

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Số: 178/2023/DS-PT

Ngày: 17- 8 - 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 ĐỒNG NAI**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Long Châu

Các thẩm phán: Bà Đỗ Thị Nhung

Bà Phan Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Ngân– Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Nguyễn Hoàng
Thế Anh- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét
xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 93/2023/TLPT-DS
ngày 23/02/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án
nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 159/2023/QĐ-PT
ngày 25/5/2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 376/2023/QĐ-PT ngày
22/6/2023 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 623/2023/QĐ-PT ngày
20/7/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Đức P, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Số E, G, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1966.

Bà Lê Thị Á, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Ấp D, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số B đường L, ấp T, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai (Văn bản ủy
quyền ngày 06/7/2022)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Đặng Thị Phú S, sinh năm 1984.

Bà Sủy quyền cho ông Ngô Đức P, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Số E, G, phường T, quận T, TP . Hồ Chí Minh(Văn bản ủy quyền ngày 25/3/2022).

2/ Bà Đặng Thị P1, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số A, H, phường A, quận T, TP ..

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số A, H, phường A, quận T, TP .(Văn bản ủy quyền ngày 19/4/2022).

- Người kháng cáo: Ông Ngô Đức P.

(Ông P, ông T, ông C và ông T1 có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Ngô Đức P đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Phú Strình bày:

Vào ngày 08/11/2021 ông có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á để chuyển nhượng diện tích đất khoảng 599,6m² thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 31 xã B với giá 7.500.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Đến ngày 10/11/2021 các bên hẹn ra công chứng tại Phòng C1 tỉnh Đồng Nai. Khi ra tại phòng công chứng các bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa được công chứng viên đóng dấu và thanh toán tiền thì xảy ra sự việc tranh chấp giữa bà Đặng Thị P1 với vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Ánh .Hai bên cãi nhau, đập bàn ghế, dọa đánh đập. Ông thấy hai bên cãi nhau nên có tìm hiểu thì được biết là bên vợ chồng ông T đã nhận tiền đặt cọc và đang tranh chấp với nhau tại Tòa án. Thấy vậy nên ông có hỏi vợ chồng ông T thì vợ chồng ông T trả lời bảo rằng ông cứ yên tâm, vợ chồng ông T sẽ lấy tiền cọc bên phía nhà bà P1 để trả tiền cọc và tiền phạt cọc cho ông. Sau đó ông cũng hỏi ý kiến bên Phòng công chứng thì phòng công chứng cho biết là các bên đang tranh chấp nên tốt nhất là dừng lại không nên tiếp tục ký hợp đồng. Ông cũng nghe theo ý kiến của Phòng công chứng do ông nhận chuyển nhượng diện tích đất này số tiền rất lớn 7.500.000.000 đồng. Khoảng 1 tuần sau ông có nhờ người đến hỏi tiền cọc thì được vợ chồng ông T trả lời là không trả tiền đặt cọc. Sự việc xảy ra tại Phòng công chứng hai bên đều không lập biên bản ghi nhận sự việc mà chỉ nói với nhau bằng miệng. Do ông tin tưởng nên cũng không yêu cầu lập biên bản gì.

Ông xác định số tiền để đặt cọc quyền sử dụng đất là tài sản chung của vợ chồng ông, tuy nhiên ông cũng là người đại diện theo ủy quyền của bà S nên ông sẽ toàn quyền quyết định mọi vấn đề liên quan đến vụ án.

Nay ông yêu cầu vợ chồng ông T trả lại cho ông số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phải trả thêm 100.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 200.000.000 đồng. Đồng thời hủy giấy giao nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng đất ngày 08/11/2021 đã ký giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á và ông Ngô Đức P.

- Bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Quốc C quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:

Vào ngày 08/11/2021 ông Phạm Văn T và bà Lê Thị Á có ký giấy giao nhận tiền đặt cọc với ông Ngô Đức P. Theo giấy giao nhận tiền đặt cọc trên thì bên phía ông T, bà Á có chuyển nhượng cho ông Phương diện đất thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 31 xã B với giá chuyển nhượng là 7.500.000.000 đồng. Đặt cọc 100.000.000 đồng. Đúng ngày 08/11/2021 ông P có chuyển 100.000.000 đồng vào tài khoản của bà Á. Hai bên hẹn từ 08 giờ đến 10 giờ sáng ngày 10/11/2021 hai bên đến Văn phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đúng hẹn thì vào ngày 10/11/2021 hai bên đều có mặt tại Phòng C1 tỉnh Đồng Nai để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông P thay đổi ý chí và từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông P khai là do phần diện tích đất hai bên chuyển nhượng đang có tranh chấp giữa bà Đặng Thị P1 và ông T, bà Á ông xác định là không có sự việc trên. Do thời điểm đó phía bà Á, ông T chưa nhận được Thông báo nào về việc bà P1 khởi kiện tranh chấp với bà Á, ông T. Ông P còn cho rằng tại thời điểm chuẩn bị ký hợp đồng chuyển nhượng thì phía bà P1 với ông T, bà Á có xảy ra cãi vã về việc tranh chấp tiền đặt cọc đối với diện tích đất ông P đang chuẩn bị ký kết nên ông P không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nữa là không đúng. Ông T, bà Á xác định diện tích đất mà ông T, bà Á chuyển nhượng cho ông P1 là không phải đất tranh chấp vì cho đến thời điểm hiện tại thì phía ông T bà Á vẫn chưa trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 31 xã B cho bất kỳ một người nào.

Ông xác định việc hai bên không thể ký được hợp đồng chuyển nhượng là do phía ông Ngô Đức P, ông P tự ý thay đổi ý kiến không ký hợp đồng chuyển nhượng nữa chứ không phải do lỗi của ông T, bà Á.

Ông P cho rằng sự việc cãi vã giữa bà Đặng Thị P1 và ông T, bà Á đã được Văn phòng C2 chứng kiến và còn bảo với ông P1 không nên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông xác định cũng không có. Ông đề nghị Tòa án xác minh tại Phòng C1 để biết rõ sự việc vào ngày 10/11/2021.

Nay ông T, bà Á xác định không có lỗi gì trong việc không thể ký hợp đồng chuyển nhượng mà do xuất phát từ phía của ông P1 nên ông P1 khởi kiện yêu cầu bà Á, ông T phải trả số tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc

100.000.000 đồng thì ông T và bà Á không đồng ý. Ông T, bà Á cũng đồng ý hủy giấy giao nhận tiền cọc ngày 08/11/2021.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn T1 người đại diện theo ủy quyền bà Đặng Thị P1 trình bày:

Ngày 29/6/2021 bà Đặng Thị P1 có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á để chuyển nhượng diện tích đất 599,6m² thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 31 xã B với giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng, đặt cọc 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Các bên đã hẹn nhau ra Phòng công chứng Nguyễn Văn T2, địa chỉ số D L, khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai vào ngày 27/10/2021. Tại đây hợp đồng chuyển nhượng đã được soạn thảo xong, được các bên đọc lại và đồng ý ký tên dưới sự chứng kiến của Công chứng viên và người làm chứng là bà Đặng Thị N. Tuy nhiên, hợp đồng chưa được công chứng viên ký và chưa được đóng dấu thì ông T, bà Á nói với bên công chứng là để bên mua (bà Đặng Thị P1) chuyển đủ tiền xong mới cho công chứng ký và đóng dấu. Lúc này bà N là người làm chứng có đưa cho bà P1 văn bản thông báo của ông T, bà Á là phải trả hết số tiền 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng) xong mới nói bên Phòng công chứng ký và đóng dấu. Bà P1 và ông không đồng ý vì không giống như trong thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là lần 3 công chứng xong thì bên bà P1 thanh toán số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ đồng). Hai bên không thống nhất được việc thanh toán tiền nên các bên cãi nhau sau đó ông T, bà Á bỏ về.

Đến ngày 10/11/2021 ông và vợ ông là bà Đặng Thị P1 có đến Phòng C1 tỉnh Đồng Nai để ký hợp đồng ủy quyền giữa vợ ông cho ông đối với diện tích đất thuộc thửa 69 tờ bản đồ số 68 xã L thì vô tình gặp vợ chồng ông T, bà Á cũng có mặt tại phòng C1, ông lại tìm hiểu thì được biết là ông T, bà Á đang thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Ngô Đức P. Tuy nhiên diện tích 599,6m² thuộc thửa 84 tờ bản đồ số 31 xã B mà ông T và bà Á đang chuẩn bị chuyển nhượng cũng đã được ông T, bà Á ký hợp đồng đặt cọc với vợ ông vào ngày 29/6/2021 với số tiền 1.000.000.000 đồng. Biết được sự việc đó nên vợ chồng ông có nói qua nói lại với bên bà Á, ông T, hai bên có cãi qua lại sau đó ông T, bà Á bỏ về. Tại Phòng C1 thì ông và ông Ngô Đức P đã ngồi lại và trao đổi hồ sơ với nhau về việc ông T và bà Á cũng ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 31 xã B cùng toàn bộ hồ sơ bà P đang khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Ông thấy rằng việc ông T, bà Á chuyển nhượng diện tích đất 599,6m² thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 31 xã B cho cả vợ chồng ông và cho cả ông

Ngô Đức P bằng hai hợp đồng khác nhau là không đúng quy định của pháp luật, có dấu hiệu của tội phạm tuy nhiên ông không yêu cầu Tòa án chuyển hồ sơ tố cáo của ông đến Công an huyện L trong vụ án này, khi quyền và lợi ích hợp pháp của ông bị xâm phạm thì ông sẽ tự làm đơn tố cáo sau. Ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông đã được Tòa án giải thích việc nhập vụ án của bà Pđang khởi kiện ông T, bà Á về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành và vụ án ông Ngô Đức P khởi kiện ông T, bà Á về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với cùng một diện tích đất thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 31 xã Bể Tòa án giải quyết trong cùng một vụ án. Tuy nhiên, ông không yêu cầu nhập vụ án mà để giải quyết song song hai vụ án cũng không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Ông là người đại diện theo ủy quyền của bà P nên ông sẽ toàn quyền quyết định mọi vấn đề của vụ án. Số tiền mà bà P dùng để đặt cọc quyền sử dụng đất đối với thửa 84, tờ bản đồ số 31 xã B là tài sản riêng của một mình bà P. Bà P được toàn quyền quyết định đối với số tiền này chứ ông không có liên quan gì.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, 168 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đức P.

Hủy “Giấy giao nhận tiền đặt cọc” ngày 08/11/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á với ông Ngô Đức P.

Không chấp nhận yêu cầu buộc vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á trả lại cho ông số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phải trả thêm 100.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Về án phí: Ông Ngô Đức P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng.

Ông Ngô Đức P được trừ 5.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004979 ngày 02/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành. Ông Ngô Đức P phải nộp thêm 5.000.000 đồng.

Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Đức P tự nguyện chịu 138.000 đồng (Ông P đã nộp đủ).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án

của đương sự.

- Ngày 25/8/2022 ông Ngô Đức P có đơn kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay, các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất giải quyết vụ án: Kháng cáo của ông Ngô Đức P trong thời hạn luật định, nên được chấp nhận.

Ngày 08/11/2021 ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á có ký “Giấy giao nhận tiền đặt cọc” chuyển nhượng diện tích đất 599,6m² thuộc thửa 84 tờ bản đồ số 31 xã B với ông Ngô Đức P. Giấy giao nhận tiền cọc thể hiện giá chuyển nhượng, số lần thanh toán, trách nhiệm của các bên và phạt cọc. Qua xác minh tại Phòng công chứng, các bên có đến Phòng công chứng nhưng xảy ra mâu thuẫn, nên không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng mà ra về, lý do các bên xảy ra mâu thuẫn Phòng C1 không nắm rõ. Nguyên đơn ông P cho rằng Phòng công chứng có cho ý kiến về việc không nên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng, Phòng công chứng không xác định được có việc này hay không.

Theo ông P nguyên nhân hai bên không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng là do khi hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng xong, chuẩn bị vào đóng dấu và thanh toán tiền thì xảy ra sự việc tranh chấp giữa bà Đặng Thị P1 với vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Ánh.

Hồ sơ thể hiện ngày 10/11/2021 Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã thụ lý hồ sơ dân sự sơ thẩm số 174/2021/TLST-DS về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa nguyên đơn và bà Đặng Thị P1 và bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Ánh. Việc bà P1 khởi kiện ông T, bà Á tại Tòa án, vợ chồng ông T, bà Á lại tiếp tục nhận tiền đặt cọc của ông P1 dẫn đến việc ông P1 không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có phần lỗi của ông T, bà Á.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn ông Ngô Đức P chỉ yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc là có căn cứ để chấp nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Ngô Đức P, sửa Bản án số 39/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành hủy “Giấy giao nhận tiền đặt cọc” ngày 08/11/2021 giữa ông P và vợ chồng ông T, bà Á; Buộc vợ chồng ông T, bà Á phải trả cho ông P số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa.

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Ngô Đức P kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[1.1] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng của đương sự đúng quy định.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn ông Ngô Đức P khởi kiện yêu cầu ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á trả lại cho ông số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phải trả thêm 100.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng 200.000.000 đồng và hủy giấy giao nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng đất ngày 08/11/2021 đã ký giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á và ông Ngô Đức P.

Bị đơn ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á trình bày ông bà không có lỗi trong việc không thể ký hợp đồng chuyển nhượng mà do ông P, ông P khởi kiện yêu cầu trả số tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng ông, bà không đồng ý. Ông bà cũng đồng ý hủy giấy giao nhận tiền cọc ngày 08/11/2021.

[2.1] Ngày 08/11/2021, ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á có ký “Giấy giao nhận tiền đặt cọc” để chuyển nhượng diện tích đất 599,6m² thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 31, xã B cho ông Ngô Đức P, giá chuyển nhượng 7.500.000.000 đồng. Thanh toán 02 lần, lần 1 (đặt cọc) 100.000.000 đồng; Lần 2 giao số tiền còn lại 7.400.000.000 đồng vào lúc 08 giờ đến 10 giờ sáng ngày 10/11/2021. Khi công chứng, bên A cam kết không xảy ra tranh chấp ranh giới, trong thời gian này bên A không được bán cho ai và phải giữ nguyên hiện trạng hoa màu, nếu bên A đổi ý không bán cho bên B thì phải bồi thường gấp 2 số tiền đã cọc, ngược lại nếu bên B mà không mua thì số tiền đã cọc sẽ bị hủy bỏ.

Theo nội dung thỏa thuận vào khoảng 08 giờ đến 10 giờ ngày 10/11/2021 hai bên sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Qua xác minh tại Phòng C1 tỉnh Đồng Nai thể hiện ngày 10/11/2021 ông Ngô Đức P và ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á có đến phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 599,6m², thuộc thửa 84, tờ bản đồ số 31 xã B, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên tại Phòng công chứng các bên xảy ra mâu thuẫn, sau đó các bên không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng mà ra về. Việc nguyên đơn ông Ngô Đức P cho rằng phòng công chứng có cho ý kiến về việc không nên tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thì phòng công chứng không xác định được có sự việc này hay không.

Nguyên đơn ông Ngô Đức P cho rằng nguyên nhân hai bên không tiếp tục

ký hợp đồng chuyển nhượng nữa là do khi hai bên đã ký hợp đồng chuyển nhượng xong, chuẩn bị vào đóng dấu và thanh toán tiền thì xảy ra sự việc tranh chấp giữa bà Đặng Thị P1 với vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Ánh. Ông P1 có tìm hiểu thì được biết vợ chồng ông T đã nhận tiền đặt cọc của bà P1 và đang tranh chấp với nhau tại Tòa án, nên ông không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng.

[2.2] Tại hồ sơ thụ lý tranh chấp ngày 10/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” giữa bà Đặng Thị P1 và ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á, bà P1 yêu cầu ông T, bà Á phải trả số tiền 2.000.000.000 đồng, gồm tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng; Hủy Giấy giao nhận tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 84, tờ bản đồ số 31 xã B.

[2.3] Nguyên đơn ông Ngô Đức P cho rằng diện tích đất này đang có tranh chấp với người khác nên không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á tại Phòng C1 tỉnh Đồng Nai. Lỗi không ký hợp đồng tại phòng công chứng là của ông T, bà Á không cung cấp đầy đủ thông tin diện tích đất chuyển nhượng đang có tranh chấp, nên buộc ông T, bà Á phải trả lại tiền cọc cho ông P.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông P yêu cầu ông T, bà Á trả lại tiền cọc, không yêu cầu bồi thường tiền cọc là có cơ sở, nên chấp nhận sửa bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Đức P phải chịu 138.000 đồng chi phí thu thập tài liệu chứng cứ.

[4] Về án phí: Kháng cáo của ông P được chấp nhận, nên ông P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của ông Ngô Đức P, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 39/2022/DS-ST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

Áp dụng Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, Điều 168 Luật đất đai 2013; Nghị quyết số 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: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Đức P.

Hủy “Giấy giao nhận tiền đặt cọc” ngày 08/11/2021 giữa ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á với ông Ngô Đức P.

Chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Đức P yêu cầu vợ chồng ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Đức P yêu cầu ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á phải bồi thường số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng).

Về chi phí tố tụng: Ông Ngô Đức P phải chịu 138.000 đồng (ông P đã nộp).

Về án phí: Ông Phạm Văn T, bà Lê Thị Á phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) ông Ngô Đức P nộp tại biên lai số 0004979 ngày 02/12/2021 và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm nộp tại biên lai số 0006096 ngày 06/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành được hoàn trả lại cho ông Ngô Đức P.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (sau khi bản án có hiệu lực pháp luật) mà người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trên thì còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành.

Trường hợp bản án, quyết định 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:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Long Thành;
- VKSND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Đường sự;
- Lưu

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

Nguyễn Long Châu