí của nhau, vì vậy thỏa thuận hợp đồng cần được giải thích theo quy định tại Điều 404 Bộ luật Dân sự (BLDS) năm 2015. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đều thừa nhận Hợp đồng đặt cọc đã được VPCC Đồng Phú soạn thảo sẵn một số nội dung đánh máy; một số nội dung thỏa thuận chính của hợp đồng do bà Lê Thị Y (là người quen biết với ông N) viết giùm và một số nội dung về thông tin cá nhân của ông D là do ông D viết. Do nội dung chính của hợp đồng là do người quen biết của ông N viết, nên khi các bên có sự giải thích hợp đồng khác nhau về thời hạn thỏa thuận, thì thời hạn này cần được giải thích theo hướng có lợi cho ông D.

Mặt khác, vào ngày ký kết hợp đồng đặt cọc, ông D đã đặt cọc cho ông N số tiền 100.000.000 đồng theo thỏa thuận. Sau đó, do cần tiền để sử dụng vào mục đích cá nhân nên ông N đã đề nghị ông D thanh toán tiền thêm tiền đặt cọc. Vì vậy, ngày 28/9/2019 ông D đã nhờ ông N2 giao thêm cho ông N số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông D đã đặt cọc cho ông N là 150.000.000 đồng. Mặc dù nội dung giao thêm tiền đặt cọc không được thỏa thuận trong hợp đồng, nhưng khi ông N đề nghị thanh toán thêm tiền đặt cọc thì được ông D đồng ý, đây được xem là sự thỏa thuận lại về số tiền đặt cọc và thời hạn thỏa thuận của hợp đồng. Do đó, khi ông D từ Mỹ về Việt Nam đã đến gặp ông N vào ngày 25/10/2019 thì thời hạn mới chỉ có 27 ngày (từ ngày 28/9/2019 đến ngày 25/10/2019), còn trong thời hạn 30 ngày - đây là thời hạn mà phía nguyên đơn cho rằng các bên thỏa thuận hợp đồng.

Hơn nữa, khi ông D đi Mỹ, ông D đã giao số tiền 400.000.000 đồng để nhờ ông N2 thanh toán cho ông N khi ông N yêu cầu (vì ông N2 là người môi giới và từ trước đến nay ông N2 trực tiếp trao đổi với ông N). Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, ông N2 cho rằng đã thông qua ông N3 để nhắc cho ông N được biết về việc ông N2 đang giữ tiền của ông D, khi ông N cần thì thông báo để ông N2 thanh toán, tuy nhiên ông N3 và ông N không phản hồi. Ngược lại, ông N cho rằng khi đến hạn thỏa thuận ngày 19/10/2019 ông N đã nhiều lần liên lạc với ông D nhưng không liên lạc được. Những tình tiết này chỉ là lời trình bày của các bên, không có chứng cứ khác để đối chiếu nên chưa đủ cơ sở chấp nhận quan điểm của bị đơn cho rằng ông D vi phạm thời hạn thỏa thuận.

[5] Từ những nhận định trên thấy rằng Hợp đồng đặt cọc giữa các bên có hiệu lực làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên. Sau khi các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc vào ngày 19/9/2019 thì ông D đã đặt cọc cho ông N số tiền 100.000.000 đồng. Sau đó, do nhu cầu cá nhân nên ông N đã đề nghị ông D thanh toán thêm tiền đặt cọc và được ông D đồng ý thanh toán thêm 50.000.000 đồng tiền đặt cọc vào ngày 28/9/2019. Như vậy, đây được xem là sự thỏa thuận lại về số tiền đặt cọc và thời hạn thực hiện hợp đồng. Trong thời hạn thỏa thuận, sau khi ông D từ Mỹ trở về Việt Nam đã đến gặp ông N để tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông N không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên với lý do ông D vi phạm thời hạn thỏa thuận là không có cơ sở. Do đó, bị đơn ông N



kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng ông N không trả lại cho ông D số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng không được chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, đánh giá đầy đủ những nội dung trên, mà lại cho rằng do Hợp đồng đặt cọc không rõ ràng về nội dung, thời gian, địa điểm công chứng, gây nhầm lẫn giữa các bên, các bên không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông N cũng không chứng minh được lỗi thuộc về ông D để từ đó tuyên bố hợp đồng này vô hiệu là có thiếu sót. Tuy nhiên, do ông D đã khởi kiện đòi lại số tiền đặt cọc, còn ông N cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên xét thấy cần tuyên hủy bỏ hợp đồng, buộc các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận. Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng cũng tương tự như tuyên bố hợp đồng vô hiệu, nên xét thấy không cần phải hủy Bản án sơ thẩm, mà chỉ cần sửa Bản án sơ thẩm về phần áp dụng pháp luật nội dung và lưu ý để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

Về việc phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại, do các bên không thỏa thuận nên không xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D và ông N thỏa thuận được với nhau về việc ông N sẽ thanh toán cho ông D số tiền 5.000.000 đồng là giá trị mái tôn mà ông D đã lợp trên căn nhà xây trên đất sau khi các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc. Xét thỏa thuận này do các bên tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên cần ghi nhận.

[6] Án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên về việc ông N thanh toán cho ông D số tiền 5.000.000 đồng, nên án phí sơ thẩm được tính lại theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn ông N không chấp nhận, nên ông N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2020/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bình Phước về áp dụng pháp luật.

Áp dụng Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 328, 404, 423 và 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh D.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 19 tháng 9 năm 2019 giữa ông Phạm Thanh D với ông Trần Văn N.

Buộc ông Trần Văn N có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Thanh D số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng).

Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc ông Trần Văn N sẽ thanh toán cho ông Phạm Thanh D số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) là giá trị mái tôn mà ông D đã lợp trên căn nhà xây trên đất sau khi các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, tổng số tiền ông Trần Văn N phải thanh toán cho ông Phạm Thanh D là 155.000.000 đồng (Một trăm năm mươi lăm triệu đồng).

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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả tiền lãi cho người được thi hành án 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 chậm thi hành án.

Buộc ông Phạm Thanh D có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Văn N 01 (một) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CP 235653, vào sổ cấp GCN số (CS) 03826/Tân Lập do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Phước cấp ngày 27/3/2019 đứng tên ông Ngu Minh S, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ, tỉnh Bình Phước điều chỉnh biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn N vào ngày 16/7/2019.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trần Văn N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.750.000 đồng (Bảy triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng);

- Ông Phạm Thanh D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước hoàn trả cho ông D số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0011370, quyển số 0228 ngày 02/01/2020.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm ông N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004212, quyển số 0085 ngày 24/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bình Phước. Sau khi khấu trừ, ông N không phải nộp thêm án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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



chưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(Đã ký và đóng dấu)

Vũ Hoàng Linh

