

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 71/2025/DS-PT

Ngày: 22/01/2025

V/v tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đỗ Thị Minh Nguyệt**.

Các Thẩm phán:

Bà **Lâm Ngọc Tuyền**.

Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Nguyễn Chí Thành** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà **Bùi Thị Thanh Bạch** - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 01 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 518/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 125/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 577/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Kim C**, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số A H, Phường H, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Ngọc D**, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Số B ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (Theo Giấy ủy quyền ngày 23/12/2024 của Văn phòng C2).

2. Bị đơn: Bà **Lê Bích H**, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số C đường Đ, Phường C, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà **Nguyễn Thị Huỳnh N**, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: 107 Ô, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Hồ Duy Thanh T**, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số C đường P, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1988 (có mặt);

Địa chỉ: 107 Ô, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Ngọc U, sinh năm 1985 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

5. Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Thị Kim C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

* Theo Đơn khởi kiện ngày 06/9/2023 của bà Nguyễn Thị Kim C và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Phan Hồng T1 trình bày:

Ngày 24/6/2021 giữa bà Nguyễn Thị Kim C và bà Lê Bích H có thống nhất thỏa thuận việc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 25 tại B N, Phường F, thành phố M với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng, phần đất được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho bà Mai Thị C1 và ông Nguyễn Văn D1 ngày 06/8/2007 và điều chỉnh cấp cho bà Lê Bích H vào ngày 26/01/2021. Hai bên có thống nhất viết tờ giấy đặt cọc mua bán đất và thỏa thuận trong hạn 30 ngày sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày sau khi ký giấy đặt cọc mua bán đất phía bà C đã giao cho bà H số tiền cọc 300.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, do kết cấu nhà theo giấy chứng nhận Quyền sở hữu nhà ở không giống với hiện trạng căn nhà trên thực tế nên bà C có yêu cầu bà H lập thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho đúng với kết cấu xây dựng mới, bà H cũng thống nhất và yêu cầu bà C giao thêm 70.000.000 đồng để làm phí cấp đổi giấy chứng nhận, sau khi có giấy chứng nhận quyền sở hữu mới thì hai bên sẽ làm thủ tục chuyển nhượng nhà đất trên. Thỏa thuận này được hai bên thống nhất lập Văn bản thỏa thuận (Phụ lục hợp đồng) vào ngày 24/7/2021. Như vậy, bà C đã giao cho bà H 370.000.000 đồng tiền cọc. Đến ngày 16/11/2021 bà H có gửi giấy mời bà C đến ngày 21/11/2021 đến để giải quyết hợp đồng đặt cọc số 02 ngày 24/6/2021. Thời điểm này, bà C có đi cùng với bà U đến gặp trực tiếp bà H và bà H cho biết là không làm thủ tục cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở được nên hai bên thống nhất để bà H chuyển nhượng nhà và đất trên cho bên thứ ba và sẽ giao trả tiền cọc lại cho bà C. Tuy nhiên, hiện tại nhà và đất trên đã được sang tên cho người khác nhưng bà H không trả lại bà C số tiền cọc 370.000.000 đồng nên bà C khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2021, hủy văn bản ngày 24/7/2021, buộc bà H phải giao trả số tiền 370.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

* Tại bản khai ngày 12/3/2024 của bà Lê Bích H và tại biên bản hòa giải trong quá trình giải quyết vụ án án người đại diện theo ủy quyền của bà H là chị Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:

Thống nhất giữa bà Nguyễn Thị Kim C và bà Lê Bích H có thỏa thuận chuyển nhượng bán phần đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 25 có diện tích

140m² tại Khu phố A, Phường F, thành phố M với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng, đặt cọc trước 300.000.000 đồng, trong vòng 30 ngày kể từ ngày 24/6/2021 đến ngày 24/7/2021 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nếu vi phạm thì bên mua sẽ mất cọc. Tuy nhiên, đến ngày 24/7/2021, bà H có thông báo cho bà C đã đến ngày ký hợp đồng và có yêu cầu bà C cung cấp thông tin người nhận chuyển nhượng để soạn thảo hợp đồng và văn phòng C2 vẫn còn làm việc, hồ sơ chuyển nhượng vẫn gửi qua đường bưu điện đến Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất được, nhưng do bà C có yêu cầu tạm ngưng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên hai bên thống nhất lập văn bản thỏa thuận ngày 24/7/2021, bà C giao thêm 70.000.000 đồng tiền cọc cho bà H và dời ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 02/8/2021. Sau đó, đến hẹn bà H đã đến Văn phòng công chứng nhưng bà C không đến nên bà H có gửi giấy mời bà C đến giải quyết vào ngày 21/11/2021 nhưng bà C vẫn không đến là vi phạm thỏa thuận của hai bên. Do đó, nay bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và văn bản thỏa thuận ngày 24/7/2021, không đồng ý trả lại số tiền cọc 370.000.000 đồng.

* Tại văn bản trình bày ý kiến của bà Nguyễn Thị Ngọc U: Bà trình bày có chứng kiến sự việc bà Nguyễn Thị Kim C và bà Lê Bích H thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tại B N, Phường F, thành phố M với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng, bà C đã giao cho bà H số tiền 370.000.000 đồng tiền đặt cọc. Tại thời điểm ký cọc, do bà C không xem kỹ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên không phát hiện kết cấu theo giấy không giống với hiện trạng căn nhà nên các bên có thỏa thuận bà H làm thủ tục chuyển đổi lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo đúng hiện trạng, sau đó các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 16/11/2021, bà H có gửi giấy mời bà C vào ngày 21/11/2021 đến để giải quyết hợp đồng đặt cọc, đến hẹn bà H trả lời không thể đổi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở nên bà H và bà C thỏa thuận để bà H bán nhà cho người khác và sẽ trả lại bà C 370.000.000 đồng, sự việc trên bà U là người trực tiếp chứng kiến và xác nhận.

* Theo bản tự khai của ông Hồ Duy Thanh T và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của ông T trình bày: Ông và bà Lê Bích H là vợ chồng và thừa đất số 53, tờ bản đồ 25 tại số B N, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang là tài sản chung của vợ chồng, nhà và đất trên do bà Lê Bích H đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/6/2021, bà H có đứng ra giao dịch chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị Kim C đối với nhà và đất trên. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông không đồng ý, ông thống nhất với mọi ý kiến về vụ án của bà Lê Bích H, do bà Kim C vi phạm hợp đồng đặt cọc trước nên bà H không phải trả lại tiền cọc đã nhận, ông thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc và văn bản thỏa thuận ngày 24/7/2021.

Tại phiên Tòa sơ thẩm, chị Phan Hồng T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị luật sư trình bày ý kiến tranh luận đối với vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày những lập luận bào chữa bảo vệ lợi ích của nguyên đơn, cho rằng ý kiến của bị đơn về việc không có thỏa thuận làm lại giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở là hoàn toàn không có căn cứ. Dựa trên căn cứ là hiện trạng căn nhà theo giấy chứng nhận sở hữu nhà ở khác với kết cấu thực tế của căn nhà và lời khai của người làm chứng có thể xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến, xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở, bởi vì trên thực tế khi tiến hành nhận chuyển nhượng nhà và đất với giá chuyển nhượng lớn, các bên phải kiểm tra rõ nguồn gốc tài sản cũng như giấy tờ hợp lệ mới tiến hành các giao dịch, việc bà C cho rằng khi ký cọc bà không được bà H cung cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở là không phù hợp. Đề nghị xác định lại tư cách tham gia tố tụng của người làm chứng trong vụ án, bởi vì trên thực tế, bà U và bà C cùng nhau hùn hạp mua phần đất và nhà của bà H ở dạng đặt cọc sau đó mới tìm người có nhu cầu mua và sang tên kiếm lời. Nên việc bà U khai nhận có đi cùng với bà C đến nhà bà H vào ngày 21/11/2021 là không có cơ sở, không thể dùng lời khai đó để làm chứng cứ của vụ án. Do đó, căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, ghi nhận sự thỏa thuận về việc hủy hợp đồng đặt cọc và văn bản thỏa thuận ngày 24/7/2021.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số:** 125/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 264, Điều 266, Điều 267 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C.

1.1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc được ký giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Lê Bích H vào ngày 24/6/2021.

1.2. Tuyên hủy Văn bản thỏa thuận (phụ lục hợp đồng) ngày 24/7/2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đính kèm hợp đồng đặt cọc số 2 ngày 24/6/2021.

1.3 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C về việc yêu cầu bà Lê Bích H giao trả số tiền đặt cọc 370.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07 tháng 8 năm 2024, nguyên đơn Nguyễn Thị Kim C kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, buộc bà Lê Bích H trả cho nguyên đơn 370.000.000 đồng, trả một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đại diện Viện kiểm sát nhận định giữa hai bên đương sự có xác lập quan hệ đặt cọc để mua bán nhà đất; sau đó hai bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, lời trình bày của nguyên đơn là khi hủy bỏ hợp đồng đặt cọc thì bị đơn hoàn lại số tiền đặt cọc 370.000.000 đồng nhưng không có căn cứ chứng minh và bị đơn không thừa nhận nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm của nguyên đơn nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết, Tòa án sơ thẩm xác định tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” là đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thuộc phạm vi xem xét giải quyết của Tòa án.

[2] Về nội dung xét kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim C:

Quá trình giải quyết vụ án, hai bên cùng thống nhất: Bà Nguyễn Thị Kim C và bà Lê Bích H có ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2021, nhằm đảm bảo cho việc ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 25 tại số B N, Phường F, thành phố M với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng, được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho bà Mai Thị C1 và ông Nguyễn Văn D1 ngày 06/8/2007 và bà Lê Bích H đăng ký biến động vào ngày 26/01/2021. Số tiền đặt cọc tổng cộng là 370.000.000 đồng. Nếu bên mua từ chối việc ký kết, thực hiện hợp đồng thì số tiền trên thuộc về bên bán, nếu bên bán từ chối thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên mua số tiền đặt cọc và phạt cọc tương đương với số tiền đặt cọc.

Hai bên thỏa thuận, thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong hạn 30 ngày tại Văn phòng công chứng. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, phía bà C đã giao cho bà H số tiền cọc 300.000.000 đồng vào ngày 24/6/2021. Đến ngày 24/7/2021, bà C giao tiếp cho bà H 70.000.000 đồng, và hai bên thỏa thuận lại thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 02/8/2021 (bút lục 95).

Theo người đại diện của bà H, ông T thì khi đến hạn, bà H và ông T (là chồng bà H) đã hai lần Thông báo bằng văn bản cho bà Kim C đến Văn phòng C2 công chứng hợp đồng vào ngày 30/10/2021 và ngày 01/11/2021 nhưng bà C không thực hiện (bút lục 96-97) và đã chuyển nhượng nhà, đất cho người khác vào đầu năm 2022.

Nhận thấy, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2021 (bút lục 98), hai bên thỏa thuận đặt cọc nhằm mục đích ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 25 tại số B N, Phường F, thành phố M, được Ủy ban nhân dân thành phố M cấp cho bà Lê Bích H vào ngày 26/01/2021, với kết cấu căn nhà được xác định theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở ngày 05/12/2007 là mái tole, cột bê tông cốt thép, vách tường riêng + nhò + tole. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bà H thừa nhận hiện trạng căn nhà đã thay đổi kết cấu, cụ thể nhà nay đã có lầu, không còn mái tol, vách nhò nhưng không có chứng cứ chứng minh việc thay đổi này không phải do bà H thực hiện trong khi bà C không thừa nhận. Như vậy, việc bà H thay đổi kết cấu căn nhà nhưng không thỏa thuận lại với bà C về việc làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất sẽ dẫn đến không thể thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận vì đối tượng của hợp đồng đã bị thay đổi.

Như vậy, lỗi dẫn đến không tiến hành ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên hoàn toàn không phải do bà C mà do bà H. Bởi lẽ, nếu hai bên có ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở thì đối tượng của hợp đồng đã bị thay đổi do thay đổi kết cấu so với Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã cấp. Bà C không thể đi đăng ký biến động đối với nhà đất nhận chuyển nhượng. Do đó, bà C cho rằng hai bên thỏa thuận ngày 24/7/2021 về việc chị đưa thêm tiền cọc cho bà H để bà H làm thủ tục đăng ký biến động đối với căn nhà trên đất là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm chỉ căn cứ vào hai Văn bản xác nhận ngày 30/10/2021 và ngày 01/11/2021 do bị đơn cung cấp để xác định bà C có lỗi do không đến Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng, mà không xem xét tới đối tượng của hợp đồng đã bị thay đổi so với thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng ngày 24/6/2021 là chưa xem xét đầy đủ, toàn diện, khách quan các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Mặc khác, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của bà H, ông T thừa nhận vào ngày 21/11/2021 hai bên có thỏa thuận miệng với nhau đồng ý hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2021 để bà H, ông T chuyển nhượng nhà đất số B N, Phường

F cho người khác và bà H, ông T đã thực hiện chuyển nhượng xong vào đầu năm 2022. Sự thừa nhận trên là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, việc không ký kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nhà đất số B N, phường F không phải do lỗi của bà C mà do hai bên đã thỏa thuận chấm dứt vào ngày 21/11/2021.

Bà C khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2021, hủy văn bản ngày 24/7/2021, buộc bà H phải giao trả số tiền 370.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi và không yêu cầu phạt cọc là có lợi cho bà H.

Từ phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên được chấp nhận, từ đó sửa án sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4] Về ý kiến và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Kim C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 125/2024/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim C.

1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc được ký giữa bà Nguyễn Thị Kim C với bà Lê Bích H vào ngày 24/6/2021.

2. Tuyên hủy Văn bản thỏa thuận (phụ lục hợp đồng) ngày 24/7/2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà đính kèm hợp đồng đặt cọc số 2 ngày 24/6/2021.

3. Buộc bà Lê Bích H trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền đặt cọc là 370.000.000 đồng (ba trăm bảy mươi triệu đồng), thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm thực hiện thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền, mức lãi suất được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

4. Về án phí:

Án phí sơ thẩm:

Bà Lê Bích H phải chịu 18.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 9.250.000 đồng theo biên lai thu số 0024390 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0024391 cùng ngày 17/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Án phí phúc thẩm: H1 lại cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006516 ngày 07/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố M;
- CC THADS thành phố M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đỗ Thị Minh Nguyệt