

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 184/2022/DS-PT

Ngày 01-8-2022

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc;
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán

Ông Lê Minh Tuấn

Bà Lê Thị Kim Nga

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 153/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 171/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Võ Thị T, sinh năm 1986. Địa chỉ cư trú: Ô 13/51, ấp 3, xã M, huyện T, tỉnh Long An. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H là luật sư của Văn phòng luật sư Nguyễn Văn H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An. (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Văn P, sinh năm 1973. Hộ khẩu thường trú: Số 250, ấp B, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An; tạm trú: ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1978. Địa chỉ cư trú: Số 02 đường T, phường P, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1982. Địa chỉ cư trú: ấp B, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Thới V, sinh năm 1977. Địa chỉ cư trú: Số 26, Đường số 5, A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Bà Võ Thị T, nguyên đơn.
2. Ông Nguyễn Xuân T, người đại diện của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và những lời trình bày tiếp theo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Võ Văn M, như sau:

Ngày 20/8/2020, bà Võ Thị T có thỏa thuận mua của ông Trần Văn P 04 thửa đất gồm: thửa đất số 96, 99, 101 và 103 tờ bản đồ số 23, tổng diện tích là 8.192m², tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An với giá 4.900.000.000đ (nay các thửa đất này ông P đã làm thủ tục nhập thửa là thửa đất 226, tờ bản đồ số 22, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 7.539,7m²).

Ngày 22/8/2020, bà T và ông P lập hợp đồng đặt cọc (HĐĐC) mua đất và đến ngày 16/9/2020 bà T đã đặt cọc cho ông P 600.000.000đ với thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày, ông P phải chuyển quyền sử dụng đất (QSDĐ) các thửa đất trên cho bà T. Nếu bà T không nhận chuyển nhượng thì sẽ mất 600.000.000đ tiền cọc, ngược lại nếu ông P không chuyển nhượng thì phải trả cho bà T 600.000.000đ tiền cọc và chịu phạt cọc gấp 02 lần tiền đặt cọc. Tuy nhiên đến nay, ông P vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho bà T.

Nay bà T yêu cầu ông P thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 226, tờ bản đồ số 22, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 7.539,7m², tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Trường hợp ông P không chuyển nhượng thì bà T yêu cầu ông P trả 600.000.000đ tiền đặt cọc và 1.200.000.000đ tiền phạt cọc.

Ông Nguyễn Xuân T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Trần Văn P, trình bày:

Trước đây ông P có thỏa thuận bán cho ông P1 và bà T1 04 thửa đất số 96, 99, 101 và 103 tờ bản đồ số 23 với tổng diện tích là 8.192m², tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An với giá 4.900.000.000đ.

Ngày 20/8/2020, ông P1 và bà T1 yêu cầu ông P lên Văn phòng công chứng B ký HĐĐC. Khi đến văn phòng công chứng, sau khi nhìn hợp đồng đặt cọc thấy người mua đất là bà Võ Thị T nhưng không có mặt bà T thì ông P có hỏi ông P1, ông P1 nói bà T là người nhà của ông P1 nên ông P cũng không có ý kiến gì vì dù gì ông P cũng muốn bán đất, còn bán cho ai ông P cũng không quan tâm.

Sau khi ký HĐĐC với số tiền ghi trong hợp đồng là 600.000.000đ thì ông P1 chỉ giao cho ông P 300.000.000đ và nói là khi nào thực hiện việc chuyển nhượng sẽ giao đủ tiền.

Khoảng 01 tháng sau, ông P1 yêu cầu ông P cho ông P1 mượn giấy chứng nhận (GCN) QSDĐ thửa đất số 244 của ông (khác với các thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng trước đây) để ông P1 thế chấp cho ông K (ông P không biết họ, tên, năm sinh, địa chỉ của ông K, chỉ có số điện thoại là 0907349418) để vay 400.000.000đ, lãi suất 20.000.000đ/tháng. Nói thế chấp nhưng thực tế là ký hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) QSDĐ để vay tiền. Tuy nhiên ông K là người môi giới, còn người ký HĐCN là ông Châu Minh Kh (sinh năm 1996, địa chỉ: số 121, ấp 3, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai). Sau khi ký HĐCN, ông K giao cho ông P 400.000.000đ, sau đó ông P1 lấy 400.000.000đ này đếm lại và giao cho ông P 300.000.000đ nói là trả thêm tiền cọc còn thiếu, 100.000.000đ còn lại thì ông P1 giữ.

Hơn 05 tháng sau ông P1 và bà T không đến tìm ông P để thực hiện việc chuyển nhượng, ông P điện thoại cho ông P1 nhưng cũng không tìm được nên ngày 23/4/2021 ông P có qua nhà bà T theo địa chỉ của hợp đồng là ấp P, xã L, huyện C, tỉnh Long An nhưng được trưởng ấp báo là bà T không còn sống ở đây.

Đến thời điểm đáo hạn trả nợ cho ông K thì có ông Phạm Anh Tr (sinh năm 1982, địa chỉ: 5C24, Ấp 5, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh) xuống nhà ông P nói xem đất do ông P1 bán lại và nói sẽ thay ông P trả số nợ 570.000.000đ (400.000.000đ tiền vốn và 170.000.000đ tiền lãi) cho ông K.

Sau khi trả nợ cho ông K, ông P cùng vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc Thủy và ông Châu Minh Kh đã ký hợp đồng hủy bỏ HĐCN QSDĐ ngày 12/4/2021 tại Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L.

Sau khi chuộc giấy đất từ ông K về thì ông Trần yêu cầu ông P thế chấp giấy này để đảm bảo khoản vay 600.000.000đ (570.000.000đ tiền nợ của ông K và 30.000.000đ tiền lãi) của ông Tr, lãi suất là 15.000.000đ/tháng. Nói thế chấp nhưng thực tế là ký HĐCN để vay tiền. Sau khi ký HĐCN, ông Tr chỉ giao cho ông P 30.000.000đ, ông P đã trả lại cho ông Tr 15.000.000đ tiền lãi 01 tháng của số tiền vay 600.000.000đ nêu trên.

Đến ngày trả nợ, ông Tr yêu cầu ông P trả 600.000.000đ cùng với 300.000.000đ đã giao cho ông P1 và 45.000.000đ tiền lãi thì ông Trần mới cho ông P chuộc giấy đất. Do cần lấy lại giấy đất nên ông P đã trả cho ông Tr 945.000.000đ.

Sau khi trả nợ cho ông Trần, ông P cùng vợ ông là bà Nguyễn Thị Ngọc Th và ông Phạm Anh Tr ký hợp đồng hủy bỏ HĐCN ngày 07/7/2021 cũng tại Văn phòng công chứng Hồ Thị Hồng L.

Như vậy thực chất ông P chỉ nhận từ ông P1 300.000.000đ, từ ông K 300.000.000đ và từ ông Tr 30.000.000đ, tổng cộng là 630.000.000đ nhưng ông P đã phải trả cho ông Tr 945.000.000đ.

Tuy nhiên những giao dịch sau này là những giao dịch sau khi ông P ký HĐĐC với bà T và cũng là giao dịch đối với thửa đất khác. Do đó, nay ông P không đề nghị đưa ông P1, ông K, ông Kh và ông Tr tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông P sẽ khởi kiện những người này bằng vụ án khác nếu thấy cần thiết.

Do trong HĐĐC ông P có ký nhận 600.000.000đ của bà T nên ông P đồng ý trả lại cho bà T 600.000.000đ, không đồng ý trả tiền phạt cọc 1.200.000.000đ nếu bà T đồng ý rút đơn khởi kiện.

Ông Bùi Thới V là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 23/02/2022 ông L có ký hợp đồng để nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn P thửa đất 226, tờ bản đồ số 22, loại đất ONT, diện tích 7.539,7m² với giá 7.200.000.000đ. Tuy nhiên sau đó Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T thông báo là thửa đất này đang tranh chấp nên trả lại hồ sơ cho ông L.

Trong vụ án bà T tranh chấp HĐĐC với ông P thì ông L không có ý kiến gì. Ông L chỉ đề nghị Tòa án xác định quan hệ tranh chấp giữa bà T và ông P là tranh chấp HĐĐC do đó thửa đất 226 này không phải là thửa đất đang bị tranh chấp.

Nay ông L từ chối tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, nếu HĐCN giữa ông L và ông P không thực hiện được hoặc ông L bị thiệt hại gì thì ông L sẽ khởi kiện bằng vụ án khác để yêu cầu những người có lỗi trong việc không thể thực hiện việc chuyển nhượng này phải bồi thường.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2022/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T về việc yêu cầu ông Trần Văn P thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 22, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 7.539,7m², tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

2. Buộc ông Trần Văn P trả cho bà Võ Thị T số tiền đặt cọc là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T về việc yêu cầu ông Trần Văn P trả số tiền phạt cọc là 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm chậm thi hành án; nghĩa vụ chịu án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 19/4/2022, Tòa án nhân dân huyện T nhận được đơn kháng cáo của bà Võ Thị T đề ngày 19/4/2022 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, buộc ông P phải trả 1.800.000.000đ cho bà T gồm 600 triệu đồng tiền cọc và 1.200.000.000đ tiền phạt cọc.

Ngày 19/4/2022, Tòa án nhân dân huyện T nhận được đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T đề ngày 19/4/2022 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử bác yêu cầu khởi kiện của bà T, tuyên bố bà T bị mất tiền cọc 600 triệu đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và xác định lại yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu ông P trả lại tiền cọc 600 triệu đồng và phạt cọc một khoảng tiền tương đương với tiền đặt cọc; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Nguyễn Văn H và bà Võ Thị T thống nhất trình bày:

Trong thời hạn đặt cọc từ ngày 20/8/2020 đến 20/10/2020, bà T đã nhiều lần yêu cầu ông P giao kết HĐCN, nếu không giao kết thì phải bị phạt cọc, sự việc này bà T có làm đơn khiếu nại ra UBND xã N và UBND xã có mời hai bên lên làm việc nhưng khi đến UBND xã ông P vẫn không đồng ý ký HĐCN và chỉ đồng ý trả bà T 300 triệu đồng vì cho rằng chỉ nhận được 300 triệu đồng. Sau đó cũng trong thời hạn đặt cọc ông P lại làm thủ tục hợp thửa và nộp 04 GCN QSDĐ bản chính vào Trung tâm hành chính công để làm thủ tục nên không thể ký HĐCN cho bà T. Đây là lỗi của ông P, vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên phải trả lại tiền cọc và phải bị phạt cọc một khoảng tiền bằng với tiền đặt cọc, tổng cộng phải trả là 1.200.000.000đ.

Ông Nguyễn Xuân T trình bày: Ông P chỉ đồng ý trả tiền cọc 600 triệu đồng cho bà T (không đồng ý chịu phạt cọc) khi bà T đồng ý rút đơn khởi kiện. Trong thời gian đặt cọc bà T không có yêu cầu ông P ký HĐCN và cũng không có gì chứng minh là có yêu cầu ông P giao kết HĐCN trong thời gian này. Đồng thời, mục đích của HĐĐC là để thực hiện HĐCN, không phải để giao kết HĐCN nên không ràng buộc ông P phải có nghĩa vụ giao kết HĐCN nên việc không giao kết HĐCN thì không xem là vi phạm, có lỗi trong việc thực hiện HĐĐC. Ông xác định trong thời hạn đặt cọc ông P không liên hệ với bà T để giao kết hay thực hiện HĐCN, tuy nhiên bà T là người đã giao tiền cọc cho ông P, để bảo vệ quyền lợi cho mình nên phải có trách nhiệm liên hệ với ông P để thực hiện thỏa thuận đặt cọc nhưng bà T hoàn toàn không liên hệ là vi phạm HĐĐC, có lỗi nên phải bị mất tiền cọc.

Ông Bùi Thới V trình bày: vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Ngày 05/10/2020 UBND xã N có mời bà T và ông P đến UBND xã để hòa giải về tranh chấp HĐDC giữa hai bên theo đơn khiếu nại của bà T, hai bên có đến UBND xã nhưng ông P không đồng ý giao kết HĐCN. Sự việc này được UBND xã xác nhận, kèm theo là 02 giấy mời, biên bản trao giấy mời cùng lời xác nhận của ông Dương Ngọc X và ông Đoàn Duy Kh1 (đều là cán bộ tư pháp xã năm 2020) tại Biên bản xác minh của Tòa án ngày 01/8/2022.

Tại Công văn số 620/CNVPĐKĐĐ ngày 21/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác nhận ông P có làm thủ tục cấp đổi GCN QSDĐ đối với 04 thửa đất trên và nộp 04 bản chính GCN QSDĐ vào ngày 15/10/2020, không được bà T đồng ý nên ông P không thể giao kết HĐCN từ thời điểm nộp GCN.

Do đó ông P là bên vi phạm HĐDC và có lỗi nên yêu cầu khởi kiện, kháng cáo của bà T là có căn cứ, kháng cáo của ông P là không có căn cứ. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà T, bác kháng cáo của ông P, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của bà Võ Thị T và ông Trần Văn P, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu ông P trả lại tiền cọc 600 triệu đồng và phạt cọc 600 triệu đồng. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của bà T là trong phạm vi kháng cáo nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[5] Tại Điều 3 của HĐDC ngày 20/8/2020 ghi mục đích đặt cọc là để đảm bảo thực hiện HĐCN thửa đất 96, 99, 101, 103 giữa hai bên. Tuy nhiên, Điều 2 của HĐDC ghi:

“Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 20/8/2020 đến ngày 20/10/2020.

Trong thời gian này, hai bên tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu tại điều 3 của hợp đồng này cho bên A. Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng, thì bên A sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại cho bên B theo hợp đồng đặt cọc này”.

[6] Tiếp đó điểm b khoản 1, điểm a, b khoản 2 Điều 4; điểm a, b khoản 1, khoản 2 Điều 5 của HĐĐC đều có ghi quyền và nghĩa vụ của hai bên trong việc giao kết/thực hiện nghĩa vụ dân sự hoặc từ chối giao kết/thực hiện nghĩa vụ dân sự mà giao kết/thực hiện nghĩa vụ dân sự ghi trong HĐĐC phải được xác định là giao kết/thực hiện HĐCN giữa hai bên đối với thửa đất 96, 99, 101, 103 như trên.

[7] Từ các thỏa thuận trên trong HĐĐC và tập quán khi giao kết HĐĐC thông thường là để giao kết HĐCN QSDĐ do đó Hội đồng xét xử xác định mục đích của HĐĐC ngày 20/8/2020 là để giao kết và thực hiện HĐCN đối với 04 thửa đất nêu trên. Không chấp nhận ý kiến của người đại diện của bị đơn cho rằng mục đích đặt cọc chỉ nhằm thực hiện HĐCN, không nhằm mục đích giao kết HĐCN.

[8] Xét thấy, ngày 03/10/2020 UBND xã N có gửi 02 giấy mời bà T và ông P đến UBND xã vào ngày 05/10/2020 để hòa giải về tranh chấp HĐĐC giữa hai bên, UBND xã có lập biên bản trao giấy mời cho bà T cùng ngày 03/10/2020. Bà T có đơn xác nhận ngày 27/7/2022 được UBND xã xác nhận về việc ngày 05/10/2020 bà T có đến UBND xã yêu cầu ông P giao kết HĐCN và ông P có đến UBND xã nhưng ông P không đồng ý giao kết HĐCN. Tiếp đó ngày 01/8/2022 Tòa án tiến hành xác minh ông Dương Ngọc X và ông Đoàn Duy Kh1 (đều là cán bộ tư pháp xã năm 2020) cũng xác nhận có sự việc này.

[9] Tại Công văn số 620/CNVPĐKĐĐ ngày 21/7/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác nhận ông P có làm thủ tục cấp đổi GCN QSDĐ đối với thửa đất 96, 99, 101, 103 thành thửa 226 và ông P đã nộp 04 bản chính GCN QSDĐ vào Trung tâm hành chính công vào ngày 15/10/2020 (theo Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 15/10/2020) và xác nhận kể từ ngày 15/10/2020 đến trước ngày 21/6/2021 (ngày ông P nhận GCN QSDĐ sau khi cấp đổi) thì ông P không thể giao kết HĐCN QSDĐ đối với 04 thửa đất trên do thuộc thời gian giải quyết thủ tục cấp đổi. Như vậy, khi còn trong thời hạn đặt cọc 05 ngày (đến hết ngày 20/10/2020 mới hết thời hạn đặt cọc) ông P đã nộp bản chính GCN QSDĐ để làm thủ tục cấp đổi GCN QSDĐ mà không được sự đồng ý của bà T nên không thể thực hiện được HĐĐC, nghĩa là không thể giao kết được HĐCN QSDĐ với bà T.

[10] Từ các tình tiết, chứng cứ nêu tại đoạn [8], [9] có cơ sở xác định trong thời hạn đặt cọc bà T có yêu cầu ông P giao kết HĐCN nhưng ông P không đồng ý mà lại nộp bản chính 04 GCN QSDĐ đối với 04 thửa đất nêu trên vào Trung tâm hành chính công để làm thủ tục cấp đổi GCN QSDĐ, không được bà T đồng ý nên ông P đã vi phạm HĐĐC và có lỗi. Do đó bà T khởi kiện yêu cầu ông P trả tiền cọc 600 triệu đồng và phạt cọc 600 triệu đồng, tổng cộng 1.200.000.000đ là có căn cứ nên chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của bà T, không chấp nhận kháng cáo của ông P, sửa bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[11] Bà T không phải chịu án phí sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và không phải chịu án phí phúc thẩm, ông P phải chịu án phí sơ thẩm về tranh

chấp hợp đồng đặt cọc tính trên số tiền 1.200.000.000đ và chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[12] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị T.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn P.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2022/DS-ST ngày 07 tháng 4 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện T.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 328, 500, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T về việc yêu cầu ông Trần Văn P thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 226, tờ bản đồ số 22, loại đất ở tại nông thôn, diện tích 7.539,7m², tọa lạc tại ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T đối với ông Trần Văn P về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Trần Văn P phải trả cho bà Võ Thị T tiền đặt cọc là 600.000.000đ và tiền phạt cọc là 600 triệu đồng, tổng cộng 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các 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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, 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 của Bộ luật dân sự 2015.

3. Về án phí sơ thẩm:

Ông Trần Văn P phải chịu 48.000.000đ (bốn mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Bà Võ Thị T phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai số 7130 ngày 24/9/2021 và 33.000.000đ

theo biên lai số 7117 ngày 22/6/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; bà Võ Thị T được hoàn trả tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 33.000.000đ (ba mươi ba triệu đồng).

4. Về án phí phúc thẩm:

Bà Võ Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà T là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0007282 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ông Trần Văn P phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do ông Nguyễn Xuân T đã nộp 300.000đ theo biên lai số 0007281 ngày 19/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T; ông P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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, 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc