

Bản án số: 20/2023/DS-PT

Ngày: 22-02-2023

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 Phạm Tiến Hiệp

*Các Thẩm phán:*

Ông Lê Viết Phong

Bà Đinh Thị Quý Chi

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 22/02/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 158/2022/TLPT ngày 11/11/2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 171/2022/QĐPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:*** Bà Lương Thị Ngọc Y, sinh năm 1993; cư trú tại: Tổ 2, khu phố 1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước; người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thế A, sinh năm 1986; địa chỉ: Văn phòng Luật sư H, số 491, quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

***Bị đơn:*** Ông Bùi Công T, sinh năm 1992; cư trú tại: khu phố 5, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Ngọc Diễm H, sinh năm 1965, cư trú tại: 219/9 P, phường P, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, địa chỉ tạm trú: Tổ 5, ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Trịnh Đắc H, địa chỉ: Văn phòng Luật sư H, số 751, quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

1/. Bà Thị M, sinh năm 1956, vắng mặt

2/. Bà Thị B, sinh năm 1960, vắng mặt

3/. Bà Thị M1, sinh năm 1975, vắng mặt

Cùng trú tại: ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước

4/ Ông Ngô Phi L, sinh năm 1984, vắng mặt

Địa chỉ: Tổ 2, khu phố 1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước  
Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Lương Thị Ngọc Y.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Bà Lương Thị Ngọc Y và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Ông Nguyễn Thế A thống nhất trình bày:*

Ngày 03/9/2020 tại nhà Ông Bùi Công T, địa chỉ: Tổ 5, ấp T, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước giữa Bà Lương Thị Ngọc Y và Ông Bùi Công T có thỏa thuận ông T chuyển nhượng cho bà Y thửa đất số 571, tờ bản đồ số 53, diện tích đất 5.343m<sup>2</sup>, tại ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước, với giá 2.000.000.000 đồng. Để đảm bảo việc chuyển nhượng, bà Y đã đặt cọc cho ông T 350.000.000 đồng vào ngày 03/9/2020. Các bên thỏa thuận số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng sẽ giao đủ vào ngày 03/10/2020 khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Đến ngày 03/10/2020 phía nguyên đơn đã ra Văn phòng công chứng để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không đến và phía nguyên đơn đã điện thoại cho ông T nhưng ông T không nghe máy nên đã điện thoại cho mẹ ông T là bà Nguyễn Thị Thu L thì bà L trả lời hiện tại chưa làm xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thực hiện ký hợp đồng công chứng và gia hạn thêm 14 ngày đến ngày 18/10/2020 sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc gia hạn này hai bên không lập biên bản chỉ thỏa thuận miệng. Đến ngày 18/10/2020, bà L xin gia hạn thêm 10 ngày nữa đến ngày 28/10/2020, đến ngày 28/10/2020 thì phía nguyên đơn bà Y đã đến nhà ông T để yêu cầu thực hiện việc ký kết hợp đồng nhưng ông T trả lời do ngày 03/10/2020 phía nguyên đơn bà Y không đến Văn phòng công chứng H để thực hiện hợp đồng nên phía bị đơn ông T không đồng ý thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nữa. Sau đó phía nguyên đơn bà Y nhiều lần yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc phải chịu phạt cọc gấp đôi như đã cam kết nhưng phía ông T vẫn không đồng ý.

Do bị đơn không thực hiện đúng cam kết dẫn đến hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lỗi không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc hoàn toàn về phía bị đơn Ông Bùi Công T. Vì vậy, Bà Lương Thị Ngọc Y khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn Ông Bùi Công T trả lại tiền cọc đã nhận 350.000.000 đồng và phạt cọc 700.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả tiền phạt cọc từ 700.000.000 đồng xuống còn 350.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền buộc ông T phải trả cho bà Y là 700.000.000 đồng.

Tài liệu, giấy tờ nguyên đơn đã cung cấp gồm: giấy biên nhận tiền đặt cọc, toàn bộ hồ sơ trích lục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 571,

tờ bản đồ số 53, diện tích đất 5343m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước, văn bản xác nhận về việc nguyên đơn đã đến Văn phòng công chứng ngày 03/10/2020.

Ngoài ra, bà Y xác nhận số tiền 350.000.000 đồng đặt cọc đã giao cho ông T là tiền riêng của bà Y, không liên quan đến chồng bà là Ông Ngô Phi L.

*Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn, người đại diện theo ủy của bị đơn bà Nguyễn Ngọc Diễm H trình bày:*

Vào ngày 03/9/2020 bị đơn Ông Bùi Công T có ký kết với Bà Lương Thị Ngọc Y “giấy biên nhận tiền cọc” để chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà Y trình bày. Ông Bùi Công T đã nhận 350.000.000 đồng tiền bà Y đặt cọc. Các bên thỏa thuận ngày 03/10/2020 cùng đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng và bên nhận chuyển nhượng trả hết số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 03/10/2010 phía nguyên đơn bà Y không đến phòng công chứng để thực hiện việc ký công chứng và trả số tiền như thỏa thuận. Phía bị đơn không đồng ý theo lời trình bày của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn xác lập hợp đồng đặt cọc để ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 571, phía bị đơn chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía nguyên đơn chỉ thông qua người môi giới, qua hình ảnh trên điện thoại của môi giới mới biết Ông Bùi Công T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ Bà Thị M và phía nguyên đơn biết rõ bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý thực hiện hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Phía bị đơn cho rằng việc xác lập hợp đồng đặt cọc đã vô hiệu từ thời điểm giao kết nên phía bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến tuyên giấy biên nhận tiền đặt cọc tay ngày 03/9/2020, giữa bà Y với ông T vô hiệu. Bị đơn tự nguyện trả lại số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng đã nhận ngày 03/9/2020 cho nguyên đơn, không đồng ý phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Ngô Phi L:* Tòa án đã tiến hành triệu tập ông L để trình bày nội dung liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn, bị đơn nhưng ông L không đến Tòa án làm việc và không nộp bản trình bày ý kiến. Tuy nhiên, phía nguyên đơn xác định bà Y và ông L là vợ chồng nhưng quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ông L chỉ là người viết hợp đồng và không tham gia ký xác lập hợp đồng đặt cọc, không giao tiền cọc. Số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng bà Y giao cho ông T là tiền riêng của bà Y, không liên quan đến ông L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Thị M, Bà Thị M1 và Bà Thị B thống nhất trình bày:*

Gia đình Bà Thị M, Thị M và Thị B đã khai phá thửa đất diện tích 12.111m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước và được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01019/QSĐĐ/4106/QĐUB.H ngày 30 tháng 12 năm 2002. Trong đó có 1.140m<sup>2</sup> đất trồng lúa, 10.765 m<sup>2</sup> đất vườn và 200m<sup>2</sup> đất ở, thuộc các thửa đất số 333, 335,

337, 339, 271, tờ bản đồ số 50 và số 53. Ngày 23 tháng 7 năm 2020 tại Văn phòng công chứng H, địa chỉ: khu phố 1, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, Bà Thị M, Bà Thị B, Bà Thị M1 đã chuyển nhượng cho Ông Bùi Công T 5433,1m<sup>2</sup>, trong đó có 100m<sup>2</sup> đất ở và 5333,1m<sup>2</sup> đất vườn thuộc thửa đất số 571 tách đo từ thửa 271, tờ bản đồ 53, tọa lạc tại ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 50.000.000 đồng. Do hộ Bà Thị M đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 571 cho ông T nên tranh chấp giữa bà Y với ông T không liên quan đến Bà Thị B, Bà Thị M, Bà Thị M1 nên các bà không có yêu cầu gì. Bà Thị M1, Bà Thị M, Bà Thị B yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt các bà.

*Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu L trình bày:* Bà là mẹ Ông Bùi Công T. Ngày 03/9/2020, ông T với Bà Lương Thị Ngọc Y có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như bà Y trình bày. Bà Y đã đặt cọc cho ông T 350.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận đến ngày 03/10/2020 sẽ ra công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên nhận chuyển nhượng là bà Y sẽ trả số tiền còn lại 1.650.000.000 đồng. Đến ngày 03/10/2020 bà L và ông T có đi đến các văn phòng công chứng tại thị trấn T nhưng không thấy bà Y nên bà L, ông T đi về. Sau đó đến ngày 14/01/2021 có người tên L điện thoại gọi cho bà L ra phòng công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà L từ chối không thực hiện. Sau đó ông L, ông H1 và 02 người đàn ông tìm đến nhà bà L để yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc, bà L nói bà L đồng ý trả tiền cọc lại nhưng phải rõ ràng, sau đó ông L báo Công an xã P để giải quyết, Công an xã P có mời bà L lên làm việc nhưng nói đây là việc dân sự nên không giải quyết.

- *Người làm chứng ông Điều H1 trình bày:* Ông Điều H1 là người giới thiệu cho Bà Lương Thị Ngọc Y và chồng là Ông Ngô Phi L mua đất của Ông Bùi Công T, do trước đó ông H1 là người môi giới cho ông T mua 5 sào đất của hộ Bà Thị M tại ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước, nên biết thửa đất trên của ông T. Ông H1 chụp bản trích đo diện tích thửa đất đứng tên ông T qua điện thoại di động để giới thiệu bà Y gặp ông T. Ngày 03/9/2020 bà Y đặt cọc cho ông T số tiền 350.000.000 đồng để mua thửa đất số 571 với giá 02 tỷ đồng. Hợp đồng đặt cọc trên do ông L là trực tiếp soạn thảo để bà Y, ông T ký vào hợp đồng, ông Điều H1 là người ký làm chứng với họ tên là Điều K. Đến thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng bà Y có gọi điện thoại cho ông H1 để ông H1 gọi ông T, ông H1 gọi cho ông T nhưng không liên lạc được, ông H1 gọi cho bà L mẹ ông T nhưng bà L nói sổ đỏ nên chưa công chứng được, khi nào có sổ đỏ thì ra công chứng, sau đó ông H1 gọi bà L để yêu cầu bà L ra phòng công chứng thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà L nói đến hạn không thực hiện hợp đồng đặt cọc thì mất tiền cọc. Thời gian sau ông H1 cùng vợ chồng ông L, bà Y và 02 người em bà con của ông L tiếp tục vào nhà bà L để yêu cầu trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc nhưng bà L không đồng ý và yêu cầu ông L, bà Y khởi kiện ra Tòa án để giải quyết. Đến khoảng tháng 3 năm 2021 ông H1, cùng ông L và người em họ của ông L tiếp tục vào nhà bà L để yêu cầu trả bà L tiền cọc

350.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc nhưng bà L không đồng ý nên ông L, bà Y có báo Công an xã P để giải quyết tranh chấp nhưng Công an xã P nói đây là việc dân sự nên không giải quyết. Ông H1 xác định khi bà Y với ông T xác lập hợp đồng đặt cọc phía ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ có phiếu xác nhận kết quả đo đạc trong đó có ghi số thửa, số bản đồ và diện tích đất.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước tuyên xử:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lương Thị Ngọc Y,

- Tuyên bố hợp đồng giao dịch theo giấy biên nhận tiền đặt cọc ngày 09/3/2020, giữa Bà Lương Thị Ngọc Y với Ông Bùi Công T vô hiệu.

- Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Ông Bùi Công T có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Bà Lương Thị Ngọc Y 350.000.000đ (Ba trăm năm mươi triệu đồng) tiền cọc đã nhận.

- Không chấp yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn Bà Lương Thị Ngọc Y về việc buộc bị đơn Ông Bùi Công T trả số tiền 350.000.000 đồng.

- Đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả tiền phạt cọc 350.000.000 đồng.

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

Ngày 26/8/2022, nguyên đơn Bà Lương Thị Ngọc Y có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại Bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Theo trình bày thống nhất của các đương sự xác định được Bà Lương Thị Ngọc Y với Ông Bùi Công T đã cùng ký kết “giấy biên nhận tiền đặt cọc” có nội dung ông T chuyển nhượng cho bà Y thửa đất số 571, tờ bản đồ số 53, diện tích 5.343m<sup>2</sup>, tại ấp S, xã P, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá 02 tỷ đồng. Trong văn

bản ông T bà Y đã ký kết không thể hiện ngày ký nhưng các bên đều thừa nhận ngày ký là ngày 03/9/2022, nội dung này phù hợp với mục 3 của bản hợp đồng. Vì vậy, có cơ sở xác định ngày bà Y và ông T ký kết “giấy biên nhận tiền đặt cọc” là ngày 03/9/2022. Phương thức thanh toán các bên đã thỏa thuận lần 1 Bà Lương Thị Ngọc Y đặt cọc cho Ông Bùi Công T số tiền 350.000.000 đồng để bảo đảm trong thời hạn từ ngày 03/9/2020 đến ngày 03/10/2020 ký kết hợp đồng; lần 2 vào ngày 03/10/2020 các bên đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán số tiền 1.650.000.000 đồng còn lại.

[2] Xét Hợp đồng đặt cọc xác lập ngày 03/9/2022 giữa Bà Lương Thị Ngọc Y với Ông Bùi Công T, thấy rằng: khi giao kết các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện giao kết; nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực. Người đại diện của bị đơn cho rằng Hợp đồng này vô hiệu vì vi phạm khoản 3 Điều 188 Luật Đất đai, cụ thể thời điểm giao kết ông T mới ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 571 mà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất này. Hội đồng xét xử thấy rằng, các bên chỉ ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên lý do phía bị đơn đưa ra không phải là căn cứ làm hợp đồng đặt cọc ngày 03/9/2020 giữa người đặt cọc là Bà Lương Thị Ngọc Y với người nhận đặt cọc là Ông Bùi Công T bị vô hiệu. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 03/9/2022 giữa Bà Lương Thị Ngọc Y với Ông Bùi Công T vô hiệu là chưa phù hợp với quy định của pháp luật.

[3] Về lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 571 không thực hiện được, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn đều cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 03/9/2022 giữa bà Y với ông T vô hiệu ngay từ khi các bên ký kết vì khi đó bị đơn mới ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 571 mà chưa thực hiện xong thủ tục đăng ký biến động sang tên (chưa được cấp giấy nhúng nhận quyền sử dụng đất). Tuy nhiên, như phân tích tại mục [2], lý do này của bị đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Về thời hạn để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng, theo các bên thỏa thuận là 01 tháng kể từ ngày ký 03/9/2022 nhưng đến hạn bên ông T vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn trình bày, khi hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng, nguyên đơn đề nghị phía bị đơn gia hạn thời hạn để đảm bảo hợp đồng được giao kết và đến hôn nay nguyên đơn vẫn đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn không đồng ý. Thực tế, theo giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thì ông T nộp hồ sơ đăng ký biến động nhận chuyển nhượng thửa đất số 571 của Bà Thị M vào ngày 28/9/2020 đến ngày 27/01/2021 thì ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Tuy nhiên, sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía ông T vẫn không chấp nhận thương lượng để tiếp tục ký kết hợp đồng với lý do hợp đồng đặt cọc vi phạm pháp luật về đất đai nên không có hiệu lực. Như vậy, có căn cứ xác định bị đơn đã không có thiện chí thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các bên đã ký kết, vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận nên bị đơn có lỗi hoàn toàn làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết được nên phải chịu phạt cọc.

[4] Về số tiền phạt cọc: Trong hợp đồng đặt cọc đã nêu nếu bên nhận đặt cọc không chuyển nhượng đất thì phải trả lại tiền cọc đã nhận và phải trả tiền phạt cọc bằng số tiền đã nhận. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận của các bên, không vi phạm pháp luật nên cần buộc bên nhận cọc là ông T trả lại tiền cọc 350.000.000 đồng đã nhận và chịu phạt cọc tương đương số tiền đã nhận của bà Y.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị huỷ hợp đồng đặt cọc và không phạt cọc phù hợp một phần với quan điểm của Hội đồng xét xử, được chấp nhận một phần.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu.

*Vì các lý do nêu trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Lương Thị Ngọc Y.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2022/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ các điều 3, 117, 122, 295, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Lương Thị Ngọc Y, Buộc bị đơn Ông Bùi Công T phải trả cho nguyên đơn Bà Lương Thị Ngọc Y 350.000.000 đồng tiền bà Y đã đặt cọc và 350.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Ông Bùi Công T phải chịu 32.000.000 (ba mươi hai triệu) đồng.

Nguyên đơn Bà Lương Thị Ngọc Y không phải chịu.

Trả lại Bà Lương Thị Ngọc Y 21.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0013594 ngày 23/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lương Thị Ngọc Y không phải chịu. Trả lại cho Bà Lương Thị Ngọc Y số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng bà Y đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014124 ngày 16/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

4. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật 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 tất cả các khoản tiền) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 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 thoả 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 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. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận:***

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

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

**Phạm Tiến Hiệp**