

Bản án số: 164/2023/DS-PT
Ngày 28 /7/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán: Ông Trần Bá Kha

Bà Nguyễn Thị Nhiên.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Thu Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**
Ông Trịnh Văn Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 133/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Vũ Quỳnh H**, sinh năm 1980 (vắng mặt).

Địa chỉ: **Số A N, quận H, thành phố Hà Nội.**

Người đại diện theo uỷ quyền của bà **H**: Ông **Nguyễn Hữu T**, sinh năm 1960 (có mặt).

Địa chỉ: **Khu dân cư T, H, huyện Đ, thành phố Hà Nội.**

Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1974. (có mặt)

Địa chỉ: **A đường D, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.**

Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bà **H1**: Luật sư **Hoàng Văn Đ** - **Công ty L** thuộc **Đoàn Luật sư thành phố H.**

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Nguyễn Hữu Đ1**, sinh năm 1971. (có mặt)

Địa chỉ: **Tổ B ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.**

2. Ông **Trần Đức T1**, sinh năm 1975. (chồng bà **H1** - có mặt)

Địa chỉ: **A đường D, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.**

3. Ông **Nguyễn Hữu T**, sinh năm 1960. (có mặt)

Địa chỉ: **Khu dân cư T, H, huyện Đ, thành phố Hà Nội.**

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị H1 - bị đơn, ông Trần Đức T1 - người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Vũ Quỳnh H - Ông Lê Hữu T2 trình bày:

Qua sự môi giới của anh Nguyễn Hữu Đ1, bà Vũ Quỳnh H được anh Đ1 giới thiệu chị Nguyễn Thị H1 có 02 thửa đất cần bán nằm tại ấp S xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số sổ CD 954972 và CD 954971 đang đứng tên bà Trương Thị X, diện tích của hai thửa đất là 501,08 m² và 503,08m². Bà H đồng ý mua 02 thửa đất trên của bà H1 với giá 4.450.000.000 đồng. Ngày 04/4/2018, bà H đã đặt cọc cho chị H1 với số tiền 500.000.000 đồng trước sự chứng kiến của ông Nguyễn Hữu Đ1. Việc này thể hiện bằng hợp đồng đặt cọc giữa bà H và bà H1.

Tại khoản 2 của hợp đồng có quy định: Thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 04/4/2018 đến ngày 04/5/2018 và tại khoản 2 Điều 3 của hợp đồng đặt cọc cũng quy định: Trong thời hạn đặt cọc bên B (Bà H1) sẽ làm thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A (Bà H).

Tuy nhiên, hết thời hạn đặt cọc trên bà H1 không làm hợp đồng chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà H tại Văn phòng hoặc phòng công chứng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký kết. Như vậy, bà H1 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc về thời hạn mà hai bên đã thỏa thuận nêu trên.

Căn cứ vào Điều 4 của hợp đồng đặt cọc thì bà H1 phải trả lại cho bà H số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng, ngoài ra bà H1 phải trả số tiền bị phạt cọc bằng 02 lần số tiền bà H đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Vì vậy, bà H khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả bà H tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng, trong đó: Tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị H1 đồng thời là người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Đức T1 trình bày:

Qua môi giới của anh Nguyễn Hữu Đ1, tôi có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Vũ Quỳnh H 02 thửa đất với diện tích là 501,08m² và 503,08m² tại ấp S, xã D, P, Kiên Giang. Thời điểm này tôi đang chờ giấy chứng nhận hai thửa đất trên từ Chi nhánh văn phòng Đ2 (Theo giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 28/3/2018). Nhưng đến ngày 28/3/2018 Chi nhánh Văn phòng Đ2 vẫn chưa trả kết quả cho tôi. Tôi báo sự việc cho anh Đ1 là hiện nay tôi chưa nhận được các giấy chứng nhận và bà H cũng biết sự việc này nhưng vẫn đồng ý mua và hẹn tôi mang bản chính giấy hẹn trả kết quả ra cho bà H xem và yêu cầu tôi ngày 04/4/2018 ra P để tiến hành đặt cọc.

Ngày 04/4/2018 tôi ra P và để chứng minh tôi có đưa cho bà Vũ Quỳnh H xem giấy tiếp nhận hồ sơ và trả kết quả của Chi nhánh văn phòng Đ2 hẹn trả kết

quả vào ngày 28/3/2018. Điều đó chứng tỏ hồ sơ của tôi đầy đủ nên cơ quan nhà nước mới tiếp nhận và hẹn trả kết quả. Bà **Vũ Quỳnh H** đồng ý mua hai thửa đất trên với giá: 4.450.000.000 và đặt cọc với số tiền 500.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc bên bà **H** tự soạn và đưa ra thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 04/4/2018 đến ngày 04/5/2018 sẽ ra công chứng. Khi tôi đọc hợp đồng thì tôi có nói với bên mua là đến ngày 04/5/2018 nếu tôi chưa nhận được giấy chứng nhận thì phải ghi vào phụ lục hợp đồng là khi nào nhận được giấy chứng nhận thì sau 03 ngày phải ra ký công chứng, nhưng bên mua nói rằng tôi nói đúng rồi phải có sổ mới ra công chứng được nên không cần phải ghi vào, việc thỏa thuận này có người làm chứng.

Đến ngày 04/5/2018 tôi có gọi nói với **H** là chưa nhận được giấy chứng nhận và **H** đồng ý chờ. Bà **H** đồng ý với tôi đến thứ 6 ngày 18/5/2018 phải có giấy chứng nhận nhưng thứ 4 ngày 16/5/2018 tôi nhận được các giấy chứng nhận. Ngày 16/5/2018 tôi gọi liền cho bà **H** báo là đã nhận được các giấy chứng nhận và yêu cầu **H** ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Bà **H** hẹn tôi ở **A T**. Tôi cùng anh **Đ1** đi đến địa chỉ này để gặp bà **H**. Khi gặp bà **H** tôi đưa giấy chứng nhận cho bà **H** xem và nói không ký hợp đồng được vì sổ không hợp lệ và nói tôi làm lách giấy chứng nhận. Tôi không hiểu nên nói lý do vì sao bà **H** nói giấy chứng nhận của tôi không hợp lệ vì tên tôi phải được ghi ở trang bìa của giấy chứng nhận chứ không thể ghi ở mục “*IV những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận*” được, khi tôi giải thích đó là quy định của cơ quan nhà nước chỉ khi nào tôi làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận thì tên tôi mới được thể hiện ở trang bìa còn khi tôi cập nhật thì chỉ có thể ghi ở trang sau của giấy chứng nhận. Sau đó bà **H** nói rằng đất này bà hùn với 03 người bạn nữa nên cần phải có sự thống nhất với những người này rồi mới ký hợp đồng chuyển nhượng với tôi. Tôi phải đợi bà **H** với những người cùng mua với bà **H** bay từ Hà Nội vào nhưng sự việc cũng không thành. Những ngày sau đó, tôi đợi sự phản hồi của bà **H** để ra ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng vì tôi rất cần bán hai thửa đất này nhằm giải quyết công việc của tôi.

Đến ngày 24/5/2018, bà **H** gọi cho tôi nói đang ở **S** vài hôm nữa ra **P** yêu cầu tôi ra **P** để tiếp tục bàn. Khoảng 18 giờ ngày 23/6/2018 bà **H** đi cùng 01 người đến nhà tôi yêu cầu tôi trừ chi phí đi lại trả tiền cọc lại cho bà **H**. Tôi từ chối vì trong thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc thì nếu bà **H** không tiếp tục nhận chuyển nhượng các thửa đất này thì bà **H** bị mất cọc.

Tôi không có lỗi, tôi không vi phạm những thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, vẫn muốn chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà **H** vì có giấy chứng nhận mới ra công chứng được. Bà **H** chính là người không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên, không thực hiện đúng những gì thỏa thuận, cam kết giữa hai bên là vi phạm sự thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và còn cho người đến chửi bới gây áp lực đến gia đình tôi.

Tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà **H** vì bà **H** có lỗi nên phải mất tiền cọc. Đối với yêu cầu độc lập của ông **Nguyễn Hữu T** thì tôi cũng không đồng ý.

Trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T trình bày:

Vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bà Vũ Quỳnh H với bị đơn là bà Nguyễn Thị H1 đã được Tòa án nhân dân Quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh thụ lý. Sau đó vụ án được chuyển đến Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang để giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án nêu trên bà Vũ Quỳnh H đã ủy quyền cho tôi toàn quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trong tất cả các giai đoạn tố tụng của vụ án, được quyền yêu cầu thi hành án và nhận kết quả thi hành án khi bản án có hiệu lực pháp luật thể hiện bằng giấy ủy quyền ký ngày 02/10/2018 lập tại văn phòng C, số C. Như vậy, việc tôi tham gia tố tụng trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà còn với tư cách là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn.

Với những tư cách trên, tôi hoàn toàn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà H. Đồng thời, tôi có yêu cầu độc lập, yêu cầu Toà án buộc bà H1 phải trả cho tôi tiền lãi trên số tiền 1.500.000.000 đồng kể từ ngày 05/5/2018 đến ngày 17/3/2023 với lãi suất 0,83% (Theo quy định tại khoản 4, Điều 446 và khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự) là 1.500.000.000 đồng x 0,83%ngày x 1.177 ngày = 737.455.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu Đ1 có đơn xin vắng mặt nhưng tại biên bản hoà giải ngày 18/8/2022 trình bày:

Tôi chỉ quen biết với chị H1 do chị H1 mua đất ở gần xưởng mộc của tôi. Tôi không quen biết chị H, giữa tôi với chị H1 và chị H không có quan hệ bà con gì. Tôi không phải là người môi giới đất, khi chị H1 mua đất có nhờ tôi ở gần có ai mua đất chỉ giùm, trong quá trình làm tại xưởng có bà H đi tìm mua đất nên tôi có chỉ là chị H1 cần bán đất để liên hệ. Tôi có điện thoại cho bà H1 báo là có chị Vũ Quỳnh H cần mua đất, sau đó hai người hẹn gặp tại nhà xưởng của tôi để làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tôi có ký tên làm chứng trong hợp đồng đặt cọc giữa hai bên, thửa đất chuyển nhượng ở tổ B ấp S, diện tích là 1.000m², chủ sở hữu là ông Chu Mạnh Q ngụ tại tổ B Ấp S, xã D, P.

Khi chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H đặt cọc cho bà H1 500.000.000 đồng và thống nhất trong thời gian 01 tháng kể từ ngày đặt cọc sẽ ra công chứng chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị cấp trễ 10 ngày so với lịch hẹn dẫn đến hai bên xảy ra tranh chấp về hợp đồng đặt cọc nhưng thực tế hai bên tranh chấp như thế nào thì tôi không biết do hai bên tự liên hệ với nhau.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì tôi đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Tôi không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H - Luật sư Phương Hữu T3 trình bày: Căn cứ vào các điều khoản của hợp đồng thì bà H1 đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đề nghị HĐXX căn cứ Điều 328 BLDS, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà

H.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:*

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Vũ Quỳnh H** đối với bà **Nguyễn Thị H1**.

Buộc bà **Nguyễn Thị H1** và ông **Trần Đức Trung** liên đ trả cho bà **Vũ Quỳnh H** 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền cọc.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu của bà **H** về việc buộc bà **H1** phải chịu phạt cọc với số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

[3]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông **Nguyễn Hữu T** về việc buộc bà **H1** trả tiền lãi với số tiền 737.455.000 đồng (Bảy trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

Ngày 29/3/2023 bị đơn bà **Nguyễn Thị H1** và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Trần Đức T1** kháng cáo không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Vũ Quỳnh H**, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông **Nguyễn Hữu T**, xác định bà **Nguyễn Thị H1** và ông **Trần Đức T1** không phải chịu bất cứ khoản án phí nào.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà H1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T1: Vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Luật sư **Đ** tranh luận bằng luận cứ cung cấp cho Hội đồng xét xử và trình bày công khai bản luận cứ tại phiên tòa phúc thẩm.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà **H1**, ông **T1**, sửa bản án sơ thẩm về phần chưa tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và không tuyên phần lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; ý kiến của người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn, bị đơn; người liên quan, Luật sư và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét nội dung kháng cáo cùng một nội dung của bị đơn bà **H1** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **T1**, Hội đồng xét xử xét việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về hình thức hợp đồng đặt cọc giữa các bên lập thành văn bản ngày 04/4/2018 là phù hợp Điều 117 và Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 từ đó nhận định về nội dung thỏa thuận giữa các bên tại Điều 2 về thời hạn đặt cọc của hợp đồng đặt cọc là đến ngày 04/5/2018 hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng do cơ quan Chi nhánh **văn phòng Đ2** chưa trả kết quả sang tên cho bà **H1** nên cả hai bên không thể ra phòng công chứng, đây là lý do khách quan, nên việc bà **H** yêu cầu lấy lại tiền đặt cọc là có căn cứ, dẫn tới việc bà **H1** dựa vào bản ghi âm lại lời nói của bà **H** là bà **H** vẫn tiếp tục thỏa thuận sau này khi bà **H1** có giấy chứng nhận sẽ tiếp tục chuyển nhượng, để cho rằng bà **H** có lỗi phải mất tiền đặt cọc là nhầm lẫn về nội dung. Mặc dù, thỏa thuận gia hạn sau này theo bà **H1** trình bày chỉ là đoạn băng ghi âm, không phải bằng văn bản và chưa có sự đồng ý của đồng sở hữu tài sản của bà **H** theo như nội dung trong ghi âm. Trong khi Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình quy định về hợp đồng đặt cọc phải lập thành văn bản.

[2] Xét phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có sai sót cần rút kinh nghiệm, bởi vì tại thời điểm các bên bà **H1** và bà **H** ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2018 mặc dù lập bằng văn bản và hoàn toàn tự nguyện (Bút lục 208), nhưng khi thỏa thuận xác lập hợp đồng đặt cọc này phía bà **H1** chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hai thửa đất diện tích là 501,08 m² và 503,08m² tại **ấp S, xã D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang** mà đang đứng tên bà **Trương Thị X** được xác nhận theo Công văn số 643/CNVPĐKĐĐ-KTTT ngày 13/3/2019 của Chi nhánh **văn phòng Đ2** (bút lục 171), việc thỏa thuận hợp đồng này đã vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015 do có nội dung và mục đích của hợp đồng đặt cọc vi phạm điều cấm của pháp luật về đất đai, cụ thể, tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định về điều kiện thực hiện quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2018 là yếu tố khách quan và buộc bên nhận tiền cọc hoàn trả lại tiền là chưa phù hợp Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm phần này là tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2018 giữa bà **H1** với bà **H** vô hiệu và buộc bên vợ chồng bà **H1**, ông **Trung liên đ** hoàn trả cho bà **H** số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng.

[3] Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót không ghi vào phần quyết định của bản án về nội dung trả lãi trong thời gian chậm trả tiền khi đương sự có đơn yêu cầu thi hành án, nên sửa bản án sơ thẩm phần này.

Từ những căn cứ nhận định trên, trong thảo luận nghị án, Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm tranh luận của Luật sư Đ. Chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát về việc không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà H1, ông T1, sửa bản án sơ thẩm về việc quyết định của bản án không tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và phần trả lãi trong thời gian người bị thi hành án chậm trả tiền trong giai đoạn thi hành án.

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà H1, ông T1 phải chịu nộp mỗi người 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị H1.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của ông Trần Đức T1.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 117, 122, 123, 328 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 4 Điều 12, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013; Nghị quyết số 01/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Áp dụng Điều 12, Điều 27, khoản 1 Điều 29 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 bà Vũ Quỳnh H đối với bà Nguyễn Thị H1.

[2] Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2018 được xác lập giữa bà Nguyễn Thị H1 với bà Vũ Quỳnh H là vô hiệu.

[3] Buộc bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Đức Trung liên đ hoàn trả cho bà Vũ Quỳnh H 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

[4]. Không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc buộc bà H1 phải chịu phạt cọc với số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

[5]. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Hữu T về việc buộc bà H1 trả tiền lãi với số tiền 737.455.000 đồng (Bảy trăm ba mươi bảy triệu, bốn trăm năm mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với số tiền chậm trả trong thời gian chậm thi hành án.

[6]. Về án phí:

6.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Đức Trung liên đ phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch là 24.000.000 đồng (hai mươi bốn triệu đồng).

- Bà Vũ Huỳnh H2 phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 42.000.000.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 28.500.000 đồng theo lai thu tiền số AA/2017/0012250 ngày 18/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, thành phố Hồ Chí Minh. Phía bà H2 phải nộp thêm số tiền 13.500.000 đồng (mười ba triệu năm trăm ngàn đồng).

- Ông Nguyễn Hữu T là người cao tuổi được miễn án phí.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H1 và ông Trần Đức T1 phải chịu nộp mỗi người 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H1, ông T1 đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0006421, 0006422 cùng 14/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. Phú Quốc;
- CCTHADS Tp. Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Lâm Sơn