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

Bản án số: **09/**2023/DS-PT
Ngày 06-02-2023
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: Ông Lê Quang Ninh
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thư
Ông Bùi Văn Bình

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: Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 141/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 155/2022/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Phạm Kim A, sinh năm 1980; *(vắng mặt)*
Địa chỉ: Tổ 5, khu phố B, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.
Người đại diện theo ủy quyền của Bà Nguyễn Phạm Kim A:
1. Bà Phạm Thị Cẩm B, sinh năm 1988 *(có đơn xin vắng mặt).*
Địa chỉ: Ấp 1, xã M, huyện H, tỉnh Bình Phước.
2. Bà Trần Thị N, sinh năm sinh năm 1983; *(có mặt)*
Địa chỉ: Số 703, đường Quốc lộ 14, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.
- *Bị đơn*: Bà Vũ Ái Bảo N1, sinh năm 1991 *(có mặt)*
Hộ khẩu thường trú: Tổ 01, khu phố X, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước
Địa chỉ: Khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.
Người đại diện theo ủy quyền của Bà Vũ Ái Bảo N1: **Bà Nguyễn Thu V,** sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ 6, khu phố P, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Phước. *(có mặt)*
- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

1. Bà Nguyễn Thu V, sinh năm 1982 *(có mặt)*

Địa chỉ: Tổ 6, khu phố P, phường P, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

2. Ông Điểu B1, sinh năm 1963 *(vắng mặt)*

Nơi cư trú: Ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước

- *Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1980 *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Tổ 7, ấp P, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước.

2. Ông Nguyễn Thái D, sinh năm 1988 *(vắng mặt)*

Địa chỉ: Tổ 7, khu phố H, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Bà Vũ Ái Bảo N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Bà Nguyễn Phạm Kim A và người đại diện theo ủy quyền là Bà Phạm Thị Cẩm B trình bày:

Ngày 12/01/2022 Bà Nguyễn Phạm Kim A thỏa thuận nhận chuyển nhượng của Bà Vũ Ái Bảo N1 21 lô đất tại thửa 74, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, giá nhận chuyển nhượng 5.980.000.000đồng, đã đặt cọc cho Bà Vũ Ái Bảo N1 số tiền 600.000.000đồng, cam kết 165 ngày hoàn tất thủ tục và giao trả đủ tiền nhưng Bà Vũ Ái Bảo N1 không thực hiện nay Bà Nguyễn Phạm Kim A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Bà Vũ Ái Bảo N1 trả cho Bà Nguyễn Phạm Kim A số tiền 600.000.000đồng đặt cọc và bồi thường 1.200.000.000 đồng là tiền phạt cọc.

Bị đơn Bà Vũ Ái Bảo N1 trình bày:

Bà N1 xác định vào ngày 12/01/2022 Bà Vũ Ái Bảo N1 có thỏa thuận sang nhượng cho Bà Nguyễn Phạm Kim A 21 lô đất tại thửa 74, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, giá nhận chuyển nhượng 5.980.000.000đồng, đã nhận tiền đặt cọc 2 lần tổng cộng số tiền 600.000.000đồng, cam kết 165 ngày hoàn tất thủ tục và giao trả đủ tiền nhưng do dự án bị chậm chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở để tách thửa cho Bà Nguyễn Phạm Kim A và đã có báo cho Bà Nguyễn Phạm Kim A là trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền đặt cọc theo thỏa thuận trong giấy nhận cọc nhưng Bà Nguyễn Phạm Kim A không đồng ý và có thái độ đăng thông tin lên mạng làm ảnh hưởng đến công việc làm kinh doanh của Bà N1. Nay Bà N1 không đồng ý trả tiền theo yêu cầu của Bà Nguyễn Phạm Kim A, Bà N1 chỉ đồng ý trả lại cho Bà Nguyễn Phạm Kim A 600.000.000đồng tiền đặt cọc và bồi thường 600.000.000 đồng là tiền phạt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thu V trình bày:

Bà V là người đại diện theo ủy quyền của Bà Vũ Ái Bảo N1 và cũng là người hùn tiền làm ăn chung với Bà Vũ Ái Bảo N1 mua mảnh đất có diện tích 11.076,4m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 74, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước đứng tên hộ Ông Điểu B1. Bà V biết và đồng ý việc Bà Vũ Ái Bảo

N1 ký sang nhượng cho Bà Nguyễn Phạm Kim A 21 lô đất theo hợp đồng đặt cọc. Bà V xác định vào ngày 12/01/2022 Bà Vũ Ái Bảo N1 có thỏa thuận sang nhượng cho Bà Nguyễn Phạm Kim A 21 lô đất tại thửa 74, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, giá nhận chuyển nhượng 5.980.000.000đồng, đã nhận tiền đặt cọc 2 lần tổng cộng 600.000.000đồng, cam kết 165 ngày hoàn tất thủ tục và giao trả đủ tiền nhưng do dự án bị chậm chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất ở để tách thửa cho Bà Nguyễn Phạm Kim A và Bà N1 đã có báo cho bà A là trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền đặt cọc theo thỏa thuận trong giấy nhận cọc nhưng bà A không đồng ý và có thái độ đăng thông tin lên mạng làm ảnh hưởng đến công việc làm kinh doanh của của Bà V và Bà N1. Hiện nay Bà N1 và Bà Nguyễn Phạm Kim A đang tranh chấp tiền đặt cọc Bà V làm ăn chung vốn với Bà N1 đồng ý chịu trách nhiệm cùng với Bà Vũ Ái Bảo N1. Hiện nay do đất chưa ra đủ 21 lô nên chỉ có thể trả lại tiền đặt cọc cho Bà Nguyễn Phạm Kim A 600.000.000đồng và bồi thường 600.000.000đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Điểu B1 trình bày:

Vào ngày 10/12/2021 gia đình Ông Điểu B1 có ký hợp đồng đặt cọc sang nhượng cho Bà Vũ Ái Bảo N1 một mảnh đất có diện tích 11.076,4m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 74, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước đứng tên hộ Ông Điểu B1, có viết giấy tay, thỏa thuận giá chuyển nhượng 4.300.000.000đồng, Bà Vũ Ái Bảo N1 đã đặt cọc cho gia đình Ông Điểu B1, lần thứ nhất 300.000.000đồng, vào ngày 16/12/2021, lần thứ hai 200.000.000đồng, lần thứ ba 500.000.000đồng, tổng cộng nhận tiền đặt cọc là 1.000.000.000đồng, do Bà N1 trả, đến tháng 02/2022 Bà Nguyễn Thu V đã trả đủ số tiền còn lại 3.300.000.000đồng, gia đình Ông Điểu B1 đã nhận đủ tiền, ký sang nhượng đất, đã bàn giao đất, bàn giao sổ và giấy tờ cho bà V, đã ký giấy sang nhượng theo hình thức ủy quyền toàn quyền cho bà V. Nay Ông Điểu B1 và gia đình đã ký hết thủ tục giấy tờ cho Bà N1 và bà V, hiện nay Bà N1 và Bà V mua bán sang nhượng cho ai không biết, gia đình ông B1 không khiếu nại gì.

Người làm chứng Ông Nguyễn Thái D trình bày:

Ông D biết rõ việc Bà Nguyễn Phạm Kim A nhận sang nhượng của Bà Vũ Ái Bảo N1 21 lô đất được dự tính tách ra từ mảnh đất có diện tích 11.076,4m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 74, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước đứng tên hộ Ông Điểu B1. Bà Bảo N1 kêu bán Ông D với bà T là người giới thiệu cho Bà Nguyễn Phạm Kim A mua đất của Bà Vũ Ái Bảo N1, giá 5.980.000.000đồng, Bà Nguyễn Phạm Kim A đã đặt cọc cho Bà Vũ Ái Bảo N1 số tiền 600.000.000đồng, thỏa thuận thời gian thực hiện 165 ngày (có ghi trong hợp đồng), thỏa thuận nếu không mua thì mất tiền cọc còn nếu không bán thì phạt 1 gấp 3 là thành 1.800.000.000đồng.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Bà T biết rõ việc Bà Nguyễn Phạm Kim A sang nhượng cho Bà Vũ Ái Bảo N1 21 lô đất được dự tính tách ra từ mảnh đất có diện tích 11.076,4m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 74, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại Ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước đứng tên hộ Ông Điểu B1, bà T là người dẫn Bà Nguyễn Phạm Kim A mua đất của Bà Vũ Ái Bảo N1, ngày hai bên viết giấy nhận cọc bà T có chứng kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

"Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Phạm Kim A về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Buộc Bà Vũ Ái Bảo N1 và Bà Nguyễn Thu V có nghĩa vụ liên đới trả cho Bà Nguyễn Phạm Kim A 1.800.000.000đ (Một tỷ tám trăm triệu đồng), trong đó 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) là tiền đặt cọc và 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng) là tiền phạt cọc".

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và các chi phí tố tụng khác, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/9/2022, bị đơn Bà Vũ Ái Bảo N1 kháng cáo Bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm xem xét, giải quyết sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã B theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Phạm Kim A.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn Bà Vũ Ái Bảo N1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả cho bà Kim A số tiền đặt cọc là 600.000.000đồng và lãi suất theo quy định của Ngân hàng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Bà Trần Thị N giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các bên đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên - Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Vũ Ái Bảo N1; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 24 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Phước về phần phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của Bà Vũ Ái Bảo N1 được nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì vậy Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước thụ lý và giải quyết phúc thẩm vụ án là đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Bà Vũ Ái Bảo N1: Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2022 giữa Bà Nguyễn Phạm Kim A và Bà Vũ Ái Bảo N1, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Về nội dung hợp đồng: Ngày 12/01/2022 Bà Nguyễn Phạm Kim A thỏa thuận mua của Bà Vũ Ái Bảo N1 21 lô đất với diện tích khoảng 5.000m^2 tại thửa 74, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, giá nhận chuyển nhượng 5.980.000.000đồng, đã đặt cọc cho Bà N1 số tiền 600.000.000đồng, cam kết 165 ngày hoàn tất thủ tục và giao trả đủ tiền, nếu Bà N1 không thực hiện đúng nội dung cam kết thì Bà N1 phải bồi thường cho bà A gấp 03 lần số tiền đã nhận cọc. Tuy nhiên, đến khi đến thời hạn chuyển nhượng Bà N1 trốn tránh không thực hiện việc hoàn thiện hồ sơ đề chuyển nhượng nên bà A đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc và phạt cọc theo thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bà N1 và Bà V không đồng ý phạt cọc, chỉ đồng ý liên đới trả lại cho bà A số tiền đặt cọc đã nhận cùng với lãi suất theo mức lãi suất của ngân hàng, vì cho rằng nguyên nhân dẫn đến việc bà không thực hiện đúng cam kết là do việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất không đúng thời hạn cam kết nên không ký được hợp đồng chuyển nhượng cho bà A.

Tuy nhiên, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý như ý kiến của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

[2.2] Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 21 lô đất (diện tích 5.000m^2) trong tổng diện tích 11.076,4m^2, đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa 74, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp 1, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước, thì thửa đất nêu trên đang thuộc quyền sở hữu của hộ Ông Điểu B1, bà Thị H. Mặc dù trước đó, vào ngày 16/12/2021, Ông Điểu B1 và bà Thị H đã ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho Bà N1. Tuy nhiên, đây chỉ mới là hợp đồng đặt cọc giữa Ông Điểu B1 và Bà N1, Bà N1 cũng chưa ký hợp đồng chuyển nhượng với hộ Ông Điểu B1, bà Thị H nên Bà N1 chưa phải là chủ sử dụng quyền sử dụng đất và cũng không được Ông Điểu B1, bà Thị H ủy quyền để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự đối với thửa đất nêu trên bởi theo quy định tại khoản 3

Điều 167, khoản 3 Điều 188 Luật đất đai 2013, Điều 401 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: "*Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính"* và theo quy định tại khoản 1 Điều 138 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013, thì: "*Chỉ có chủ sử dụng đất hoặc cá nhân, pháp nhân được chủ sử dụng đất ủy quyền để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự, mới được thực hiện quyền xác lập, giao dịch quyền sử dụng đất"*.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Kim A thừa nhận có biết việc Bà N1 chỉ mới ký hợp đồng đặt cọc đất với hộ Ông Điểu B1 bà Thị H, chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đất đang là đất trồng cây lâu năm chưa được chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Bà Kim A đồng ý ký hợp đồng đặt cọc với Bà N1.

Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bên nhận tiền đặt cọc không phải là chủ sử dụng đất và cũng không được chủ sử dụng đất ủy quyền để xác lập, thực hiện giao dịch dân sự nên nội dung thỏa thuận giữa các bên là trái pháp luật (vi phạm điều cấm) dẫn đến nội dung thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc không thực hiện được, nên hợp đồng đặt cọc ngày 12/01/2022 giữa bà Kim A và Bà N1 bị vô hiệu ngay từ thời điểm hai bên giao kết theo quy định tại Điều 117, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặt khác, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc diện tích đất trên là đất trồng cây lâu năm chưa chuyển đổi được mục đích sử dụng đất nhưng hai bên vẫn thỏa thuận chuyển nhượng đất ở (thổ cư). Quá trình thực hiện hợp đồng Bà N1 đã tiến hành làm các thủ tục, đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong lĩnh vực quản lý đất đai chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tách thửa theo quy định. Tuy nhiên, đến thời hạn cam kết Bà N1 vẫn chưa được cơ quan có thẩm quyền chuyển đổi đủ mục đích sử dụng đất như cam kết với bà A. Như vậy, lỗi dẫn đến việc Bà N1 không thực hiện đúng cam kết với bà A là do yếu tố khách quan nên Bà N1, Bà V không phải chịu phạt tiền cọc.

[2.3] Về nghĩa vụ liên đới: Mặc dù trong đơn khởi kiện bà Kim A không yêu cầu Bà V có nghĩa vụ liên đới với Bà N1 trả lại tiền. Nhưng trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Bà Nguyễn Thu V trình bày có việc hùn hạp vốn với Bà N1 để mua phần đất đặt cọc bán cho bà Kim A và Bà V đồng ý liên đới với Bà N1 trả cho bà Kim A số tiền cọc là 600.000.000đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Bà Nguyễn Thu V có nghĩa vụ liên đới với Bà Vũ Ái Bảo N1 trả cho Bà Nguyễn Phạm Kim A số tiền cọc là phù hợp.

[3] Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: Do thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng theo "Giấy biên nhận đặt cọc quyền sử dụng đất" ngày 12/01/2022 bị vô hiệu và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là thuộc về nguyên đơn và bị đơn nên căn cứ theo quy định tại Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại mục I.1 của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán

Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không phạt cọc.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà A buộc Bà N1 phải trả số tiền phạt cọc 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) là không phù hợp với quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm đối với phần này.

[4] Theo đơn khởi kiện thì nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm không xác định hợp đồng đặt cọc nói trên bị vô hiệu hay có hiệu lực, để làm căn cứ hủy bỏ hay tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là có thiếu sót nên cấp sơ thẩm cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận định chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà N1, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 24/9/2022 của TAND thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước về phần phạt cọc.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên tiền án phí sơ thẩm được tính lại cho phù hợp:

Nguyên đơn bà Kim A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với phần yêu cầu không được chấp nhận (án phí đối với yêu cầu của số tiền phạt cọc 1.200.000.000đồng) [36.000.000đồng + {400.000.000đồng x 3%} = 48.000.000đồng].

Bị đơn Bà N1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà V phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định đối với số tiền phải trả cho bà A 600.000.000đồng là [20.000.000đồng + {200.000.000đồng x 2%} = 24.000.000đồng];

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Bà N1 được chấp nhận nên Bà N1 không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Bà Vũ Ái Bảo N1.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 24/9/2022 của TAND thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước về phần phạt cọc. Cụ thể:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39, 93, 203, 147, 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng vào các Điều 117, 123, 131, 328, 401, 408 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 167, Điều 188 luật đất đai năm 2013

Áp dụng 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Phạm Kim A:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất ngày 12/01/2022 giữa Bà Nguyễn Phạm Kim A với Bà Vũ Ái Bảo N1 là vô hiệu.

Buộc Bà Vũ Ái Bảo N1 và Bà Nguyễn Thu V có nghĩa vụ liên đới trả lại cho Bà Nguyễn Phạm Kim A số tiền đặt cọc đã nhận là 600.000.000 đồng *(Sáu trăm triệu đồng)*.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Nguyễn Phạm Kim A về việc buộc Bà Vũ Ái Bảo N1 trả số tiền phạt cọc là 1.200.000.000đồng *(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 các 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Phạm Kim A phải chịu tiền án phí sơ thẩm là 48.000.000đồng *(bốn mươi tám triệu đồng)*. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà A đã nộp là 33.000.000 đồng *(ba mươi ba triệu đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002730 ngày 12/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước. Bà Kim A còn phải nộp thêm 15.000.000đồng *(mười lăm triệu đồng)*.

Bà Vũ Ái Bảo N1 và Bà Nguyễn Thu V phải liên đới chịu tiền án phí sơ thẩm là 24.000.000đồng *(hai mươi bốn triệu đồng)*.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Ái Bảo N1 không phải chịu, Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Bình Long hoàn trả lại cho Bà N1 số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đồng (*ba trăm nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002811 ngày 10 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Bình Long, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp bản án này 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 thoả 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 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:
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND thị xã Bình Long;
- Chi cục THA DS thị xã Bình Long;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HS, TDS, HCTP.

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

Lê Quang Ninh