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

Bản án số: 190/2023/DS-PT
Ngày: 27/9/2023
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 PHƯỚC

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Hồng Hạnh
Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Bình
Ông Trần Văn Nhum

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Bảo Yến – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và ngày 27/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 144/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 8 năm 2023 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:* Bà Từ Thị P, sinh năm 1958; Nơi cư trú: Khu phố Hiếu Cảm, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (có mặt)

**Bị đơn*: Bà Thị H, sinh năm 1964; Nơi cư trú: Ấp 5, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Tổ 6, khu phố Phú Thanh, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

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

1. Bà Thị S, sinh năm 1939; Nơi cư trú: Ấp 5, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Bà Ngô Thị T, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Tổ 6, khu phố Phú Thanh, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (có mặt)

2. Anh Lâm B, sinh năm 1966; Nơi cư trú: Ấp 5, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

3. Chị Lâm Thị K, sinh năm 1970; Nơi cư trú: Ấp 5, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

4. Anh Lâm L, sinh năm 1972; Nơi cư trú: Ấp 5, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

5. Chị Lâm Thị T1, sinh năm 1983; Nơi cư trú: Ấp 5, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Từ Thị P và bị đơn bà Thị H

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên bà Từ Thị P trình bày:

Ngày 21/6/2018, bà P nhận chuyển nhượng của bà Thị H 342m^2 (đất được hỗ trợ tái định cư 4% theo Quyết định số 1391/UBND ngày 12/7/2012 của Uỷ ban nhân dân (UBND) tỉnh Bình Phước. Năm 2018, Ban quản lý dự án đập Phước Hoà và UBND huyện C (nay là thị xã C) chỉ cấp lô đất có diện tích 240m^2, nên còn cấp thiếu cho bà H 102m^2. Đối với diện tích 240m^2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (CNQSDĐ) số BK 328747 đứng tên bà Thị H, bà H đã uỷ quyền cho bà Pnên bà P đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho người khác. Riêng 102m^2 đất cấp thiếu, bà H tiếp tục khiếu nại, quy trình như sau: Ngày 25/9/2019, bà H gửi đơn đến UBND tỉnh Bình Phước; Ngày 03/10/2019, Ban nội chính chuyển đơn bà H đến Ban Quản lý dự án; Ngày 18/12/2019, UBND tỉnh Bình Phước ban hành QĐ 2561/QĐUBND lập tổ rà soát. Ngày 25/6/2021, ban Quản lý dự án có thông báo số 105/BQLDA giao cho bà Thị H 01 lô số 31b A_1. Ngày 11/10/2021, bà Thị H đến UBND xã N ký giấy uỷ quyền để bà Thị L1 đến thực địa khu tái định cư 80ha nhận biên bản giao đất để xin cấp sổ đỏ.

Sau khi có quyết định giao đất theo Quyết định số 22239/QĐ-UBND ngày 23/12/2021 của UBND thị xã C quyết định cấp cho ông Lâm Lang và bà Thị S thửa đất có diện tích 102m^2 tại lô 31b cụm A1 thuộc khu Tái định cư 80ha xã N, ngày 24/12/2021, bà P và bà H ký giấy đặt cọc bảo đảm cho việc chuyển nhượng QSDĐ lô đất tái định cứ, số tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Đến ngày 06/01/2022, bà Thị H đã bán lô đất cho người khác. Ngày 07/3/2022, bà P khiếu nại ra UBND xã N, nhưng không hoà giải thành.

Nay bà Từ Thị P khởi kiện yêu cầu toà án giải quyết: Buộc bà Thị H phải giao diện tích 102m^2 đất thuộc lô 31b cụm A_1 tại ấp 6, xã N, thị xã C, tỉnh Bình Phước cho bà P theo đúng như Thoả thuận đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/12/2021 và khởi kiện bổ sung yêu cầu xem xét Giấy mua bán đất và hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2018 tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất còn thiếu 102m^2.

2. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Thị H đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị S là bà Ngô Thị T trình bày:

Vào năm 2019 và năm 2021, thông qua sự giới thiệu của bà Thị Lý, bà P có đến đặt cọc cho bà Thị H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tái định cư thuộc dư

án đập Phước Hoà. Tại thời điểm này, bà L1 có đưa cho bà Thị H 02 tờ giấy Thoả thuận đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và bà P giao tiền cho bà L1 để bà L1 giao tiền cho bà H 02 lần với tổng số tiền là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng). Khi nhận 02 tờ giấy từ bà L1 , bà H thấy đây là giấy trống thông tin, bà H chỉ điểm chỉ vào hai tờ giấy rồi giao lại cho bà L1 về để bà P tự điền thông tin vào.

Nay bà P khởi kiện yêu cầu bà H phải giao thửa đất tái định cư có diện tích 102m^2 tại lô 31b cụm A1 thuộc khu tái định cư ấp 6, xã N hoặc bồi thường giá trị đất là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), bà H không chấp nhận vì: Diện tích đất trên là của bà Thị S (mẹ của bà H) chứ không phải của bà H, thời điểm bà H nhận số tiền trên thì bà S nằm một chỗ nên không biết việc này và cũng không uỷ quyền cho bà H thực hiện việc nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hơn nữa, khi bà H ký tên, điểm chỉ 02 giấy thoả thuận đặt cọc thì chưa có quyết định phê duyệt phương án bố trí tái định cư cho các hộ dân thuộc dự án thuỷ lợi Phước Hoà nên chưa có thông tin để ghi vào giấy thoả thuận trên, vì vậy nội dung của Giấy thoả thuận trên không tuân thủ quy định về hình thức và nội dung đã bị bôi xoá, số liệu mâu thuẫn không đúng với thực tế.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà P, bà H không đồng ý và yêu cầu Toà án huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2021 giữa bà Thị H với bà Từ Thị P do hợp đồng vô hiệu. Bà H sẽ hoàn trả cho bà Từ Thị P số tiền đã nhận là 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn đồng ý trả lại số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thị S, chị Lâm Thị T1, anh Lâm L, ông Lâm B, bà Lâm Thị K trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Đồng ý với nội dung trình bày của bà Thị H và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn. Trước yêu cầu của bà P thì bà S, chị T, anh L, anh B và chị K không đồng ý và yêu cầu Toà án huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2021 giữa bà Thị H với bà Từ Thị P do hợp đồng vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Từ Thị P đối với bị đơn bà Thị H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên bố Giấy mua bán đất và hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2018 là vô hiệu một phần.

- Tuyên bố Thoả thuận đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/12/2021 là vô hiệu.

- Buộc bà Thị H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Từ Thị P số tiền đã nhận cọc là 73.245.614 đồng (Bảy mươi ba triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm mười bốn đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Từ Thị P buộc Thị H bồi thường số tiền 400.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 17/7/2023, bị đơn bà Thị H có đơn kháng cáo một phần bản án đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận phần buộc bà H trả số tiền 43.246.641 đồng là giá trị diện tích đất 102m^2. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2021 giữa bà H và bà P vô hiệu, bà H hoàn trả cho bà P số tiền đã nhận 30.000.000đ.

Ngày 20/7/2023, nguyên đơn bà Từ Thị P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Thị H trả lại cho bà P bằng đất, không có đất thì phải trả cho bà P số tiền 400.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ buộc bà H trả lại đất, chứ không yêu trả tiền và không nhận tiền. Các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm; các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của BLTTDS không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Thị H và bà Từ Thị P làm trong thời gian luật định, hình thức và nội dung phù hợp các tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Bà Thị H là con gái của ông Lâm Lang và bà Thị S, cùng có địa chỉ tại ấp 5, xã N, thị xã C. Hộ ông Lâm Lang có phần đất bị thu hồi để làm dự án đập Phước Hòa với diện tích 8.547m^2. Theo quyết định số: 1391/QĐ – UBND ngày 12/7/2012 của UBND tỉnh Bình Phước thì ông Lâm Lang được hỗ trợ 4% tái định cư diện tích 342m^2. Tuy nhiên quyết định số: 1045/QĐ – UBND ngày 14/06/2018 của UBND tỉnh Bình Phước thì chỉ cấp diện tích 239,9m^2 cho ông Lâm Lang, bà Thị S.

Ngày 21/6/2018, bà Pnhận chuyển đất của bà Thị H diện tích 342m^2 (đất được hỗ trợ 4% tái định cư theo quyết định 1391/UBND ngày 12/7/2012 của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt giao cho Ban quản lý dự án đập Phước Hòa khi Nhà nước thu hồi của gia đình bà Thị H). Ban quản lý dự án đập Phước Hòa và UBND huyện C (nay thị xã C) chỉ cấp 01 lô đất diện tích 240m^2 còn thiếu lại 102m^2. Sau khi thực hiện việc khiếu nại thì ngày 29/5/2020, UBND tỉnh có thông báo số 285/UBND và quyết định số 22239/UBND ngày 23/12/2021 của UBND huyện C đồng ý cấp bổ sung cho hộ ông Lâm Lang diện tích đất còn lại tại khu tái định cư 80ha, ấp 6, xã N, huyện C, tỉnh Bình Phước. Ngày 24/12/2021, giữa bà Từ Thị P và bà Thị H tiếp tục ký Thoả thuận đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với lô đất được cấp nêu trên và bà P đặt cọc cho bà Thị H số tiền 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng).

Xét về hiệu lực của Giấy mua bán đất và hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2018, Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 21/6/2018, bà P nhận chuyển nhượng đất của bà Thị H với diện tích 342m^2 (đất được hỗ trợ 4% tái định cư theo quyết định 1391/UBND ngày 12/7/2012 của UBND tỉnh Bình Phước phê duyệt giao cho Ban quản lý dự án đập Phước Hòa khi Nhà nước thu hồi của gia đình bà Thị H). Phần đất các bên ký thoả thuận đặt cọc đất thì diện tích đất này Nhà nước chỉ cấp cho hộ ông Lâm Lang và bà Thị S với diện tích 239,9m^2. Khi ký kết hợp đồng không có sự uỷ quyền của ông Lang và bà S, đất không thuộc quyền sử dụng của bà Thị H. Vì vậy hợp đồng ký kết ngày 21/6/2018 giữa bà Từ Thị P và bà Thị H là vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng theo quy định tại Điều 117, 122 và 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng thì giữa bà P và bà H đã làm thủ tục sang tên đối với diện tích 239,9m^2 Nhà nước cấp cho ông Lâm Lang và bà Thị S. Các đương sự không yêu cầu xem xét lại hợp đồng này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Đối với diện tích 102m^2 đất còn thiếu theo thoả thuận của hợp đồng giữa bà P và bà H do hợp đồng vô hiệu nên bà H có trách nhiệm trả lại giá trị thành tiền cho bà P.

Xét về hiệu lực của Thoả thuận đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/12/2021, Hội đồng xét xử thấy:

Các đương sự đều thống nhất: Ngày 24/12/2021, bà Từ Thị P và bà Thị H có ký kết Thoả thuận đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để chuyển nhượng lô đất 31B cụm A1 có diện tích 102m^2. Đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Thời điểm ký kết Thoả thuận đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ có Quyết định 22239/QĐ-UBND của UBND huyện C (nay là thị xã C) quyết định cấp cho ông Lâm Lang thửa đất có diện tích 102m^2, đất tọa lạc tại khu tái định cư 80 ha thuộc ấp 6, xã N, huyện C (nay là thị xã C), tỉnh Bình Phước. Mặt khác, theo công văn số 246/UBND-KTN ngày 08/3/2023 của UBND thị xã C thì hiện tại lô đất 31b cụm A1 (thửa đất số 266, tờ bản đồ 35) thuộc khu tái định cư 80ha - Dự án Thuỷ lợi

Phước Hoà chưa được cấp giấy CNQSD đất cho hộ ông Lâm Lang và bà Thị S. Ông Lâm Lang đã chết vào ngày 19/02/2016 nên việc bà Thị H ký Thoả thuận đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với bà P chưa có sự uỷ quyền của bà Thị S và các đồng thừa kế của ông Lang nên chưa được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Do đó, Thoả thuận đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/12/2021 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm theo quy định tại các Điều 117, 122 và 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy Hội đồng xét xử xét thấy Thoả thuận đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/12/2021 vô hiệu.

Về xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

Khi ký thỏa thuận đặt cọc ngày 21/6/2018 và ngày 24/12/2021 thì nguyên đơn bà Từ Thị P và bị đơn bà Thị H đều biết rõ thửa đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thị H nhưng hai bên vẫn ký kết, lỗi để cho hợp đồng vô hiệu là ngang nhau.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: "*1. 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. 2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trả giá thành tiền để hoàn trả.*"

Như vậy, hợp đồng vô hiệu hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2018 đã vô hiệu một phần; giá trị nhận chuyển nhượng 342m^2 là 145.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi lăm triệu đồng) phần diện tích đất còn lại bị vô hiệu là 102m^2. Do đó bà H phải trả cho bà P số tiền đã nhận là (145.000.000 đồng : 342m^2) x 102m^2 = 43.245.614 đồng (Bốn mươi ba triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm mười bốn đồng).

Ngày 24/12/2021, bà H nhận tiếp số tiền đặt cọc 30.000.000 đồng (Ba mươi triệu đồng) của bà P.

Do đó cần buộc bà H trả cho bà Psố tiền đã nhận của hai hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2018 và ngày 24/12/2021 là 43.245.614 đồng + 30.000.000 đồng = 73.245.614 đồng (Bảy mươi ba triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm mười bốn đồng) là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật.

Như vậy, có căn cứ xác định Giấy mua bán đất và hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2018 và Thoả thuận đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/12/2021 giữa bà P và bà H ký kết là vô hiệu nên bà P yêu cầu bà H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao đất cho bà P là không có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ nào mới so với cấp sơ thẩm.

Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[3] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bà H, bà P không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định pháp luật. Đối với bà Từ Thị P là người cao tuổi nên được miễn theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Từ Thị P.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2023/DS-ST ngày 07 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 129, 130, 131, 328, 406 Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013; 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 Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Từ Thị P đối với bị đơn bà Thị H về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên bố Giấy mua bán đất và hợp đồng đặt cọc ngày 21/6/2018 là vô hiệu một phần.

- Tuyên bố Thoả thuận đặt cọc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/12/2021 là vô hiệu.

- Buộc bà Thị H phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Từ Thị P số tiền đã nhận cọc là 73.245.614 đồng (Bảy mươi ba triệu hai trăm bốn mươi lăm nghìn sáu trăm mười bốn đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Từ Thị P buộc Thị H bồi thường số tiền 400.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả 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 trả.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Thị H phải hoàn trả cho bà P 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn bà Từ Thị P không phải chịu; Bị đơn bà Thị H phải chịu số tiền 3.662.330 đồng (Ba triệu sáu trăm sáu mươi hai nghìn ba trăm lẻ ba đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Từ Thị P không phải chịu.

Bà Thị H phải chịu 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà H đã nộp 300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số 0012415 ngày 17/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

(Đã ký)

Lê Hồng Hạnh