TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BẾN TRE**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 290/2022/DS-PT
Ngày: 04/10/2022
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tòng

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Phạm Văn Ngọt

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Sương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Hồng Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 218/2022/TLPT-DS ngày 19 tháng 8 năm 2022 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 236/2022/QĐPT-DS ngày 30 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Xuân T (P), sinh năm 1966;

Hộ khẩu thường trú: Số nhà 67D, Khu phố 4, Phường 5, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

Địa chỉ hiện nay: Số nhà 305/60, ấp Đ1, xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1970;

2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã B, huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn M là: Bà Trần Thị H.

- *Người làm chứng do bị đơn triệu tập:* Ông Nguyễn Quốc B1, sinh năm 1959, địa chỉ: Số nhà O, Khu phố 1, Phường U, thành phố BT, tỉnh Bến Tre.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/02/2022 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Xuân T trình này:

Bà Trần Xuân T với vợ chồng bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn M có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 973, tờ bản đồ số 8 diện tích là 204,7 m^2 tọa lạc tại xã B3, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, do bà H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 26/5/2011 với số tiền chuyển nhượng là 3.700.000.000đồng.

Ngày 20/12/2018, các bên có ký hợp đồng đặt cọc tại phòng công chứng K1. Bà đã đặt cọc cho bà H và ông M số tiền chuyển nhượng làm 02 lần tổng cộng là 3.000.000.000đồng (lần 1 ngày 19/10/2018 số tiền là 1.800.000.000đồng, lần 2 ngày 06/11/2018 số tiền là 1.200.000.000đồng). Tại thời điểm chuyển nhượng, thửa đất bà H đang thế chấp tại Ngân hàng bà có biết điều này nhưng vẫn mua vì bà có phần đất nằm ở phía trong đất bà H, đất bà H ở mặt tiền, mua đất để có đường đi vào đất. Sau đó bà H, ông M không bán thửa đất trên cho bà theo thỏa thuận mà bán đất cho người khác và đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Số tiền cọc bà H, ông M đã nhận là 3.000.000.000đồng đến nay chưa trả lại cho bà theo hợp đồng đã ký.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bị đơn bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn M phải trả lại số tiền đặt cọc là 3.000.000.000đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền theo hợp đồng ký kết là 3.000.000.000đồng.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 05/10/2020 cùng các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Trần Thị H cũng là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn M trình bày:

Bà Trần Thị H không có nhận tiền cọc 03 tỷ đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 tại phòng công chứng K1.

Bà có đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 973, tờ bản đồ số 8, diện tích 204,7 m^2 tọa lạc tại xã B3, thành phố BT, tỉnh Bến Tre, thửa đất này bà thế chấp vay Ngân hàng để làm ăn, bà T có biết sự việc này. Thửa đất của bà nằm ở ngoài mặt tiền. Đất của bà T nằm ở phía trong, không có đường đi. Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 tại phòng công chứng K1 được thực hiện theo yêu cầu của ông Nguyễn Quốc B1, thời gian giao tiền ghi trong hợp đồng là do ông B1 kêu ghi như vậy, bà hoàn toàn không biết, bà thừa nhận bà và chồng là ông M có ký tên hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 tại phòng công chứng K1. Thửa đất trên sau này bà bán cho ông B1 vì ông B1 trả tiền Ngân hàng đối với khoản vay của bà, xóa thế chấp nên bà giao đất cho ông B1 bán. Ngày tháng năm trả tiền được ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 là tương ứng ngày ông B1 chuyển khoản trả tiền Ngân hàng. Việc bà ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 tại phòng công chứng K1 là do bà bối rối vì đang thiếu nợ; lại có ông B1 kêu sao nên bà nghe vậy và ký tên. Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 tại phòng công chứng K1 là hợp đồng không có thực. Bà T khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà phải trả số tiền đặt cọc bà hoàn toàn không đồng ý. Bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 20/12/2018 tại phòng công chứng K1.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2020, tờ tường thuật ngày 23/11/2020 và các lời khai trong quá trình tố tụng người làm chứng ông Nguyễn Quốc B1 trình bày:

Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 tại phòng công chứng K1 được ký kết giữa bà Trần Xuân T với bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn M, ông là người biết sự việc này vì nó có liên quan đến ông. Cụ thể: Vào năm 2007 – 2008, 05 người là anh em chơi thân với nhau (trong đó có ông, bà H, bà T…) có bàn bạc thảo luận cùng nhau hùn mua nhiều lô đất vườn dừa ở xã B3, thành phố BT, tỉnh Bến Tre rồi chia từng người đứng tên sổ đỏ (gồm 06 thửa đất) và chỉ đứng tên tạm thời, các thửa đều nằm liền kề với nhau, bà H đứng tên thửa đất nằm mặt tiền phía ngoài thuộc thửa 973, tờ bản đồ số 8 diện tích là 204,7 m^2, để đi vào các thửa đất còn lại phía trong phải đi qua thửa đất bà H đứng tên vì đất không có đường đi khác. Đất bà H đứng tên thì không có lên thổ cư còn lại các thửa đất khác đều có thổ cư. Sau đó, anh em thống nhất đốn bỏ dừa, bơm cát và làm hàng rào chung quanh đất. Do hùn mua đất với nhau nhưng các bên chưa có nhu cầu sử dụng nên bà H có hỏi mượn tất cả 06 thửa đất của mọi người để thế chấp hoặc B1 lãnh ở Ngân hàng để bà H vay tiền (chỉ trừ thửa đất bà Xuân T đứng tên), có hứa anh em trong nhóm có nhu cầu lấy lại sử dụng thì bà H trả tiền Ngân hàng lấy sổ đỏ giao lại cho người đó. Sau này có vài người muốn rút vốn nên chuyển nhượng phần hùn cho những người còn lại trong nhóm (không có chuyển nhượng cho bà H).

Đến đầu năm 2018, bà H làm ăn thua lỗ không có khả năng trả nợ nên có nói với những người hùn còn lại là bán đất để trả nợ Ngân hàng và được thống nhất đồng ý. Ông, bà T, bà H có ngồi bàn bạc thảo luận là có người mua các lô đất với giá 11,5 tỷ đồng, đưa bà H 09 tỷ đồng trả nợ Ngân Hàng, bà T nhận 01 tỷ đồng, ông nhận 1,5 tỷ đồng. Nhưng do giá bán đất thấp có người mua giá cao hơn, nên ông chịu trách nhiệm sẽ trả nợ Ngân hàng cho bà H, ông bán lời ăn lỗ chịu. Còn bà H, bà T ủy quyền cho ông toàn bộ các thửa đất mà 02 người đứng tên để ông toàn quyền quyết định (sau khi trả nợ xong cho H) và hình thức ông trả tiền Ngân hàng là trả cuốn chiếu. Thửa đất bà H đứng tên nằm ở mặt tiền là ông trả và lấy sổ đỏ sau cùng. Gần cuối năm 2018, giữa bà H và bà Nguyễn Ngọc Mươi có xảy ra vụ kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản và Tòa án nhân dân huyện Đ xử buộc bà H phải trả nợ cho bà Mươi. Bản án có hiệu lực pháp luật do sợ tài sản của bà H bị phong tỏa nên bà H điện thoại nói ông và bà T tranh thủ trả tiền Ngân hàng, xóa thế chấp lấy sổ đỏ ra để bán theo thỏa thuận vì không thực hiện cơ quan thi hành án sẽ lấy tài sản bà H để thi hành án. Do thời điểm này ông không có tiền để trả tiền Ngân hàng cho bà H trong đó có thửa đất bà H đứng tên nằm ở mặt tiền. Trước tình hình này, nhờ tư vấn của người quen nên ông, bà H và bà T thỏa thuận làm hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 973, tờ bản đồ số 8, diện tích là 204,7 m^2 (đất mặt tiền) tại phòng công chứng K1 ngày 20/12/2018 để hợp thức hóa việc thửa đất này đã bán cho người khác bà H không còn đất để thi hành án cho vụ tranh chấp giữa bà H và bà Mươi. Do đó, hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất ngày 20/12/2018 là hợp đồng giả cách, để đối phó, không có thực, thời gian trả tiền ghi trong hợp đồng đặt cọc là do ông kêu ghi ứng với những thời gian ông chuyển khoản tiền cho bà H trả nợ Ngân hàng, bà T hoàn toàn không có đưa tiền cho bà H như đã ghi trong hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã quyết định như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Xuân T đòi bị đơn bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn M phải trả số tiền đặt cọc và phạt cọc là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng) theo hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2018.

2. Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/12/2018 do không phát sinh hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/7/2022 nguyên đơn bà Trần Xuân T kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các bên đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn bà Trần Xuân T và bị đơn bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn M cùng thống nhất thừa nhận có giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2018 lập tại Văn phòng công chứng K1 giữa bên nhận đặt cọc là bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn M (bên A) với bên đặt cọc là bà Trần Xuân T (bên B) để đặt cọc cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 973, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại xã B3, thành phố BT. Nay nguyên đơn bà Trần Xuân T yêu cầu vợ chồng ông M, bà H phải trả lại cho bà số tiền cọc đã giao là 3.000.000.000 đồng (03 tỷ đồng) cùng tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng, tổng cộng là 6.000.000.000 đồng. Phía bị đơn bà Trần Thị H không đồng ý vì cho rằng bà T không có giao tiền cho bà và hợp đồng đặt cọc là giả tạo để tránh việc phần đất của bà bị kê biên thi hành án mà không có việc thỏa thuận đặt cọc hay chuyển nhượng đất trên thực tế.

[2] Xét nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2018:

- Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, được công chứng theo quy định nên về hình thức phù hợp quy định điều 117, 119, 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về nội dung:

Bên A (Trần Thị H, Nguyễn Văn M) đồng ý nhận cọc để đảm B1 nghĩa vụ chuyển nhượng cho bên B (Trần Xuân T) toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa 973, tờ bản đồ số 8, diện tích 204,7m^2, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu

năm tọa lạc tại xã B3, thành phố BT, tỉnh Bến Tre do bên A làm chủ sử dụng với giá chuyển nhượng là 3.700.000.000đồng (3,7 tỷ đồng). Do quyền sử dụng đất bên A đang thế chấp Ngân hàng để vay vốn nên bên B đồng ý giao trước cho bên A số tiền đặt cọc là 3.000.000.000đồng (3 tỷ đồng) để bên A trả nợ vay Ngân hàng và để đảm B1 giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời hạn đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 20-12-2018. Hai bên sẽ tiến hành thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng trong thời hạn đặt cọc.

Tại Điều 4 của Hợp đồng thể hiện "*P thức thanh toán chia làm 03 đợt. Đợt 1: ngày 19-10-2018, bên B đã đặt cọc cho bên A số tiền 1,8 tỷ đồng và bên A cam kết đã nhận đủ số tiền này từ bên B. Đợt 2: ngày 06-11-2018, bên B đã đặt cọc cho bên A số tiền 1,2 tỷ đồng và bên A cam kết đã nhận đủ số tiền này từ bên B. Đợt 3: số tiền còn lại 700 triệu đồng, bên B cam kết sẽ thanh toán đủ một lần cho bên A trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 20-12-2018 để bên A nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng về và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

Việc giao nhận số tiền nêu trên là do hai bên tự thực hiện, tự chịu trách nhiệm và ngoài sự chứng kiến của công chứng viên" (BL 83-84).

[3] Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào lời trình bày của người làm chứng phù hợp với lời trình bày của bị đơn về thời gian ấn định trong trả tiền đặt cọc 02 lần ngày 19/10/2018 và ngày 06/11/2018 số tiền 3.000.000.000đồng phù hợp với các số liệu tiền chuyển khoản của ông B1 cho bà H nhằm trả nợ Ngân hàng xóa thế chấp, lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra (Bút lục số 172, 172, 174) để xác định 02 lần đặt cọc là không có thật. Tuy nhiên, theo sao kê ngân hàng do người làm chứng cung cấp cho Tòa án, hợp đồng ủy quyền ngày 22-10-2018, Công văn số 18/A3.BTE.QLRR ngày 11-5-2021 của Ngân hàng A3 cung cấp thông tin, thì thời gian chuyển tiền và số tiền chuyển không trùng khớp giữa sao kê được cung cấp và 02 lần giao nhận theo hợp đồng đặt cọc nên lời trình bày của bị đơn và người làm chứng cho bị đơn không có cơ sở để xem xét.

[4] Mặc dù, phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ thể hiện đã giao tiền 02 đợt, tổng cộng 3.000.000.000đồng cho bị đơn mà theo nguyên đơn trình bày là tờ biên nhận tiền đã làm thất lạc. Tuy nhiên, như đã nêu ở phần trên tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc ngày 20-12-2018 đã thể hiện rõ "*Đợt 1: ngày 19-10-2018, bên B đã đặt cọc cho bên A số tiền 1,8 tỷ đồng và bên A cam kết đã nhận đủ số tiền này từ bên B. Đợt 2: ngày 06-11-2018, bên B đã đặt cọc cho bên A số tiền 1,2 tỷ đồng và bên A cam kết đã nhận đủ số tiền này từ bên B".* Việc giao nhận tiền của đợt 1, đợt 2 là trước ngày hai bên ký hợp đồng đặt cọc (ngày

20-12-2018), phía bị đơn thừa nhận đã đọc kỹ hợp đồng đặt cọc trước khi ký tên. Vì vậy, bị đơn đã mặc nhiên thừa nhận đã nhận đủ số tiền 3.000.000.000đồng từ nguyên đơn thể hiện rõ qua nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 20-12-2018, đây là chứng cứ không phải chứng M về việc giao nhận tiền giữa hai bên. Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đều thừa nhận tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa 973 hiện đã chuyển nhượng cho bên thứ ba và cả bà H, bà T đều không yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên việc bà H yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20-12-2018 là phù hợp vì đã hết thời gian mà các bên không thực hiện giao kết hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào nội dung trong hợp đồng đặt cọc "*Việc giao nhận số tiền nêu trên là do hai bên tự thực hiện, tự chịu trách nhiệm và ngoài sự chứng kiến của công chứng viên",* do phía nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ đã giao tiền cho bị đơn để tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn bà T đối với nội dung yêu cầu phía bị đơn bà H, ông M trả lại số tiền đã đặt cọc 3.000.000.000đồng là có cơ sở.

[5] Về yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn:

Xét hình thức hợp đồng ngày 20-12-2018 là hợp đồng đặt cọc nhưng nội dung của hợp đồng không phải là tiền cọc để đảm B1 giao kết hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã chuyển tiền cọc sang thanh toán hợp đồng, do đó việc yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn trong trường hợp này là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Mặc khác, tại phiên tòa phúc thẩm bà T và bà H cùng thừa nhận đã liên hệ làm việc với phía ngân hàng nhưng ngân hàng không cho giải chấp thửa đất 973 trước mà phải giải chấp các thửa đất khác, cùng các tài sản bà H đã thế chấp để đảm B1 thu hồi nợ nên việc giải chấp phần đất thửa 973 không thực hiện được. Nhận thấy, trong sự việc này có phát sinh trở ngại khách quan làm cho hai bên không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 973, tờ bản đồ số 8, xã B3, thành phố BT. Theo quy định tại điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: "*Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc*" nên yêu cầu phạt cọc của phía nguyên đơn bà Trần Xuân T là không có căn cứ.

Từ những nhận định trên, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về chi phí tố tụng: Bà Trần Xuân T tự nguyện chịu, đã nộp và quyết toán xong.

[6] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn M phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng).

Bà Trần Xuân T phải chịu án phí 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0010786 ngày 07/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Xuân T;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 23 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

Áp dụng các điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Xuân T (P) về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn M.

Buộc bà Trần Thị H và ông Nguyễn Văn M phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Xuân T (P) số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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. Nếu bên nào chưa thi hành các khoản tiền nêu trên thì hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Xuân T về việc buộc bà H, ông M chịu phạt cọc với số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

3. Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 20/12/2018.

4. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Xuân T tự nguyện chịu, đã nộp và quyết toán xong.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:

Bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn M phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí là 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng).

Bà Trần Xuân T phải chịu án phí 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 0010786 ngày 07/5/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Trần Xuân T tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008734 ngày 04/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bến Tre.

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 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Tòng