

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 02/2024/DS-PT

Ngày 04/01/2024

*“V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc”*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Danh Đại và ông Võ Văn Vinh;

- Thư ký phiên tòa: Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa: Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 12 năm 2023 và ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 95/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Song tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 95/2023/QĐ-PT ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1974, địa chỉ: Thôn Đ, xã , huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Quỳnh H, sinh năm 1987, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Phạm Văn Th, sinh năm 1967, và bà Phạm Thị M, sinh năm 1969, địa chỉ: Thôn 05, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Trần Trọng H, địa chỉ: Số 170/16B, đường M, phường T, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk – Có mặt.

- Người tham gia tố tụng khác: Người làm chứng:

1. Bà Trương Thị M1, sinh năm 1963, địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Quỳnh H, sinh năm 1987, địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đăk Nông – Có mặt.

Do có kháng cáo của Ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M là bị đơn và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/5/2022, ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M có lập hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T các thửa đất số 34, 36, 38, tờ bản đồ số 85, và thửa số 65, 66, tờ bản đồ 44, các bên thỏa thuận việc đặt cọc cụ thể như sau:

Lần 01, ngày 12/5/2022 đặt cọc số tiền 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng); Lần 02, ngày 02/6/2022 đặt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Theo nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc thì ông Th và bà M chịu mọi chi phí về thuế lệ phí. Trường hợp bà T từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T chịu mất tiền cọc, trường hợp bà M và ông Th không đồng ý bán thì ông Th và bà M phải trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền gấp 4 lần. Hai bên thỏa thuận thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là ngày 12/7/2022 và có thỏa thuận thêm không ghi vào hợp đồng với nội dung là bà M sẽ làm thủ tục đo đạc lại đất, hợp thửa đất và cấp giấy chứng nhận sau đó mới thực hiện việc công chứng sang tên.

Sau khi đến thời hạn thực hiện hợp đồng thì bà T yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng vì ông Th và bà M chưa làm thủ tục hợp thửa của các thửa đất trên nên không đủ làm thủ tục chuyển nhượng được. Vì không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nên các bên có thỏa thuận gia hạn thêm thời hạn để ký hợp đồng chuyển nhượng là 2 tháng tức là đến 12/9/2022. Nhưng nhiều lần bà T yêu cầu ông Th và bà M thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bà M và ông Th không thực hiện được nên đến ngày 14/11/2022, bà T nhắn tin cho bà M chấm dứt việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 17/11/2022 và ngày 18/11/2022, khi bà T vào nhà bà M để đề cập nội dung chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà M chỉ đồng ý trả lại cho bà T số tiền 3.500.000.000 đồng nên bà T không đồng ý.

Nay bà T khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc các ngày 12/5/2022 và 02/6/2022. Yêu cầu ông Th và bà M phải trả lại số tiền đặt cọc là 3.800.000.000 đồng và bồi thường số tiền 15.200.000.000 đồng. Tổng cộng là 19.000.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường tiền cọc, yêu cầu ông Th, bà M bồi thường tiền cọc gấp đôi số tiền đặt cọc là 3.800.000.000 đồng.

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thừa nhận ngày 12/5/2022 và ngày 02/6/2022 ông bà có nhận tiền cọc của bà Nguyễn Thị T để chuyển nhượng các thửa đất như phía nguyên đơn đã trình

bày. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt các thì các thửa đất trên của ông Th và bà M đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay bà M và ông Th vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà T nhưng bà T không có nguyện vọng nhận chuyển nhượng nữa thì bà T phải chịu mất tiền cọc.

Tổng số tiền bà M và ông Th nhận của bà T là 3.500.000.000 đồng chứ không phải 3.800.000.000 đồng như bà T đã khai. Số tiền 300.000.000 đồng bà T giữ lại để chi tiền môi giới, bà T không giao cho ông Th và bà M.

Thời hạn hai bên thực hiện việc hoàn tất thủ tục công chứng chuyển nhượng là ngày 12/7/2022. Tuy nhiên do bà T yêu cầu phải hợp các thửa đất thành 1 sau đó mới chuyển nhượng nên thời gian kéo dài. Ông Th và ông H luôn khẳng định là ông Th, bà M chuyển nhượng cho bà T toàn bộ các thửa đất số 34, 36, 38 tờ bản đồ số 85, diện tích 16.514,3m² và thửa số 65; 66, tờ bản đồ số 44, diện tích 14.030m², đất đã được cấp Giấy CNQSD đất số CL 826872 ngày 17/3/2018 và giấy CNQSD đất số GL 828478 ngày 05/02/2018 mang tên ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M, đất tại thôn 05, xã T, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 15.000.000.000 đồng.

Hiện tại đã hợp được 02 thửa đất là thửa số 65, 66, tờ bản đồ số 44. Đối với các thửa đất còn lại không hợp thửa đất được. Khoảng cuối tháng 12/2022 ông, bà có gọi điện yêu cầu bà T làm thủ tục công chứng nhưng bà T không đồng ý mua nữa.

Do vậy, việc bà T yêu cầu bà M và ông Th phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 3.800.000.000 và bồi thường tiền cọc gấp đôi số tiền đặt cọc là 3.800.000.000 đồng thì bà M và ông Th không đồng ý vì bà T không mua nữa sẽ mất cọc như thỏa thuận.

Người làm chứng bà Trương Thị M1: Bà M1 không có mối quan hệ họ hàng gì với bà Nguyễn Thị T, ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M. Bà M1 là người môi giới cho bà M và ông Th bán đất cho bà T, trước khi bán đất, ông Th và bà M có hứa nếu bán được đất thì ông Th và bà M sẽ trích H hồng là 2% giá trị thửa đất. Việc thỏa thuận mua bán đất giữa hai bên thì bà M1 không biết nhưng sau khi đặt cọc tiền thì ông Th và bà M có trích cho bà M1 số tiền 300.000.000 đồng là tiền phần trăm H hồng mà trước đó đã thỏa thuận.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Quỳnh H trình bày: Ngày 12/5/2022 bà cùng với bà T đến nhà vợ chồng ông Th, bà M để cọc số tiền 1.300.000.000 đồng để bà T nhận chuyển nhượng đất của bà M, ông Th. Bà H là người viết giấy cọc. Diện tích đất là các thửa đất như phía các đương sự đã trình bày nhưng do các thửa đất nằm liền kề nhau và tại 3 giấy chứng nhận nên bà T yêu cầu ông Th, bà M phải gộp 3 giấy chứng nhận thì mới đủ chiều sâu của thỏa thuận hai bên là 200m. Thời hạn tối đa hoàn tất thủ tục là 60 ngày nhưng đến hạn bà M, ông Th vẫn không thực hiện hoàn tất thủ tục nhập thửa.

Tại bản án số: 51/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

“1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M.

Buộc ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng) đã đặt cọc và bồi thường số tiền 3.800.000.000 đồng (Ba tỷ tám trăm triệu đồng). Tổng cộng 7.600.000.000 đồng (Bảy tỷ sáu trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu bồi thường số tiền phạt cọc số tiền 7.600.000.000 đồng (Bảy tỷ sáu trăm triệu đồng).”

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên giữ nguyên Biện pháp khẩn cấp tạm thời, nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2023 ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10-10-2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông kháng nghị đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn với số tiền 3.800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông giữ nguyên quyết định kháng nghị, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song; một phần kháng cáo của ông Th, bà M. Sửa Bản án sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T. Hủy Hợp đồng đặt cọc các ngày 12/5/2022 và 02/6/2022. Buộc ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 3.800.000.000đ (Ba tỷ tám trăm triệu đồng) đã đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M, Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông trong thời hạn luật định.

[2]. *Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử xét thấy:*

[2.1]. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 12-5-2022 và ngày 02-6-2022, hai bên thỏa thuận bà T đặt cọc cho ông Th, bà M tổng số tiền 3.800.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 34, 36, 38 tờ bản đồ số 85, diện tích 16.514,3m² và thửa số 65; 66, tờ bản đồ số 44, diện tích 14.030m², đất đã được cấp GCNQSDĐ số CL 826872 ngày 17/3/2018 và GCNQSDĐ đất số GL 828478 ngày 05/02/2018 mang tên ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M, đất tọa lạc tại thôn 05, xã T, huyện Đắc Song. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận diện tích bán thực tế ngoài thực địa theo chiều ngang tính *“từ mặt đường (đang làm bê tông) cho đến hàng chuỗi và chiều sâu vào 200m với giá 70.000.000đ/1mét (đo được bao nhiêu thì tính tiền bấy nhiêu”* và có thỏa thuận với nhau về việc bị đơn phải hợp các thửa đất, làm GCNQSDĐ mới sau đó mới tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Các nội dung thỏa thuận này được các bên thừa nhận và việc ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, mục đích, nội dung và hình thức của hợp đồng là đúng quy định nên hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2022 và 02/6/2022 đã phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 117 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Theo hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc theo thỏa thuận ban đầu là 60 ngày, tức là đến ngày 12-7-2022 các bên làm thủ tục công chứng, ký kết và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Tuy nhiên, bị đơn đã tiến hành thủ tục đo đạc, kê khai và hợp các thửa đất theo thỏa thuận mới. Điều này chứng minh bởi các nội dung tin nhắn qua lại giữa hai bên (Đến tháng 10/2022 qua tin nhắn bà T có hỏi bà M *“thủ tục hợp thửa và bìa đồ đã xong chưa để công chứng”* tức là thời điểm này bà T vẫn biết được việc hợp thửa vẫn chưa xong và không có ý kiến phản đối về thời hạn thực hiện và đồng ý đợi hợp thửa và làm thủ tục cấp mới GCNQSDĐ xong mới tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng). Mặt khác, như đã nhận định nêu trên, ngoài các điều khoản thỏa thuận chung là chuyển nhượng theo GCNQSDĐ đối với các thửa đất 34, 36, 38, 65, 66 thì có thỏa thuận chuyển nhượng theo chiều dài và chiều sâu ngoài thực địa. Đối chiếu các thửa đất theo GCNQSDĐ số CL 826872 ngày 17/3/2018 thì các thửa đất số 34, 36, 38 cách nhau con đường QL-14C nên cơ quan có thẩm quyền không thể nhập thửa được theo quy định còn các thửa đất số 65, 66 đủ điều kiện nhập thửa nên phía bị đơn đã hoàn tất thủ tục nhập thửa.

[2.3]. Do vậy, việc các bên thống nhất thỏa thuận hợp các thửa đất 34, 36, 38, 65, 66 thành 1 thửa là không thể thực hiện được trên thực tế và không đúng quy định của pháp luật đất đai về việc hợp thửa và do việc thỏa thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc khác với thỏa thuận thêm ngoài thực tế là nguyên nhân dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được. Vì vậy, trong trường hợp này cần xác định cả hai bên đều có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc nên cần áp dụng tinh thần hướng dẫn tại điểm d, khoản 1, mục I Nghị quyết số: 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao cần buộc bên nhận cọc

phải hoàn trả lại cho bên đặt cọc số tiền đã nhận và không phạt cọc là phù hợp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện phạt cọc của nguyên đơn là không có căn cứ theo quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự.

[2.4]. Xét về số tiền giao nhận cọc và trách nhiệm hoàn trả: Hội đồng xét xử xét thấy: Tổng số tiền ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 12-5-2022 và ngày 02-6-2022 là 3.800.000.000 đồng. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận số tiền giao nhận cọc thực tế là 3.500.000.000 đồng, số tiền 300.000.000 đồng còn lại nguyên đơn không giao cho bị đơn mà giao trực tiếp cho người môi giới là bà Trương Thị M1. Nội dung này cũng được bà M1 thừa nhận là nhận tiền trực tiếp từ nguyên đơn chứ không phải bị đơn và đây là khoản tiền môi giới. Hợp đồng chuyển nhượng chưa được xác lập và tại điều khoản cam kết chung các bên có thỏa thuận “*Quyền lợi môi giới: Nếu một trong hai tự ý hủy hợp đồng thì Bên A phải có trách nhiệm trích 2% số tiền đặt cọc trả phí dịch vụ cho môi giới*”. Tuy nhiên, trong phạm vi xét xử phúc thẩm, HĐXX không xét đối với khoản tiền môi giới cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của bên môi giới trong vụ án này. Do vậy, nguyên đơn giao cọc cho bị đơn về nguyên tắc bị đơn nhận cọc bao nhiêu thì trả lại bấy nhiêu mới phù hợp.

[3]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, xét thấy: Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã chấm dứt theo khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự; ông Th, bà M là người có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc nên buộc phạt cọc số tiền 3.800.000.000 đồng là không đúng, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, khách quan và chính xác nên có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Th, bà M, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc phạt cọc và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về khoản tiền đặt cọc, buộc ông Th, bà M trả cho bà T số tiền 3.500.000.000 đồng.

[4]. Xét Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Song và quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắc Nông đối với phần không phạt cọc là có căn cứ nên cần chấp nhận. Đối với phần trả cọc với số tiền 3.800.000.000 đồng là chưa phù hợp.

[5]. Đối với số tiền phạt cọc thì tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút một phần nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện là có căn cứ, đúng pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tổng số tiền là 19.000.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 3.800.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 15.200.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với phần phạt cọc, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền gốc là 3.800.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 3.800.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đình chỉ yêu cầu phạt cọc với số tiền 7.600.000 đồng là không đúng mà phải là 11.400.000.000 đồng mới đúng.

[6]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận một phần nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần được chấp nhận,

bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần nguyên đơn được chấp nhận theo quy định của pháp luật.

- Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; trả lại cho bị đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Song; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

Áp dụng Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T đối với ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2022 và ngày 02/6/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị T với ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M.

- Buộc ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M phải trả lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền đặt cọc đã nhận là 3.500.000.000đ (*Ba tỷ năm trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc buộc ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M phạt cọc số tiền là 3.800.000.000 đồng (*Ba tỷ tám trăm triệu đồng*) và trả 300.000.000 đồng tiền đặt cọc.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T về việc phạt cọc ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M số tiền 11.400.000.000 đồng (*Mười một tỷ bốn trăm triệu đồng*).

4. Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2023/QĐ-BPKCTT, ngày 06/02/2023 của TAND huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông để bảo đảm cho việc thi hành án đến khi thi hành án xong.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị T phải chịu 113.000.000 tiền án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 63.500.000 đ (*Sáu mươi lăm triệu đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001812, ngày 12/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông. Bà Nguyễn Thị T còn tiếp tục phải nộp 49.500.000 đồng.

- Buộc ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M phải chịu 102.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho ông Phạm Văn Th và bà Phạm Thị M số tiền 600.000đ (*sáu trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001400 ngày 13-10-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông.

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

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 của 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đắk Song;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng