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

Bản án số: **168**/2022/DS-PT
Ngày: 24-11-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hưng

Các Thẩm phán: Ông Ngô Thanh Sỹ

Ông Võ Văn Toàn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*:** Bà Trần Thị Loan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 69/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 8 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 155/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 338/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đinh Thị Lệ H, sinh năm 1965.
Địa chỉ cư trú: ấp P, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Chị Đinh Thị Thúy H1, sinh năm 1984.
Địa chỉ cư trú: khu A, thị trấn P, huyện T, tỉnh Đồng Nai (Theo văn bản ủy quyền ngày 16/11/2021)

2. Bị đơn:
2.1. Anh Trần Quốc T, sinh năm 1989.
2.2. Chị Ngô Thị Kim P, sinh năm 1993.
Cùng địa chỉ cư trú: ấp M, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Đinh Văn T1, sinh năm 1995.
Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

3.2. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1970.
3.3. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1971.
Cùng địa chỉ cư trú: tổ 1, ấp M, xã L, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Bà Ngô Thị Kim P là bị đơn.

(Bị đơn chị Ngô Thị Kim P có mặt, người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/11/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đinh Thị Lệ H và người đại diện là chị Đinh Thị Thúy H1 trình bày:*

Vào ngày 18/4/2021, bà H và chị Ngô Thị Kim P có thỏa thuận ký kết "Hợp đồng nhận cọc" ngày 18/4/2021, nội dung bà đặt cọc cho chị P số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) để đảm bảo cho việc chị P chuyển nhượng cho bà diện tích 190m^2 đất thổ cư (chiều ngang 5m, chiều dài 38m; các bên chỉ áng chừng chứ không đo đạc và chỉ ranh đất) thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ 20 xã Phú Thanh, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai, có thỏa thuận nếu không bán thì trả cọc và phạt cọc gấp đôi và bà P không mua thì mất cọc, với giá chuyển nhượng trọn thửa đất nêu trên là 430.000.000đ (Bốn trăm ba mươi triệu đồng), hai bên hẹn nói với nhau chứ không ghi vào hợp đồng sau hai tháng là ngày 18/6/2021, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng thì bà sẽ giao đủ cho chị P số tiền còn lại là 330.000.000đ (Ba trăm ba mươi triệu đồng).

Vào thời điểm thỏa thuận đặt cọc thì chị P cho biết thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà phải đợi được cấp chủ quyền cho chị P nhưng bà vẫn đồng ý đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích đất. Tuy nhiên, đến khi hẹn đi công chứng ngày 18/6/2021 thì anh T, chị P không đến Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn. Sau đó, bà mới biết ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Q là người được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 14/6/2021 với diện tích là 198,9m^2. Bà Q đưa ra điều kiện là bà H phải trả số tiền 450.000.000đ (Bốn trăm năm mươi triệu đồng) và phải chịu toàn bộ chi phí công chứng, sang tên thì bà Q mới chịu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng cho bà H.

Bà nhiều lần yêu cầu anh T, chị P giải quyết dứt điểm sự việc nhưng chị P cho rằng bà sẽ bị mất cọc. Do phát sinh tranh chấp, các bên không thể tự thỏa thuận được nên bà khởi kiện với nội dung: Bà H yêu cầu anh T và chị P có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H số tiền đã đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và trả số tiền phạt cọc gấp đôi tiền cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng); tổng số tiền anh T và chị P phải trả lại cho bà H là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng);

đồng thời yêu cầu tính lãi theo quy định của pháp luật 1,6%/tháng cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Tuy nhiên, bà H nhận thấy số tiền nhận cọc là tài sản kinh doanh riêng của chị P nên anh T không có nghĩa vụ liên đới trả tiền, vì vậy bà thay đổi, bổ sung và rút một phần yêu cầu khởi kiện như sau: Bà H khởi kiện yêu cầu chị P có nghĩa vụ trả cho bà số tiền đã đặt cọc 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), yêu cầu tính lãi chậm trả là 10%/năm cho đến khi giải quyết xong vụ án; bà rút yêu cầu khởi kiện đối với anh T và rút yêu cầu trả số tiền phạt cọc gấp đôi tiền cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

** Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai, bị đơn chị Ngô Thị Kim P trình bày:*

Chị P thừa nhận chị và bà H có ký kết thỏa thuận theo "Hợp đồng nhận cọc" ngày 18/4/2021, với nội dung chị thỏa thuận nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H đối với diện tích đất khoảng 190m^2 đất thổ cư (chiều ngang 5m, chiều dài 38m; chỉ áng chừng chứ không đo đạc và chỉ ranh đất nhưng thực tế là đất trống) thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ 20 xã Phú Thanh, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai; chị P đã nhận tiền cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng), có thỏa thuận nếu không bán thì trả cọc và phạt cọc gấp đôi và bà P không mua thì mất cọc; giá trị đất khi đó các bên thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng là 430.000.000đ (Bốn trăm ba mươi triệu đồng); thỏa thuận sau khi làm giấy tờ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Q (thực tế đã cấp giấy ngày 14/6/2021 cho ông T2, bà Q) rồi ông T2, bà Q mới trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phía bà H, thời hạn chờ là 02 (hai) tháng từ ngày đặt cọc 18/4/2021.

Đến ngày 14/6/2021, sau khi được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T2, bà Q thì chị có liên hệ điện thoại cho phía bà H thì bà H cứ kỳ kèo đòi giữ lại 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) khi ký hợp đồng chuyển nhượng chờ ra sổ mới đưa đủ vì nói không đủ tiền thì chị và chủ đất ông T2, bà Q cũng đồng ý. Chị có báo với bà H ngày 18/6/2021 đến Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn, phía bà H hẹn lại vào thứ hai (là ngày 21/6/2021). Tuy nhiên, chiều hôm đó ngày 21/6/2021 do con của chị bị bệnh nên chị không đến được; còn tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn thì giữa chủ đất ông T2, bà Q và bà H lại không thỏa thuận được với nhau, phía bà H cho rằng chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng vì lý do đất chưa được đo đạc cụ thể, mặc dù theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 198,9m^2 là nhiều hơn so với đặt cọc là 190 m^2 và đất không có tranh chấp gì, phía ông T2, bà Q vừa mới cấp giấy chứng nhận; bà H không đồng ý việc ký chuyển nhượng ngày 21/6/2021 rồi sau đó đi đo đất theo hiện trạng mà bắt buộc phải tiến hành đo đạc thực tế ra bản vẽ của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Tân Phú mới chịu ký kết hợp đồng chuyển nhượng sau khi đã có bản vẽ. Do không thỏa thuận được, nên các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sau ngày 24/6/2021 đến nay thì chị có đề nghị bà H gặp trực tiếp bà Q, ông T2 nói chuyện nhưng các bên không thỏa thuận được; vì vậy bà Q, ông T2 đã

chuyển nhượng cho người khác vì bà Q, ông T2 là chủ sử dụng đất chứ không phải chị nên ông bà có quyền chuyển quyền sử dụng theo quy định của pháp luật.

Nguồn gốc quyền sử dụng đất chị nhận đặt cọc là của bà Q, ông T2 chứ không phải của chị. Tuy nhiên, do phía chị P cũng có đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Q, ông T2 (có viết giấy cọc nhưng không còn lưu giữ giấy nộp cho Tòa án) với nội dung đặt cọc với số tiền 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng) đối với diện tích đất 190m^2 đất thổ cư (chiều ngang 5m, chiều dài 38m) thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính xã Phú Thanh (là diện tích đất sau đó chị đã nhận cọc của bà H). Do chị đã đặt cọc cho ông T2, bà Q (khi đó ông T2, bà Q chưa đứng tên mà đang thực hiện thủ tục tách thửa diện tích thửa đất số 346, tờ bản đồ số 20, bản đồ địa chính xã Phú Thanh) thì chị có hỏi ông T2, bà Q thì ông bà đồng ý việc chị ký kết đặt cọc đối với người khác là bà H.

Việc bà H không chịu nhận chuyển nhượng thì bà H bị mất cọc, nên bà H khởi kiện chị phải trả cọc và phạt cọc thì chị không đồng ý. Trường hợp phía bà Q, ông T2 trả cọc lại cho chị là 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng) thì chị đồng ý trả cọc cho bà H là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng); do bà Q, ông T2 không đồng ý trả cọc nên chị không có tiền trả cho bà H.

Đối với chồng của chị là anh Trần Quốc T có tên trong "Hợp đồng nhận cọc" ngày 18/4/2021 là do không để ý nên đã viết theo mẫu tên chồng của chị P vào; thực tế số tiền đặt cọc giữa chị và ông T1, bà Q và giữa chị với bà H là tài sản riêng của chị, không có liên quan đến anh T.

Sự việc các bên thỏa thuận đặt cọc không có liên quan đến người nào khác tham gia tố tụng. Chị không có yêu cầu phản tố.

Tại lời biên bản lấy lời khai, bị đơn anh Trần Quốc T trình bày:

Anh T là chồng chị P. Anh có ý kiến anh và chị P kinh doanh, làm ăn riêng nên anh không chứng kiến, không biết việc chị P ký kết, nhận cọc và thỏa thuận việc đặt cọc, chuyển nhượng với bà H và các bên nào khác. Trong vụ án này anh hoàn toàn không biết và không chứng kiến sự việc gì, không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án. Do đó, bà H khởi kiện anh thì anh không đồng ý liên đới với chị P trả tiền cho bà H 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) và lãi theo quy định của pháp luật cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Việc viết tên anh vào "Hợp đồng nhận cọc" ngày 18/4/2021 là do các bên tự ý viết tên chứ thực tế không có mặt anh và không liên quan đến anh; đối với số tiền đặt cọc, nhận cọc, tiền lãi giữa chị P với ông T2, bà Q và giữa chị P với bà H là tài sản riêng và nghĩa vụ riêng của chị P, không có liên quan đến anh. Anh từ chối tham gia tố tụng, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu phản tố.

Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Văn T1 trình bày:

Anh T1 có quyền sử dụng đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 20 xã Phú Thanh (Sở tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho

ông Vũ Duy T3 và bà Nguyễn Thị Phương T; chỉnh lý biến động do nhận chuyển nhượng cho Đinh Văn T1 ngày 29/02/2021). Do có nhu cầu cần chuyển nhượng cho người khác nên anh T1 đã thực hiện thủ tục tách thửa, trong đó thửa tạm 58f (thửa chính thức là thửa 346) chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T2 và bà Nguyễn Thị Q theo "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 31/5/2021 có công chứng tại Văn phòng Công chứng Lại Thị Kim Sơn; sau đó đến ngày 14/6/2021 thì phía ông T2, bà Q đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa chính thức là 346, tờ bản đồ số 20 xã Phú Thanh.

Anh không chứng kiến, không liên quan sự việc các bên ký kết đặt cọc theo "Hợp đồng nhận cọc" ngày 18/4/2021 giữa chị P và bà H; không rõ các bên có thỏa thuận nội dung nào khác; không có mối quan hệ, liên quan gì đến các đương sự trong vụ án, không chứng kiến sự việc gì. Đối với việc các đương sự thỏa thuận có liên quan gì đến ông T2, bà Q hay không thì anh cũng không biết.

Trường hợp tại thời điểm các bên thỏa thuận ký kết đặt cọc theo "Hợp đồng nhận cọc" ngày 18/4/2021 thì do anh còn đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 20 xã Phú Thanh (đến ngày 22/4/2021 mới có bản vẽ số 53/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đồng Nai – Chi nhánh huyện Tân Phú, và cho đến ngày 31/5/2021 thì anh mới chuyển nhượng cho ông T2, bà Q; đến ngày 14/6/2021 thì phía ông T2, bà Q mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa chính thức là 346, tờ bản đồ số 20 xã Phú Thanh), do đó nếu Tòa án xác định anh là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì anh đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, anh đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, anh không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập.

Tại đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Bà Q không chứng kiến, không liên quan việc đặt cọc giữa bà H và chị P trong vụ án; bà không biết bà H và chị P, bà có ký kết đặt cọc với chị P. Ngoài ra bà không biết nội dung nào khác để trình bày và bà không có ý kiến, không có yêu cầu độc lập.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 không đến Tòa án tham gia tố tụng, không giao nộp cho Tòa án văn bản trình bày ý kiến và không có yêu cầu độc lập nên Tòa án không thu thập được lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú đã tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc chị P có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền đặt cọc 100.000.000đ và tiền lãi 12.000.000đ, tổng cộng là 112.000.000đ; đình chỉ xét xử đối phần yêu cầu khởi kiện bà H đã rút, bà H không có quyền khởi kiện lại đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút. Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả, án phí, quyền kháng cáo và việc thi hành bản án của tòa án.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 11/7/2022, bị đơn chị Ngô Thị Kim P đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý

do không đồng ý với phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên buộc chị P có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Thị Lệ H tiền cọc là 100.000.000đ và 12.000.000đ tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Ngô Thị Kim P rút một phần kháng cáo về số tiền cọc phải trả cho bà H là 100.000.000đ, đối với số tiền lãi 12.000.000đ chị không đồng ý trả cho bà H, đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

+ Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện quyền và nghĩa vụ theo quy định.

+ Về kháng cáo:

Tại phiên tòa, chị P rút một phần kháng cáo đối với số tiền cọc 100.000.000đ phải trả cho bà H, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu kháng cáo này của chị P.

Đối với kháng cáo về tiền lãi: Theo thỏa thuận tại hợp đồng nhận cọc ngày 18/4/2021 thì hai bên không thỏa thuận về tiền lãi phát sinh nếu các bên có tranh chấp. Điều 328 của Bộ luật Dân sự không quy định lãi suất mà chỉ đề cập đến vấn đề đặt cọc và phạt cọc nếu các bên có tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là không có căn cứ. Đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu về tiền lãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của chị Ngô Thị Kim P đảm bảo về nội dung và hình thức, được gửi trong thời hạn và thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Đinh Thị Thúy H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn anh Trần Quốc T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị Q, anh Đinh Văn T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt tại phiên tòa không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, chị P rút một phần kháng cáo về số tiền cọc 100.000.000đ phải trả cho bà H nên theo quy định tại khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm phần kháng cáo này của chị P.

[2] Về kháng cáo:

[2.1] Theo các tài liệu, chứng cứ được thu thập có tại hồ sơ, có cơ sở xác định diện tích đất 190m^2 chị P thỏa thuận nhận cọc để chuyển nhượng cho bà H thuộc thửa đất số 346, tờ bản đồ số 20 xã Phú Thanh, huyện Tân Phú theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số UBND huyện Tân Phú cấp cho bà Nguyễn Thị Q và ông Nguyễn Văn T2 vào ngày 14/6/2021. Bà Q thừa nhận có nhận cọc để chuyển nhượng thửa đất này cho chị P, sau đó chị P ký hợp đồng nhận cọc để chuyển nhượng lại cho bà H ngày 18/4/2021. Tuy nhiên, thời điểm các bên thỏa thuận nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà Q, chị P chưa được cấp giấy chứng nhận, đất vẫn do anh Đinh Văn T1 đứng tên.

[2.2] Hợp đồng nhận cọc không thể hiện thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H và chị P đều thừa nhận là hai tháng tính từ ngày đặt cọc là ngày 18/4/2021. Tuy nhiên, đến thời điểm các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 18/6/2021 và cho đến nay chị P vẫn không phải là người sử dụng hợp pháp thửa đất trên nên chị P chưa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai. Do vậy, hợp đồng đặt cọc ký giữa chị P và bà H vô hiệu, do thuộc trường hợp giao dịch dân sự có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, không đảm bảo điều kiện có hiệu lực theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123 và khoản 1 Điều 407 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Tại khoản 1 và khoản 2 Điều 131 của Bộ Luật Dân sự quy định 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; khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà H thừa nhận vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc đã biết chị P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý đặt cọc nên bà H và chị P cùng có lỗi như nhau làm cho hợp đồng vô hiệu. Do vậy, việc cấp sơ thẩm chấp nhận phần yêu cầu của bà H, buộc chị P có nghĩa vụ trả cho bà H 12.000.000đ tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cọc 100.000.000đ kể từ thời điểm nhận cọc ngày 18/4/2021 đến thời điểm xét xử là không phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của chị P, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của bà H về tiền lãi.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Chị P phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà H được chấp nhận là 5.000.000đ (100.000.000đ x 5%). Bà H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 600.000đ (12.000.000đ x 5%), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Chị P không phải chịu, hoàn trả chị P tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp.

[4] Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành bản án của Tòa án: Được thực hiện theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai đề nghị chấp nhận kháng cáo của của chị Pg phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 298 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng cáo chị Ngô Thị Kim P về tiền cọc phải trả cho bà Đinh Thị Lệ H là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của chị Ngô Thị Kim P, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phú.

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1 và khoản 2 Điều 131, Điều 357, Điều 385, khoản 1 Điều 407 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất Đai; khoản 4 Điều 26 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12, 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đinh Thị Lệ H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" đối với bị đơn chị Ngô Thị Kim P theo "Hợp đồng nhận cọc" ngày 18/4/2021.

Buộc chị Ngô Thị Kim P có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Thị Lệ H số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Lệ H về việc yêu cầu chị Ngô Thị Kim P phải trả tiền lãi là 12.000.000đ (Mười hai triệu đồng).

3. Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Lệ H về tiền phạt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và yêu cầu buộc anh Trần Quốc T liên đới cùng chị Ngô Thị Kim P trả tiền cho bà Đinh Thị Lệ H theo "Hợp đồng nhận cọc" ngày 18/4/2021.

Hậu quả của việc đình chỉ: Bà Đinh Thị Lệ H không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại đối với yêu cầu này.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Chị Ngô Thị Kim P phải chịu 5.000.000đ (Năm triệu đồng). Bà Đinh Thị Lệ H phải chịu 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0002105 ngày 09/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú. Hoàn trả bà Đinh Thị Lệ H tiền tạm ứng án phí còn lại là 6.900.000đ (Sáu triệu chín trăm nghìn đồng).

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Chị Ngô Thị Kim P không phải chịu. Hoàn trả chị Ngô Thị Kim P tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0002638 ngày 12/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phú.

5. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành bản án của Tòa án.

5.1. 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5.2. 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 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Tân Phú;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Nguyễn Trung Hưng