

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 48/2021/DS-PT

Ngày: 01-02-2021

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 THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Phương;

Ông Phạm Ngọc Giao.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Văn Tón - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 18/01/2021 và 01/02/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 501/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2020/DS-ST ngày 22/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố S bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 486/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Bích D, sinh năm 1956.

Địa chỉ: H, Khóm M, Phường H, thành phố S, Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Chị Nguyễn Thị Phương T, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp H, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/12/2020). Có mặt

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu D, sinh năm 1965; địa chỉ: A16, đường Trần Hưng Đạo, Khóm 1, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Tạ Như H, sinh năm 1968; địa chỉ: QL T, khóm H, Phường H, Tp. Sa Đéc, Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 31/8/2020). Có mặt

3. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Thu D - Là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Chị Nguyễn Thị Phương T (đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Bích D) trình bày:* Ngày 25/01/2017, bà Trần Thị Bích D thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) của bà Nguyễn Thị Thu D tại vị trí thửa đất số 344, diện tích 64,6m² và thửa số 385, diện tích 64,3m² cùng tờ bản đồ số 9, đất tại Khóm M, Phường H, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, QSDĐ cấp cho bà Thu D và tài sản gắn liền với đất là căn nhà cấp 03, diện tích sàn 272,8m², khung bê tông cốt thép, vách gạch men, nền gạch, 04 tầng, xây dựng năm 2008, UBND thành phố S cấp quyền sở hữu nhà cho bà Thu D ngày 16/6/2009. Giá chuyển nhượng QSDĐ và quyền sở hữu nhà là 10.000.000.000đ. Để đảm bảo cho thỏa thuận chuyển nhượng, các bên có làm hợp đồng đặt cọc vào ngày 25/01/2017. Căn cứ theo hợp đồng bà Bích D đồng ý đặt tiền cọc cho bà Thu D là 1.000.000.000đ, sau khi hai bên ra công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng bà Bích D tiếp tục trả cho bà Thu D số tiền 6.000.000.000đ, số tiền còn lại 3.000.000.000đ bà Bích D sẽ thanh toán sau khi bà Thu D giao nhà và đất cho bà Bích D cùng ngày 25/01/2017. Trong thời gian chờ ngày đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà Bích D và bà Thu D có ký hợp đồng chuyển nhượng với hình thức là giấy tay, thỏa thuận nội dung như sau:

+ Lần 1: Bà Bích D đặt cọc cho bà Thu D số tiền 1.000.000.000đ vào ngày 25/01/2017.

+ Lần 2: Sau khi bên A (bà Thu D) và bên B (bà Bích D) lập hợp đồng chuyển nhượng chính thức và được Phòng công chứng có thẩm quyền chứng nhận và nộp hồ sơ chuyển nhượng vào Văn phòng đăng ký đất đai hợp lệ thì

bên B trả tiếp cho bên A số tiền 6.000.000.000đ, trả 02 lần; Ngày 20/02/2017 trả 5.000.000.000đ và ngày 28/02/2017 trả 1.000.000.000đ.

+ Lần 3: Số tiền còn lại 3.000.000.000đ bà Bích D sẽ trả đủ cho bà Thu D khi đã hoàn tất các thủ tục sang tên và giao nhận nhà giữa các bên. Trong hợp đồng có ghi rõ nếu bà Thu D vi phạm hợp đồng sẽ chịu phạt cọc gấp 03 lần, tương đương số tiền 3.000.000.000đ.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Bích D nhiều lần yêu cầu bà Thu D ra công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nêu trên nhưng bà Thu D hẹn mà không thực hiện. Đến khoảng tháng 3/2017, bà Bích D biết được bà Thu D tự ý bán nhà và đất nêu trên cho người khác (không biết họ tên, địa chỉ), nên bà Bích D yêu cầu bà Thu D trả lại số tiền đặt cọc. Ngày 13/4/2017, bà Thu D viết giấy cam kết chậm nhất đến ngày 20/5/2017 bà Thu D sẽ trả hết tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà Bích D, nhưng hết thời hạn bà Thu D vẫn không thực hiện. Tiếp tục, ngày 10/7/2017 bà Thu D viết biên nhận thể hiện nội dung bà Thu D cam kết đến tháng 9/2017 trả lại tiền cọc 1.000.000.000đ và phụ trả lãi 30.000.000đ cho bà Bích D, nhưng bà Thu D vẫn không thực hiện. Năm 2019, bà Bích D yêu cầu UBND Phường 2 giải quyết, tại biên bản hòa giải ngày 22/8/2019 bà Thu D thừa nhận có nhận tiền cọc của bà Bích D số tiền 1.000.000.000đ nhưng không có điều kiện trả.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Bích D và bà Thu D ngày 25/01/2017 bà Bích D xác định không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với việc bà Thu D cho rằng số tiền bà Bích D chuyển nhượng đất cho người khác để nhận tiền huê hồng và bà Bích D đưa cho bà Thu D tiền cọc 950.000.000đ và giữ lại tiền huê hồng 50.000.000đ là không đúng sự thật.

Nay bà Bích D yêu cầu bà Thu D trả số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ và tiền lãi tạm tính từ ngày 22/8/2019 đến ngày 22/5/2020 là 09 tháng, mức lãi suất 0,83%, thành tiền 74.700.000đ. Tổng cộng là 1.074.700.000đ. Bà Bích D không yêu cầu người nào khác liên đới trả nợ cùng bà Thu D.

Đối với tài sản là nhà và đất tại thửa số 344, thửa 385, cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ: Trần H, Khóm M, Phường H, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, bà Bích D xác định không yêu cầu tranh chấp. Bà Bích D không có tranh chấp gì với

ông Dư Văn L và bà Nguyễn Thị H. Ngoài ra, bà Bích D không có ý kiến, yêu cầu nào khác.

- Ông Tạ Như H (đại diện theo ủy quyền của bà Thu D) trình bày: Bà Thu D thống nhất lời trình bày của Bích D về việc thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất tại vị trí thửa đất số 344, diện tích 64,6m² và thửa số 385, diện tích 64,3m² cùng tờ bản đồ số 9, đất tại Khóm M, Phường H, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp, QSDĐ và quyền sở hữu nhà cấp cho bà Thu D. Tuy nhiên, việc bà Bích D thỏa thuận mua nhà và đất với bà Thu D là mua giùm cho người khác (không biết họ tên, địa chỉ) để nhận tiền huê hồng. Ngày 25/01/2017, bà Bích D có đưa cho bà Thu D nhận số tiền 950.000.000đ tiền đặt cọc theo thỏa thuận của hợp đồng mua - bán đất và nhà ngày 25/01/2017, bà Bích D giữ lại 50.000.000đ tiền huê hồng cho bà Bích D. Sau khi bà Bích D đặt tiền cọc cho bà Thu D thì bà Bích D không có tiền trả tiếp theo thỏa thuận giữa các bên nên bà Thu D đã cầm cố nhà và đất nêu trên cho ông Dư Văn L (việc cầm cố nhà thực hiện bằng hình thức bà Thu D làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông L tại Phòng Công chứng số 2), sau đó ông L chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị Hạnh. Do bà Bích D vi phạm theo thỏa thuận của hợp đồng nên phải mất tiền đặt cọc. Đối với tài sản là nhà và đất tại thửa số 344, thửa số 385 cùng tờ bản đồ số 9, địa chỉ: A15+A16 Trần Hưng Đạo, Khóm 1, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do bà Nguyễn Thị Hạnh đứng tên. Bà Thu D xác định không yêu cầu tranh chấp. Bà Thu D không có yêu cầu tranh chấp gì với ông L và bà H.

Nay bà Thu D không đồng ý trả tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ và tiền lãi tạm tính từ ngày 22/8/2019 đến ngày 22/5/2020 là 09 tháng, mức lãi suất 0,83%, thành tiền 74.700.000đ. Tổng cộng là 1.074.700.000đ theo yêu cầu của bà Bích D.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Bích D và bà Thu D ngày 25/01/2017 bà Thu D xác định không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ngoài ra, bà Thu D không có ý kiến, yêu cầu gì thêm.

- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố S đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Bích D về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu D trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ và lãi suất 74.700.000đ. Tổng cộng 1.074.700.000đ.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu D trả lại cho bà Trần Thị Bích D số tiền đặt cọc 1.000.000.000đ và lãi suất 74.700.000đ. Tổng cộng 1.074.700.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Hủy hợp đồng mua bán đất, nhà và hợp đồng đặt cọc và cam kết thực hiện nghĩa vụ thanh toán cùng ngày 25/01/2017 giữa bà Trần Thị Bích D với bà Nguyễn Thị Thu D.

Bà Nguyễn Thị Thu D nộp 44.241.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 05/10/2020, bà Nguyễn Thị Thu D kháng cáo, yêu cầu xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm, bác yêu cầu của bà Bích D buộc bà trả lại tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ và tiền lãi là 74.700.000đ.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Chị Nguyễn Thị Phương T trình bày, không có thỏa thuận được với bị đơn về giải quyết vụ án, yêu cầu bà Nguyễn Thị Thu D trả cho bà Trần Thị Bích D số tiền như quyết định của bản án sơ thẩm và không cung cấp bổ sung chứng cứ mới.

+ Ông Tạ Như H trình bày, bà Nguyễn Thị Thu D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm và cho rằng bà Bích D biết bà Thu D đang thế chấp quyền sở hữu (QSH) căn nhà, QSDĐ để vay tiền Ngân hàng, nhưng bà Bích D không đưa tiền đợt 2 cho bà Thu D trả nợ Ngân hàng để nhận lại giấy chứng nhận QSDĐ lập thủ tục chuyển nhượng theo quy định, nên yêu cầu Tòa án bác yêu cầu của bà Bích D.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp ý kiến về giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung:

Tòa sơ thẩm xác định sau khi ký hợp đồng mua bán nhà, đất và hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2017, bà Thu D đã vi phạm hợp đồng nên liên tục viết giấy cam kết ngày 13/4/2017 (sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất với ông Dur Văn L) và tiếp tục ký biên nhận ngày 10/7/2017 thể hiện nội dung nợ bà Bích D tiền đặt cọc 1.000.000.000đ và cam kết trả lại cho bà Bích D.

Xét thấy, các đương sự đều thống nhất về việc có thỏa thuận chuyển nhượng nhà và đất tại vị trí thửa đất số 344, diện tích 64,6m² và thửa 385, diện tích 64,3m² cùng tờ bản đồ số 9 tại Khóm 1, Phường 2, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp bằng hợp đồng mua - bán nhà và đất ngày 25/01/2017. Đồng thời, bà Thu D cũng thừa nhận có ký nhận số tiền đặt cọc của bà Bích D là 1.000.000.000đ, nhưng bà Thu D không đồng ý trả tiền cọc và tiền lãi phát sinh theo yêu cầu của bà Bích D, vì cho rằng bà Bích D vi phạm theo thỏa thuận của hợp đồng. Tuy nhiên, căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất ngày 10/4/2017, giữa bà Thu D và ông L. Nhận thấy: Bà Thu D đã chuyển nhượng QSDĐ và nhà nói trên cho ông L hợp pháp. Việc bà Thu D cho rằng vay tiền của ông L và thỏa thuận bằng hình thức lập hợp đồng chuyển nhượng, nhưng thực tế QSDĐ và nhà nêu trên đã sang tên ông L vào ngày 13/4/2017. Hơn nữa, bà Thu D và ông L cũng không có giấy tờ gì chứng minh việc vay tiền ngoài hợp đồng chuyển nhượng.

Ngoài ra, bà Thu D cho rằng bà Bích D yêu cầu bà Thu D cầm nhà, đất cho ông L để giữ lại nhà đất chuyển nhượng cho bà Bích D do bà Bích D không đủ tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng chỉ là thỏa thuận miệng, bà Thu D cũng không có giấy tờ gì chứng minh.

Mặt khác, căn cứ vào giấy Cam kết thực hiện ngày 13/4/2017 có chữ ký của bà Thu D, biên nhận ngày 10/7/2017 do bà Thu D viết và ký tên, biên bản hòa giải ngày 22/8/2019 tại Ủy ban nhân dân Phường 2, thành phố S, bà Thu D thừa nhận có nhận tiền cọc của bà Bích D là 1.000.000.000đ nhưng không có điều kiện trả. Đã thể hiện ý kiến và trách nhiệm của bà Thu D, không có ai ép buộc hay có thỏa thuận nào khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Thu D xác định biên nhận ngày 10/7/2017 thay thế cho biên nhận ngày 13/4/2017 và nội dung biên bản có cam kết thể hiện thỏa thuận phần lãi suất.

Do vậy, bà Bích D yêu cầu bà Thu D trả 1.000.000.000đ tiền đặt cọc và phần tiền lãi từ thời điểm phát sinh tranh chấp từ ngày 22/8/2019 đến ngày 22/5/2020 với mức lãi suất 0,83%, thành tiền 74.700.000đ. Tổng cộng là 1.074.700.000đ là có căn cứ chấp nhận.

Xét việc kháng cáo của bị đơn không có cơ sở nên không chấp nhận. Vì có vi phạm về thời hạn thực hiện hợp đồng, như phân tích trên thì các bên thống nhất chấm dứt việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và đã tiếp tục giao kết mới như nội dung các biên nhận ngày 13/4/2017 và 10/7/2017 đã làm phát sinh quyền và nghĩa vụ mới. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà Thu D.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Bích D khởi kiện đối với bà Thu D về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Tòa án thành phố S thụ lý giải quyết là phù hợp quy định của pháp luật. Nay bà Bích D ủy quyền cho bà T và bà Thu D ủy quyền cho ông H tham gia tố tụng, các thủ tục ủy quyền phù hợp quy định nên chấp nhận. Bà Thu D kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ.

[2] Xét thấy, bà Bích D thỏa thuận đặt tiền cọc cho bà Thu D nhằm để ký hợp đồng mua bán nhà và đất, hợp đồng đặt cọc ký ngày 25/01/2017 là hoàn toàn tự nguyện. Nay ông H cho rằng, bà Bích D chỉ là người đại diện cho người khác đang định cư ở nước ngoài để thỏa thuận mua căn nhà của bà Thu D, vì theo hợp đồng tạm ký ngày 25/01/2017 thể hiện bà Bích D là người đại diện cho bên B (bên mua nhà, đất) và thực tế hoàn cảnh kinh tế của bà Bích D đang gặp khó khăn. Sau khi ký hợp đồng tạm thì bà Bích D không có tiền giao tiếp tục như đã thỏa thuận, nên bên đặt cọc phải chịu mất tiền cọc. Ngược lại, chị T xác định bên bán không thực hiện đúng thỏa thuận, vì theo hợp đồng đặt cọc quy định khi làm thủ tục tại phòng công chứng thì bà Bích D mới trả cho bà Thu D thêm 6.000.000.000đ. Vì vậy, bà Thu D phải trả lại tiền cọc và chịu lãi như đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người làm chứng cho bị đơn trình bày như sau: Chị Ngọc cho biết, trước đây chị N với anh T quen biết nhau trong làm ăn nên anh T có giới thiệu bà Bích D đến gặp chị Ngọc để vay 300.000.000đ, nhưng

chị N không cho vay vì bà Bích D thiếu nợ nhiều người. Đối với việc mua bán nhà giữa bà Bích D với bà Thu D thì chị Ngọc không biết. Anh T khai, việc bà Bích D giao tiền đặt cọc cho bà Thu D được thực hiện tại Ngân hàng và anh T là kế toán của đơn vị kinh doanh của bà Thu D, nên trực tiếp làm thủ tục nộp tiền trả cho Ngân hàng là 1.060.000.000đ. Trong đó: Bà Bích D giao 950.000.000đ, bà Thu D giao 110.000.000đ. Anh T là người làm công cho bà Thu D và anh thừa nhận việc thỏa thuận về đặt cọc thì anh không được giao nhiệm vụ kiểm tra. Do đó, trình bày của các nhân chứng chưa bảo đảm tính khách quan nên không chấp nhận. Đồng thời, chị T trình bày do sơ suất không đọc kỹ hợp đồng tạm nên bà Bích D không phát hiện nội dung ghi bà là người đại diện cho bên B. Nay ông H cũng không cung cấp được thông tin về tên, địa chỉ nơi cư trú của người nào khác liên quan đến việc mua bán tài sản này.

Trên thực tế, 02 bên thực hiện đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ký hợp đồng mua bán tài sản, người trực tiếp giao tiền là bà Bích D và bà Thu D cũng thừa nhận là tiền đặt cọc 1.000.000.000đ, tuy nhiên, nhà đất đã chuyển nhượng cho nhiều người khác. Việc này được thể hiện, vào ngày 13/4/2017 bà Thu D viết giấy cam kết với nội dung là bà Thu D nợ bà Bích D số tiền 1.000.000.000đ tiền đặt cọc và hẹn đến ngày 20/5/2017 sẽ trả cho bà Bích D. Ngày 10/7/2017, bà Thu D viết tiếp biên nhận hứa sẽ trả vốn lãi là 1.030.000.000đ. Hiện tại nhà đất được chuyển nhượng cho người khác và đã sang tên qua nhiều người.

Qua nội dung trên cho thấy, bà Thu D sau khi nhận tiền đặt cọc nhưng đã bán tài sản cho người khác. Ngày 13/4/2017, bà Thu D cam kết trả lại 1.000.000.000đ và được bà Bích D đồng ý, như vậy ý chí của 02 bên đã thống nhất không thực hiện tiếp hợp đồng ngày 25/01/2017. Bà Thu D cam kết trả nợ nhưng bà không thanh toán đúng hạn, nên mới thỏa thuận chịu lãi và quy định thời hạn trả là 3 tháng (biên nhận ngày 10/7/2017). Nay bà Bích D yêu cầu trả lại số tiền 1.000.000.000đ và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ kể từ ngày 22/8/2019 (ngày bà Bích D yêu cầu trả nợ và được Ủy ban nhân dân Phường 2 hòa giải) đến ngày 22/5/2020 là có cơ sở. Đồng thời, hủy Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng mua bán đất, nhà cùng ngày 25/01/2017 là phù hợp quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thu D, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cớ, nên chấp nhận.

Án sơ thẩm xử đã có căn cứ pháp luật nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thu D, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, nhưng có điều chỉnh về cách tuyên án. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Bà Thu D kháng cáo không được chấp nhận, nên phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu D.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Bích D.

Hủy Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng mua bán đất, nhà cùng ngày 25/01/2017.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu D phải trả cho bà Trần Thị Bích D số tiền 1.074.700.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người 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 năm 2015, cho đến khi thi hành án xong.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Thu D phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 44.241.000đ và tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đ theo biên lai thu số 0008388 ngày 18/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Vậy bà Nguyễn Thị Thu D còn phải nộp tiếp số tiền 44.241.000đ.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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, 7b 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:

- Đương sự;
- VKSND Tỉnh;
- TAND Tp. S;
- Chi cục THADS Tp. S;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng