

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 29/2020/DS-PT
Ngày: 27/02/2020
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 DƯƠNG**

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

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

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn T

Ông Ngô Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27/02/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 345/2019/TLPT-DS Ngày 18 tháng 12 năm 2019 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bắc U, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 17/2020/QĐPT-DS ngày 30/01/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn T, sinh năm 1975; địa chỉ: Tổ 5, Khu phố 5, phường U, thị xã U, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt)

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Bà Đặng Phước M, sinh năm 1974; địa chỉ: 68/23A, Trần Quang KH, phường T, QI, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 11/9/2018). (Có đơn xin va vắng mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Kim Ng, sinh năm 1985; địa chỉ: Tổ 3, Khu phố 2, phường U, thị xã U, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ 1, Khu phố KL, phường TK, thị xã U, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 05/11/2019). (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Thái Thanh H – Văn phòng Luật sư Thái Thanh H – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương. (Có mặt).

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

1. Ông Phạm Văn Tu, sinh năm 1966; địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn TT, huyện Bắc U, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt)

2. Bà Thái Thị Đ, sinh năm 1970; địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn TT, huyện Bắc U, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt)

3. Ông Nguyễn Ánh L, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ 12A, ấp Vườn Ươm, xã T, huyện Bắc U, tỉnh Bình Dương. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Bị đơn bà Trần Thị Kim Ng.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, các lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 390 tờ bản đồ 08, tọa lạc tại xã TT (nay là thị trấn TT), huyện Bắc U, tỉnh Bình Dương, có diện tích 280,6m² (trong đó bao gồm 200m² đất ở và 80,6m² đất trồng cây lâu năm) thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Trần Thị Kim Ng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 231099, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH00889 do Ủy ban nhân dân huyện U (nay là huyện Bắc U) cấp ngày 02/01/2013, đứng tên Nguyễn Huỳnh Phương O và chỉnh lý biến động chủ sử dụng đất là vợ chồng ông Phạm Văn Tu, bà Thái Thị Đ tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Ông Tu, bà Đ đã chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Ánh L, sau đó ông Nguyễn Ánh L đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất 390 nói trên cho bà Trần Thị Kim Ng. Việc chuyển nhượng đất từ vợ chồng ông Tu, bà Đ sang ông L, ông L tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà Ng các đương sự không lập hợp đồng chuyển nhượng, trước bạ, sang tên chủ sử dụng đất chỉ thể hiện bằng hình thức hợp đồng ủy quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng TT.

Ngày 12/5/2018 giữa bà Trần Kim Ng và ông Đỗ Văn T đã thỏa T chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 280,6m² thuộc thửa 390 tờ bản đồ 08 tại xã TT (nay là thị trấn TT), huyện Bắc U với giá 1.520.000.000đ (một tỷ năm trăm hai mươi triệu đồng). Ông T đã đặt cọc cho bà Ng số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và lập văn bản đặt cọc, giao nhận tiền tại Văn phòng Công chứng TT. Theo thỏa T giữa các bên, bà Ng có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục, giấy tờ chứng minh tình trạng bất động sản và hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng TT vào ngày 12/6/2018, ông T sẽ thanh toán hết số tiền chuyển nhượng còn lại là 1.320.000.000đ cho bà Ng ngay sau khi hợp đồng công chứng xong. Ngày 12/6/2018, tại Văn phòng Công chứng TT, bà Ng giao cho ông T 01 đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã TT, huyện Bắc U với nội dung xác nhận: *“Tại thời điểm chuyển nhượng (12/6/2018), thửa đất 390 tờ bản đồ 08 tại xã TT thuộc quyền sử dụng của bà Ng thuộc diện quy hoạch làm đường giao thông theo Quyết định số 3828/QĐ-UBND, ngày 29/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương”*. Do đất chuyển nhượng thuộc diện quy hoạch, giải tỏa, ông T không đồng

ý ký hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà Ng xem xét giảm giá trị chuyển nhượng hợp lý với giá trị đền bù giải tỏa của Nhà nước nhưng bà Ng không chấp nhận thương lượng lại giá đất, từ đó hai bên không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/5/2018 tại Văn phòng Công chứng TT, huyện Bắc U giữa ông Đỗ Văn T và bà Trần Thị Kim Ng do đất chuyển nhượng thuộc diện quy hoạch, giải tỏa đồng thời buộc bà Ng có trách nhiệm trả lại số tiền cọc đã nhận 200.000.000đ và bồi thường một khoản tiền tương đương đặt cọc là 200.000.000đ, tổng cộng 400.000.000đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của ông T là bà Đặng Phước M xin rút phần khởi kiện bổ sung của nguyên đơn theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/01/2019 là yêu cầu bị đơn bồi thường tiền phạt cọc 200.000.000đ, chỉ giữ yêu cầu buộc bà Ng giao trả lại số tiền cọc đã nhận 200.000.000đ, không yêu cầu tính lãi suất do chậm thanh toán.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bà Ng thừa nhận có nhận số tiền 200.000.000đ của nguyên đơn là ông Đỗ Văn T vào ngày 12/5/2018, tại Văn phòng Công chứng TT, huyện Bắc U. Lý do nhận tiền là bà Ng đồng ý chuyển nhượng cho ông T thửa đất 390 tờ bản đồ số 08 tại thị trấn TT, huyện Bắc U, diện tích 280,6m² với số tiền 1.520.000.000đ như nguyên đơn đã trình bày. Khi đặt cọc hai bên có thỏa T ngày đến Văn phòng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 12/6/2018, nếu bà Ng không chuyển nhượng đất như thỏa T pH bồi thường cho ông T gấp đôi tiền cọc, nếu ông T không đồng ý chuyển nhượng sẽ mất toàn bộ tiền đặt cọc, hai bên không thỏa T điều khoản nếu đất chuyển nhượng bị quy hoạch thì trả lại tiền cọc. Ngày 12/6/2018, tại Văn phòng Công chứng TT, ông T trả lời không đồng ý chuyển nhượng với lý do Ủy ban nhân dân xã TT xác nhận đất chuyển nhượng thuộc diện quy hoạch là đất làm đường giao thông nên từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn xác định thửa đất 390 nói trên không bị tranh chấp, giấy tờ hợp lệ, dù thuộc diện quy hoạch làm đường giao thông nhưng không bị hạn chế về quyền chuyển nhượng cho người khác theo Công văn số 633/UBND-NC, ngày 20/3/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Bắc U trả lời đơn yêu cầu của ông Phạm Văn T. Bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2018 giữa bà Ng và ông T, không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận, trường hợp ông T không nhận chuyển nhượng đất pH mất toàn bộ tiền đặt cọc theo thỏa T, bị đơn yêu cầu được sở hữu số tiền cọc 200.000.000đ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Phạm Văn Tu, bà Thái Thị Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án khai: Thửa đất 390 tờ bản đồ 08 tại xã TT (nay là thị trấn TT), huyện Bắc U là T sản hợp pháp của vợ chồng ông Tu, bà Đ nhưng ông Tu, bà Đ đã chuyển nhượng xong thửa đất nói trên cho ông Nguyễn Ánh L vào tháng 3/2018, ông L đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông Tu, bà Đ xong và hai bên đã

xác lập hợp đồng ủy quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng TT ngày 30/3/2018, theo đó ông L được toàn quyền định đoạt thửa đất 390 tờ bản đồ 08 tại xã TT cho bất kỳ ai không cần pH có ý kiến đồng ý của ông Tu, bà Đ. Nay ông L chuyển nhượng đất cho ai thuộc quyền của ông L, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của ông Tu, bà Đ nên ông Tu, bà Đ không có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp tiền cọc giữa bà Ng, ông T.

- Ông Nguyễn Ánh L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án đã khai thông nhất như ông Phạm Văn Tu, bà Thái Thị Đ về nguồn gốc thửa đất 390, tờ bản đồ 08 tại xã TT, huyện Bắc U. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ ông Tu, bà Đ, ông L đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất trên cho bà Trần Thị Kim Ng vào tháng 4/2018, bà Ng đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho ông L. Ngày 17/4/2018, ông L đã ký hợp đồng ủy quyền số 1022 tại Văn phòng Công chứng TT ủy quyền toàn bộ quyền của người sử dụng đất trong đó có quyền chuyển nhượng đất cho người khác đối với bà Trần Thị Kim Ng do đó ông L không còn liên quan đến quyền và nghĩa vụ của người sử dụng thửa đất 390 tờ bản đồ 08 tại xã TT. Việc bà Ng chuyển nhượng đất cho ông T hay bất kỳ ai là quyền của bà Ng, ông L không có yêu cầu gì trong vụ án này, cùng ngày ông L có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt ông L.

Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bắc U, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Đỗ Văn T đối với bị đơn là bà Trần Thị Kim Ng về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự về đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập ngày 12/5/2018 tại xã TT (nay là thị trấn TT), huyện Bắc U, giữa ông Đỗ Văn T và bà Trần Thị Kim Ng.

Buộc bà Trần Thị Kim Ng phải có trách nhiệm trả lại cho ông Đỗ Văn T số tiền đặt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

1.2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn Đỗ Văn T đã rút tại phiên tòa sơ thẩm đối với số tiền phạt cọc là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 15/10/2019 bà Trần Thị Kim Ng là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện và xác định sai quan hệ pháp luật.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: Ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc là vượt quá yêu cầu khởi kiện cũng như không giải

quyết hết toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Ng là bị đơn trong vụ án là xác định sai đối tượng khởi kiện và quan hệ pháp luật. Do đó, đề nghị hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi của cả hai bên. Thực tế quan hệ giữa bà Ng với ông Tu, bà Đ là chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hợp đồng ủy quyền do đó ý kiến của đại diện bị đơn cũng như luật sư là không phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, về cách tuyên của bản án sơ thẩm là chưa phù hợp. Đề nghị hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và điều chỉnh lại phần tuyên án của bản án.

Sau khi nghiên cứu T liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của luật sư, Kiểm sát viên:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ông Đỗ Văn T khởi kiện bà Trần Thị Kim Ng yêu cầu hủy giấy đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2018 và yêu cầu bà Ng trả lại cho ông 200.000.000 đồng; ông T cho rằng: Phần đất diện tích 319m² thuộc thửa 390, tờ bản đồ số 08 tọa lạc xã TT, huyện U (nay là huyện Bắc U), tỉnh Bình Dương mà các bên thỏa T thuộc quy hoạch đất giao thông.

[2] Bà Trần Thị Kim Ng cho rằng: Theo giấy đặt cọc sang nhượng đất ngày 12/5/2018, các bên không có thỏa T đất bị quy hoạch thì pH trả lại tiền cọc. Ủy ban nhân dân huyện Bắc U cũng có văn bản xác định phần đất thuộc diện quy hoạch làm đường giao thông thì người sử dụng đất không bị hạn chế về quyền chuyển nhượng cho người khác. Do vậy, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

[3] Hội đồng xét xử thấy rằng: Phần đất diện tích 319m² thuộc thửa 390, tờ bản đồ số 8 tọa lạc tại xã TT, huyện U (nay là huyện Bắc U), tỉnh Bình Dương do Ủy ban nhân dân huyện U cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/01/2013 cho bà Nguyễn Huỳnh Phương O. Ngày 02/02/2018 được đăng ký biến động chính lý sang tên ông Phạm Văn Tu. Ngày 30/3/2018, vợ chồng ông Tu, bà Đ có Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Ánh L được quyền nhận đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 17/4/2018, ông L có hợp đồng ủy quyền lại cho bà Trần Thị Kim Ng thực hiện nhận cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất nêu trên; hợp đồng được Văn phòng Công chứng TT công chứng theo quy định. Ngày 12/5/2018, bà Ng và ông T thỏa T giấy nhận cọc có nội dung: Bà Ng chuyển nhượng cho ông T 319m² đất thuộc thửa 390, tờ bản đồ số 08 với giá 1.520.000.000 đồng; ông T đã đặt cọc 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán vào ngày 12/6/2018 sau khi ra công chứng; bên chuyển nhượng pH đảm bảo T sản hợp pháp, không có tranh chấp, đủ điều kiện chuyển

nhượng; bên chuyển nhượng tự ý hủy bỏ hợp đồng thì bồi thường gấp 02 lần; bên nhận chuyển nhượng tự ý không thực hiện việc chuyển nhượng sẽ bị mất số tiền đặt cọc. Giấy tờ kèm theo là đơn xác nhận tình trạng bất động sản ngày 06/02/2018 của ông Phạm Văn Tu có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã TT là thửa đất 390, tờ bản đồ số 08 diện tích 280,6m² sử dụng ổn định, không có tranh chấp, không nằm trong diện giải tỏa quy hoạch, không bị kê biên, không nằm trong đất lâm phần (bút lục 15). Sau khi nhận tiền đặt cọc, ngày 12/6/2018, bà Ng có đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản đối với thửa đất nêu trên và Ủy ban nhân dân xã TT xác nhận thửa đất 390, tờ bản đồ số 08 diện tích 280,6m² theo bản đồ kế hoạch sử dụng đất năm 2018 của huyện được phê duyệt tại Quyết định số 3828/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương thì thửa đất nêu trên theo quy hoạch sử dụng đất và kế hoạch sử dụng đất là đất giao thông (bút lục 14). Tại Biên bản xác minh ngày 22/11/2018, Ủy ban nhân dân thị trấn TT cho biết: Vào thời điểm tháng 02/2018, Ủy ban nhân dân xã TT xác nhận vào đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản của ông Tu có nội dung thửa đất số 390, tờ bản đồ số 08 không nằm trong diện quy hoạch là do chưa nhận được Quyết định số 3828/QĐ-UBND ngày 29/12/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương về việc thửa đất số 390, tờ bản đồ số 08 thuộc diện quy hoạch sử dụng đất. Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa T giấy đặt cọc thì bà Ng xuất trình đơn xác nhận tình trạng bất động sản ngày 06/02/2018 của ông Tu có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã TT là đất không nằm trong quy hoạch cho ông T được biết khi các bên giao dịch (tại phiên tòa cũng được đại diện bị đơn thừa nhận). Bà Ng và ông T không biết đất thuộc diện quy hoạch đất giao thông cho đến khi Ủy ban nhân dân xã TT xác nhận vào đơn của bà Ng ngày 12/6/2018 thì các bên mới biết đất thuộc diện quy hoạch đường giao thông. Xét thấy: Trong giấy nhận cọc mặc dù các bên không thỏa T về điều kiện thửa đất không nằm trong quy hoạch và Công văn số 633/UBND-NC ngày 20/3/2019 của Ủy ban nhân dân huyện Bắc U cho biết: Thửa đất thuộc quy hoạch đất giao thông, quyền của người sử dụng đất không bị hạn chế nhưng do các bên bị nhầm lẫn khi giao kết đặt cọc là đất không thuộc diện quy hoạch đất giao thông theo đơn xác nhận tình trạng bất động sản để chuyển nhượng của ông Tu có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã TT ngày 06/02/2018. Do vậy, Hợp đồng đặt cọc (giấy đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất) ngày 12/5/2018 giữa bà Ng và ông T bị vô hiệu theo quy định tại các Điều: 126, 131, 328, 407 Bộ luật Dân sự và điểm b, d khoản 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bà Ng trả lại cho ông T 200.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấm dứt hợp đồng đặt cọc là chưa chính xác, cần điều chỉnh lại và không cần thiết pH sửa bản án sơ thẩm.

[4] Xét không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Ng và ý kiến của luật sư. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp pháp luật. Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm bà Ng pH nộp theo quy định; ông T không pH chịu..

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 126, 131, 328, 407 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều: 147, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ điểm b, d khoản 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.
- Căn cứ các Điều: 26, 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.
- Căn cứ khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Kim Ng. Giữ nguyên Bản án số 15/2019/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Bắc U, tỉnh Bình Dương như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T đối với bà Trần Thị Kim Ng về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc (giấy đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất) ngày 12/5/2018 giữa bà Trần Thị Kim Ng với ông Đỗ Văn T vô hiệu. Buộc bà Trần Thị Kim Ng hoàn trả lại cho ông Đỗ Văn T 200.000.000 đồng. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Văn T về việc phạt cọc 200.000.000 đồng.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc U hoàn trả lại cho ông Đỗ Văn T 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0030441 ngày 28/01/2019 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030290 ngày 25/9/2018. Bà Trần Thị Kim Ng pH nộp 300.000 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Bà Trần Thị Kim Ng pH nộp 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0030743 ngày 25/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc U.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền pH trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên pH thi hành án còn pH 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 năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người pH thi hành án dân sự có quyền thỏa T 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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân huyện Bắc U;
- Chi cục THADS huyện Bắc U;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung