TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 434/2023/DS-PT
Ngày 29-9-2023
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 DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 214/2023/TLPT-DS ngày 19/6/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 269/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Võ Nhật A, sinh năm 1990; địa chỉ: 36D, Đỗ Nhuận, phường SK, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Nguyễn HN, sinh năm 1995; thường trú: thôn Thịnh Lạc, xã TN, huyện NC, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: 16/16A đường Lạc Long Quân, phường TNP, thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Hoàng Thị NN, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Gia Lai, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1969; địa chỉ: khu phố 6, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Tuấn K, sinh năm 1969; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Trang Hồng Th, sinh năm 1990; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Tuấn Th1, sinh năm 1994; có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số 33, đường ĐT 744, khu phố 6, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Huỳnh Võ Nhật A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 07/4/2022, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 13/9/2022 quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền trình bày:** Ngày 20/5/2021, ông Nhật A và bà C có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 12.000m^2 gồm các thửa 197, 198, 254, 286, 381, 321 tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V409668 do Ủy ban nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/4/2003. Giá chuyển nhượng 5.500.000.000 đồng. Ông Nhật A đã đặt cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng vào ngày 20/5/2021. Số tiền còn lại 4.500.000.000 đồng khi nào ra công chứng chuyển nhượng sẽ giao đủ. Bà C chịu trách nhiệm chuẩn bị giấy tờ để ra công chứng. Hai bên thỏa thuận thời hạn ra công chứng là 90 ngày kể từ ngày 20/5/2021 đến ngày 20/8/2021. Tuy nhiên cho đến nay bà C vẫn cố tình không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đặt cọc. Theo đơn khởi kiện ngày 07/4/2022 ông Nhật A yêu cầu bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa ông Nhật A và bà C ngày 20/5/2021. Ngày 13/9/2022 ông Nhật A thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Ông Nhật A yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và bà Nguyễn Thị C vào ngày 20/5/2021 và buộc bà C hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng và phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

*** Theo đơn phản tố ngày 01/7/2022, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà C trình bày:** Bà C thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về việc có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 12.000m^2 gồm các thửa 197, 198, 254, 286, 381, 321 tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V409668 do Ủy ban nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/4/2003. Giá chuyển nhượng 5.500.000.000 đồng. Ông Nhật A đã đặt cọc cho bà C số tiền là 1.000.000.000 đồng vào ngày 20/5/2021. Số tiền còn lại 4.500.000.000 đồng khi nào ra công chứng chuyển nhượng sẽ giao đủ. Bà C chịu trách nhiệm chuẩn bị giấy tờ để ra công chứng. Hai bên thỏa thuận thời hạn ra công chứng là 90 ngày kể từ ngày 20/5/2021 đến ngày 20/8/2021. Tuy nhiên trong quá trình bà C chuẩn bị giấy tờ để ra công chứng thì phát hiện đất bị chồng ranh với ông Nguyễn Văn Nam. Ngoài ra, phần đất này là tài sản chung của gia đình bà C nhưng khi ký giấy đặt cọc chuyển nhượng thì chỉ có một mình bà C ký, chồng bà C là Nguyễn Tuấn K và các con không ký. Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Nhật A thì bà C không đồng ý. Bà C yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc

ngày 20/5/2021 ký giữa bà C và ông Nhật A, bà C đồng ý trả lại tiền cọc cho ông Nhật A là 1.000.000.000 đồng.

*** Theo bản tự khai ngày 24/10/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông K trình bày:** Ông K và bà C là vợ chồng, trong thời gian chung sống có một khối tài sản chung là phần đất có diện tích khoảng 12.000m^2 thuộc các thửa 197, 198, 254, 286, 381, 321 tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V409668 do Ủy ban nhân dân huyện DT cấp cho hộ ông bà Nguyễn Thị C ngày 21/4/2003. Phần đất trên là tài sản chung của gia đình ông tuy nhiên ngày 20/5/2021 bà C tự ý nhận cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng và tự ký làm giấy hợp đồng đặt cọc tiền, chuyển nhượng phần đất trên là 5.500.000.000 đồng với ông Nhật A mà không có sự đồng ý hoặc ủy quyền của ông. Do đó ông yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất có diện tích khoảng 12.000m^2 thuộc các thửa 197, 198, 254, 286, 381, 321 tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V409668 do Ủy ban nhân dân huyện DT cấp cho hộ ông bà Nguyễn Thị C ngày 21/4/2003 được ký giữa bà C và ông Nhật A.

*** Theo bản tự khai ngày 16/02/2023 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Th, ông Th1 trình bày:** Bà C là mẹ ruột của bà Th, ông Th1. Gia đình ông bà có một khối tài sản chung là phần đất có diện tích khoảng 12.000m^2 thuộc các thửa 197, 198, 254, 286, 381, 321 tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V409668 do Ủy ban nhân dân huyện DT cấp cho hộ ông bà Nguyễn Thị C ngày 21/4/2003. Phần đất trên là tài sản chung của gia đình, tuy nhiên ngày 20/5/2021 bà C tự ý nhận cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng và tự ký làm giấy hợp đồng đặt cọc tiền, chuyển nhượng phần đất trên là 5.500.000.000 đồng với ông Nhật A mà không có sự đồng ý hoặc ủy quyền của ông bà. Do đó ông bà thống nhất ý kiến của bà C, ông K là hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại số tiền đã nhận và không đồng ý phạt cọc.

Tại Bản án Dân sự số 23/2023/DS-ST ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của ông Huỳnh Võ Nhật A đối với bà Nguyễn Thị C.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị C đối với ông Huỳnh Võ Nhật A.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/5/2021 ký giữa bà Nguyễn Thị C và ông Huỳnh Võ Nhật A đối với phần đất gồm các thửa 197, 198, 254, 286, 381, 321 tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại khu phố 6, thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V409668, số vào sổ 03929 ngày 21/4/2003 do Ủy ban nhân dân huyện DT cấp cho hộ (ông, bà) Nguyễn Thị C.

Buộc bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm thanh toán cho ông Huỳnh Võ Nhật A số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Nhật A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà C không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà C còn phải chịu 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 chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Huỳnh Võ Nhật A đối với bà Nguyễn Thị C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/4/2023, ông Huỳnh Võ Nhật A là nguyên đơn có đơn kháng cáo, nội dung cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không đúng pháp luật, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 2.000.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp Bộ luật Dân sự. Bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 2.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận về phạt cọc. Mặc dù tại thời điểm ký kết hợp đồng không có sự ký kết của ông K và các con nhưng bị đơn không thực hiện chuyển nhượng là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 2.000.000.000 đồng phạt cọc.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Huỳnh Võ Nhật A (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện bà Nguyễn Thị C (sau đây viết là bị đơn) yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021 giữa nguyên đơn với bị đơn. Yêu cầu bị đơn trả lại 1.000.000.000 đồng tiền nhận cọc và trả 2.000.000.000 đồng tiền phạt cọc. Do bị đơn vi phạm hợp đồng, không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[2] Bị đơn khai: theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021, bị đơn đã nhận tiền cọc của nguyên đơn 1.000.000.000 đồng để chuyển nhượng diện tích đất khoảng 12.000m^2 tọa lạc tại thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương với giá

5.500.000.000 đồng. Bị đơn làm thủ tục chuyển nhượng nhưng do đất bị chồng ranh với chủ đất liền kề và quyền sử dụng đất là của hộ gia đình bị đơn, chồng và các con của bị đơn không đồng ý bán đất. Do vậy, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại 1.000.000.000 đồng tiền nhận cọc, không đồng ý phạt cọc 2.000.000.000 đồng.

[3] Ông K khai ông và bị đơn là vợ chồng. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất do bị đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là tài sản chung của ông và bị đơn trong thời kỳ hôn nhân. Bị đơn tự ý nhận tiền cọc, ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất cho nguyên đơn. Ông không biết và cũng không ủy quyền cho bị đơn giao dịch hợp đồng. Ông yêu cầu hủy hợp đồng.

[4] Theo Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/5/2021 giữa bên bán (bên A) là nguyên đơn với bên mua (bên B) là bị đơn có nội dung: bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn mảnh đất khoảng 12.000m^2, ngang 51 mét, dài 210 mét, tờ bản đồ 38 gồm 06 thửa: 197, 198, 254, 286, 381, 321 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bị đơn ngày 21/4/2003 (tài sản gắn liền đất là cao su và cây lâu năm, hợp đồng ghi nhưng các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng luôn tài sản cây trồng gắn liền đất) tọa lạc tại thị trấn DT, huyện DT, tỉnh Bình Dương với giá 5.500.000.000 đồng. Ngày 20/5/2021, nguyên đơn đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại từ ngày 20/5/2021 đến ngày 20/8/2021 (90 ngày) 02 bên ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn 4.500.000.000 đồng. Bị đơn chịu các khoản chi phí cho đến khi nguyên đơn nhận được quyền sử dụng đất. Thỏa thuận: bị đơn thay đổi ý không bán phải trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Nguyên đơn không đúng hẹn theo thỏa thuận sẽ bị mất tiền đặt cọc. Hợp đồng được nguyên đơn và bị đơn ký tên, điểm chỉ.

[5] Hội đồng xét xử thấy rằng: bà Nguyễn Thị C và ông Nguyễn Tuấn K là vợ chồng có đăng ký kết hôn ngày 16/3/1998 theo Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn của UBND thị trấn DT. Bà và ông có 02 người con là: Nguyễn Thị Trang Hồng Th, sinh năm 1990 và Nguyễn Tuấn Th1, sinh năm 1994. Phần đất mà nguyên đơn và bị đơn giao dịch theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/5/2021 và tài sản gắn liền đất 600 cây cao su trồng năm 2005 và một số cây trồng khác gắn liền đất (bút lục 52, 53) là tài sản chung của vợ chồng bà C, ông K tạo lập trong thời kỳ hôn nhân và có công sức đóng góp của các con. Khi giao dịch, nguyên đơn biết ông K và bị đơn là vợ chồng, đất và tài sản gắn liền đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện DT cấp ngày 21/4/2003 cho hộ bà Nguyễn Thị C là tài sản chung của bà C và ông K nhưng chỉ giao dịch với bị đơn là không đúng. Ông K và các con xác định không biết việc bị đơn và nguyên đơn giao dịch đặt cọc, nhận tiền cọc của nguyên đơn 1.000.000.000 đồng, không sử dụng số tiền cọc cho sinh hoạt gia đình và cũng không đồng ý chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền đất cho nguyên đơn. Khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai quy định: Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn

nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được nhà nước giao đất, công nhận quyền sử dụng đất. Khoản 2 Điều 213 Bộ luật Dân sự quy định: vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung, có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung; vợ chồng thỏa thuận hoặc ủy quyền cho nhau chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung và việc định đoạt tài sản chung là bất động sản phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng được quy định tại khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình và phải phù hợp với các Điều: 102, 212 Bộ luật Dân sự; các Điều: 29, 33 Luật Hôn nhân và Gia đình. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/5/2021 giữa nguyên đơn với bị đơn không thực hiện được, bị vô hiệu theo các Điều: 122, 123, 131, 407 Bộ luật Dân sự và 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. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Các bên đều có lỗi, phải tự chịu trách nhiệm. Ngày 02/11/2021, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện DT xác nhận biến động chuyển quyền sử dụng đất từ hộ bị đơn sang cho cá nhân bị đơn là sau 90 ngày (kể từ ngày 20/5/2021 đến 20/8/2021 theo Hợp đồng đặt cọc). Bị đơn không vi phạm hợp đồng về chuyển nhượng. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp 02 tấm hình cho rằng ông K có tham gia vào việc nhận cọc của nguyên đơn nhưng không đủ cơ sở chứng minh ông K biết và đồng ý giao dịch hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 2.000.000.000 đồng là có căn cứ. Hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xử hủy hợp đồng đặt cọc là chưa phù hợp; cần sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên án.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và ý kiến của Luật sư là không có cơ sở chấp nhận, ý kiến của Kiểm sát viên là chưa phù hợp. Án phí sơ thẩm, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: các đương sự nộp theo quy định pháp luật. Án phí phúc thẩm: nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai;

- Căn cứ các Điều: 29, 33, 35 Luật Hôn nhân và Gia đình;

- Căn cứ các Điều: 102, 122, 123, 131, 212, 328, 407 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều: 147, 148, 157, 165, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Căn cứ các Điều: 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Huỳnh Võ Nhật A. Sửa một phần Bản án số 23/2023/DS-ST ngày 13/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương như sau: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Võ Nhật A đối với bà Nguyễn Thị C về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/5/2021 giữa bên bán (bên A) bà Nguyễn Thị C với bên mua (bên B) ông Huỳnh Võ Nhật A vô hiệu. Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Bà Nguyễn Thị C có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Võ Nhật A 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) tiền nhận cọc. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Võ Nhật A đối với bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu bà C trả 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) tiền phạt cọc.

2. Về án phí, chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản:

- Án phí sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị C phải chịu 42.300.000 đồng được trừ vào 21.000.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007690 ngày 01/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DT. Bà Nguyễn Thị C còn phải nộp 21.300.000 đồng. Ông Huỳnh Võ Nhật A phải nộp 72.000.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007398 ngày 13/4/2022 và 46.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011006 ngày 17/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện DT. Ông Huỳnh Võ Nhật A còn phải nộp 25.700.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Võ Nhật A không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự huyện DT trả lại cho ông A 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011666 ngày 26/01/2023.

5. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 11.359.890 đồng. Ông Huỳnh Võ Nhật A, bà Nguyễn Thị C mỗi người phải chịu ½. Ông A đã nộp tạm ứng. Bà C có nghĩa vụ nộp 5.679.945 đồng để trả lại cho ông A.

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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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 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 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.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân huyện DT;
- Chi cục THADS huyện DT;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung