

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 360/2023/DS-PT.

Ngày: 01-11-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán:

1. Ông Đặng Văn Nhữ

2. Ông Trần Trọng Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yên Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 11 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 248/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 648/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Minh Q, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Tổ C ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1974.

Địa chỉ: số A đường H khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.
(Theo Giấy ủy quyền ngày 24/02/2023).

3. Người làm chứng: Ông Võ Văn N, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Minh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 3 năm 2022, bản tự khai ngày 12 tháng 4 năm 2023 của nguyên đơn ông Trần Minh Q do ông Nguyễn Văn T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 07/5/2020, ông Trần Minh Q và ông Nguyễn Ngọc C có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 758, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 3.650.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông C có cung cấp hợp đồng ủy quyền thửa đất số 758 của ông Nguyễn Thành Đ1, bà Trần Thị T1 cho ông C. Cùng ngày, ông Q đã đặt cọc cho ông C số tiền 500.000.000 đồng theo Giấy đặt cọc mua bán nhà đất đề ngày 07/5/2020. Các bên thỏa thuận, thời gian làm thủ tục sang tên ông Q là 07 tháng (210 ngày), nếu quá thời hạn trên thì ông C phải bồi thường cho ông Q gấp 02 lần tiền cọc. Việc thỏa thuận này có sự chứng kiến của ông Hồ Minh Q1 và bà Nguyễn Thị P. Giấy đặt cọc mua bán đất ngày 07/5/2020 do ông Hồ Minh Q1 là người viết.

Đến ngày 18/3/2021, các bên đến thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thì Văn phòng công chứng không đồng ý công chứng với lý do ông C không đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 758, khi đó thì ông C đã từ chối chuyển nhượng thửa đất 758 cho ông Q và ông C xác định ông C hoàn toàn có lỗi nên đồng ý trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng, nên các bên đã đến nhà ông C, ông C thống nhất đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc tổng cộng là 1.000.000.000 đồng, các bên đã lập Giấy tay ngày 18/3/2021 có sự chứng kiến của ông Võ Văn N, giấy tay do ông Võ Văn N viết. Nội dung xác định ông C đã trả cho ông Q số tiền cọc 500.000.000 đồng, hẹn đến ngày 17/11/2021 ông C sẽ trả số tiền 500.000.000 đồng còn lại. Đồng thời, ông Võ Văn N cũng ghi nhận tại mặt sau Giấy đặt cọc mua bán nhà đất đề ngày 07/5/2020 nội dung thỏa thuận trên.

Tuy nhiên, đến 17/11/2021 thì ông C không trả tiền như đã hẹn. Ông C lại tiếp tục hẹn đến ngày 25/02/2022 (nhằm 25/01/2022 âm lịch) sẽ trả đủ số tiền 500 triệu đồng còn lại nhưng vẫn không trả cho ông Q. Tại mặt sau của hai tờ Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 07/5/2020 có nội dung “... Lưu ý: Thời gian làm sổ 210 (7 tháng) nếu quá thời hạn thì bên A bồi thường hợp đồng cho bên B gấp 2 lần” ông chưa nắm rõ nội dung này được ghi vào thời gian nào do chưa trao đổi với ông Q nên ông sẽ trả lời sau. Theo ông Q thì do ông C tiếc tiền nên mới không đồng ý trả số tiền 500.000.000 đồng chứ thực tế ông C đã thừa nhận hợp đồng đặt cọc có giá trị pháp lý chứ không phải vô hiệu.

Hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2020 giữa ông C và ông Q đã được thống nhất cách giải quyết, nên đề nghị Tòa án công nhận giá trị pháp lý của hợp đồng đặt cọc trên. Căn cứ vào thỏa thuận ông C đồng ý trả cho ông Q số tiền 500.000.000 đồng là tiền chịu phạt cọc mà ông C đã tự nguyện ký nhận đồng ý trả cho ông Q. Ông Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông C phải trả số tiền 500.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Trong đơn yêu cầu phản tố đề ngày 10 tháng 5 năm 2023 của bị đơn ông Nguyễn Ngọc C cùng lời trình bày của ông Nguyễn Văn Đ là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Ngọc C trình bày:

Vào ngày 07/5/2020 ông Trần Minh Q và ông Nguyễn Ngọc C có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 758, tờ bản đồ số 4 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Khi ký hợp đồng đặt cọc ông Q được ông C cho xem tất cả các giấy tờ liên quan đến thửa đất số 758. Ông Q đã đặt cọc cho ông C số tiền 500.000.000 đồng vào ngày 07/5/2020. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2020 việc thỏa thuận về đối tượng đặt cọc không rõ ràng, không có diện tích và kích thước cụ thể của thửa đất chuyển nhượng. Khi đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Q biết rõ thửa đất đứng tên ông Nguyễn Thành Đ1 và bà Trần Thị T1 ủy quyền cho ông C, đồng thời diện tích thực tế không phù hợp với diện tích được cấp giấy. Vì vậy trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận “sau khi thống nhất diện tích đất chuyển nhượng thì hai bên tiến hành xác định vị trí đất và cắm ranh”. Ông C đã tiến hành nhờ đo vẽ, xác định diện tích đất thực tế sau khi bị Nhà nước thu hồi 104m², diện tích còn lại trên giấy là 409m², đo thực tế là 186m². Ông C có thông báo cho ông Q về diện tích đất thực tế còn lại này và đề nghị ông Q tiến hành ký hợp đồng theo diện tích thực tế nhưng ông Q từ chối ký với lý do diện tích nhỏ hơn diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, do Nhà nước thu hồi đất nên dẫn đến diện tích đất trên thực tế ít hơn diện tích đất được cấp giấy là yếu tố khách quan, không phải lỗi của ông C. Ông Q từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng lẽ ra phải chịu mất tiền cọc nhưng ông C đã hoàn trả lại cho ông Q số tiền cọc 500.000.000 đồng đã thể hiện thiện chí của ông C nên việc ông Q cho rằng ông C cam kết bồi thường số tiền 500.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải chịu phạt cọc 500.000.000 đồng là không có căn cứ. Vì vậy, ông C đề nghị tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2020 được ký kết giữa ông C và ông Q đối với thửa đất số 758 và hậu quả pháp lý của việc tuyên vô hiệu hợp đồng đã được giải quyết xong, cụ thể là ông C đã hoàn trả lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho ông Q.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 5, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 118, Điều 191 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 25, Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C phải trả số tiền 500.000.000 đồng phạt vi phạm hợp đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc C đối với nguyên đơn ông Trần Minh Q về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày

07/5/2020. Vô hiệu hợp đồng đặt cọc được xác lập vào ngày 07/5/2020 giữa ông Trần Minh Q với ông Nguyễn Ngọc C.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án đối với các đương sự.

Ngày 20/6/2023, ông Trần Minh Q kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Minh Q trình bày: giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc C do ông Nguyễn Văn Đ đại diện không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Ông Đ xác định các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn nộp cho Tòa như Giấy đặt cọc mua bán đất, các tờ giấy viết tay có nội dung ông C hứa sẽ chịu phạt số tiền 500.000.000 đồng là do nguyên đơn tự ý viết thêm vào. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T thừa nhận có việc viết thêm nội dung này trước khi nộp đơn khởi kiện. Bị đơn không thừa nhận các nội dung nguyên đơn ghi thêm vào và đề nghị Tòa không công nhận các tài liệu do nguyên đơn cung cấp xem là chứng cứ vì không hợp pháp. Bị đơn xác định hợp đồng đặt cọc đã giải quyết xong hậu quả pháp lý, bị đơn đã trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Bị đơn đề nghị Tòa cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

- Về thủ tục: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trần Minh Q thấy rằng, căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ, lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa. Xét thấy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận. Đề nghị, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Trần Minh Q được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và giải quyết vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 26, Điều 35 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Trần Minh Q thấy rằng:

[2.1] Căn cứ “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất V/v chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất lập ngày 07/5/2020 giữa bên chuyển nhượng (bên A) là ông Nguyễn Ngọc C với bên nhận chuyển nhượng (bên B) là ông Trần Minh Q do ông Q cung cấp có nội dung: “... Bên A bán cho bên B một phần đất với diện tích ... 4029, 4028, 758, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại ấp T xã T C... với số tiền chuyển nhượng là 3.650.000.000 VNĐ... Bên B đặt cọc cho Bên A 500.000.000 VNĐ... số tiền còn lại...”. Tại mặt sau của Giấy đặt cọc nêu trên, có dòng chữ viết tay có nội dung “*Lưu ý: Thời gian làm sổ 210 ngày (7 tháng) nếu quá thời hạn thì bên A sẽ bồi thường hợp đồng cho bên B (Gấp 2 lần)*”. Bị đơn xác định dòng chữ này là do nguyên đơn tự ý ghi thêm vào, đối với Giấy đặt cọc mua bán nhà đất do bị đơn cung cấp cho Tòa không có nội dung này. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T thừa nhận là ông Q có ghi thêm nội dung này vào “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất” đúng như bị đơn trình bày, nhưng ông T cho rằng nội dung ông Q ghi thêm không làm thay đổi bản chất của nội dung “Giấy đặt cọc mua bán nhà đất”. Xét thấy, việc người đại diện của nguyên đơn thừa nhận nội dung mà bị đơn trình bày là chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2.2] Xét Giấy nhận cọc ngày 07/5/2020, thấy rằng: các nội dung thỏa thuận giữa ông C và ông Q chưa rõ ràng, trong đó có viết thêm nội dung tại phần mô tả thửa đất được chuyển nhượng và đoạn cuối viết tay “*Lưu ý: Thời gian làm sổ 210 (7 tháng) nếu quá thời hạn thì bên A sẽ bồi thường hợp đồng cho bên B (Gấp 2 lần)*”. Ông Q xác định nội dung này được ghi tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc là ngày 07/5/2020, còn người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông T thì không xác định được nội dung này ghi vào lúc nào. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đ không thừa nhận nội dung này ghi vào ngày 07/5/2020. Ông Q không cung cấp được chứng cứ chứng minh thời điểm xác lập nội dung thỏa thuận nêu trên, ông Q cũng không có chứng cứ chứng minh ông C cam kết với ông Q sẽ tách từ thửa đất số 758 (01 sổ đỏ thổ cư) thành 03 sổ đỏ thổ cư là các thửa đất số 4028, 4029 và thửa số 758 trong thời hạn 210 ngày (7 tháng) kể từ ngày 07/5/2020, trong khi ông Q thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì thửa đất số 4028, 4029 không tồn tại. Căn cứ vào nội dung của hợp đồng đặt cọc do các bên xác lập thể hiện hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2020 giữa ông Q và ông C là để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng giao dịch trong hợp đồng là quyền sử dụng đất nhưng khi các bên xác lập là không có thỏa thuận rõ vị trí, tứ cận, diện tích đất và tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất khi chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể ký kết được đây là lỗi của cả hai bên.

[2.3] Ngoài ra, trước thời điểm nguyên đơn khởi kiện tại Tòa, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận và giải quyết xong hậu quả của hợp đồng đặt cọc, cụ thể nguyên đơn ông Q đã nhận lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng từ ông C. Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án nguyên đơn ông Q cũng thừa nhận đã nhận lại đủ số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng do bị đơn ông C trả lại. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2020 đã được các bên giải quyết hậu quả xong và việc giải quyết hậu quả của các đương sự là phù hợp với quy định pháp luật.

[2.4] Đối với giấy tay ngày 18/3/2021 có nội dung: “ngày 18/03/2021 ngày Âm Lịch nhằm ngày 06/02/2021 ông Nguyễn Ngọc Cam, Sinh 1965. Số chứng minh 301275435 cấp 12/6/2015. Tại T. Long An áp T Cần Giuộc L nay 18/03/2021. Ông Nguyễn Ngọc C có trả cho ông Trần Minh Q Sinh 1980. Số T2 là 500.000.000 năm trăm triệu đồng chẵn. Còn thiếu lại số tiền là 500.000.000. năm trăm triệu đồng chẵn ngày 18/03/2021 ông cam Hứa đúng theo Hợp đồng trên giấy của lời ông Cam H là 7 tháng này là ngày 18/03/2021 đúng theo Lời Hứa ông C ngày 17/11/2021 Theo Lời ông C hứa phải trả cho ông quan số tiền còn lại là 500.000.000đồng năm trăm triệu đồng chẵn niếu đúng Thời hạn Theo yêu cầu của ông quan rồi ông quan cho L 100.000.00đ một trăm triệu đồng chẵn...nay ngày 7 - 10 - âm Lịch 2021 Theo hợp đồng chú H1 có sinh ra hạn theo hợp đồng đến ngày 25 - Tháng 1 âm Lịch năm 2022. Chú H1 đã hứa hoàng Lại số tiền còn lại là 500.000.000 Triệu Theo Lời hứa của Q cho lại chú H1 100.000.000 Triệu còn chú H1 không đúng Lời hứa thì phải trả đủ số tiền là 500.000.000 Triệu đủ theo yêu cầu của Q) hợp đồng nay ra hạn Lại ba Tháng dưới...”. Xét thấy, nội dung thỏa thuận tại giấy viết tay trên không rõ ràng. Quá trình giải quyết vụ án, ông Q và người đại diện cho ông Q là ông T xác nhận là nội dung tại giấy viết tay ngày 18/3/2021 là do ông C cam kết bồi thường cho ông Q số tiền 500.000.000 đồng do ông C không tách được 03 sổ đỏ thổ cư như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2020. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện ngày 04/3/2022 ông Q xác định ông C còn thiếu lại số tiền 500.000.000đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất.

[2.5] Tại phiên tòa sơ thẩm và quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn cung cấp Giấy đặt cọc mua bán nhà đất ngày 07/5/2020 không có nội dung thỏa thuận phạt cọc được viết thêm như Giấy đặt cọc mà nguyên đơn cung cấp, bị đơn không thừa nhận có nội dung này khi hai bên thỏa thuận, đồng thời bị đơn xuất trình tờ giấy ghi ngày 18/3/2021 do bị đơn giữ không có nội dung mặt sau như tờ giấy nguyên đơn nộp cho Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn không có yêu cầu giám định chữ viết và chữ ký tại tờ giấy này. Do hai tờ giấy này có nội dung khác nhau, tài liệu do nguyên đơn giao nộp không được bị đơn thừa nhận, nên không được xem là chứng cứ để xem xét khi giải quyết vụ án.

[2.6] Theo lời khai của những người làm chứng là ông Võ Văn N, ông Trần Văn Ngọc S là những người có mặt tại nhà ông C vào ngày 18/3/2021 (ngày viết giấy tay thỏa thuận) có lời khai lại không xác định được nội dung về số tiền 500.000.000 đồng do ông C và ông Q thỏa thuận tại giấy viết tay ngày 18/3/2021 là tiền gì và ông C, ông Q đã thỏa thuận về số tiền này khi nào.

Từ những phân tích trên: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh Q là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật, nên kháng cáo của ông Trần Minh Q không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[3] Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh Q phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Minh Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 16/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 122, 131, Điều 328, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc C phải trả số tiền 500.000.000 đồng phạt vi phạm hợp đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Ngọc C đối với nguyên đơn ông Trần Minh Q về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 07/5/2020.

Vô hiệu hợp đồng đặt cọc được xác lập vào ngày 07/5/2020 giữa ông Trần Minh Q với ông Nguyễn Ngọc C.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Trần Minh Q phải chịu án phí là 24.300.000đồng. Chuyển số tiền 12.000.000đồng tạm ứng án phí do ông Q đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc theo biên lai thu số 0001116 ngày 11/10/2022 sang thi hành án phí, ông Q còn phải nộp tiếp số tiền 12.300.000 đồng án phí.

3.2. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc C số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí do ông C nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc theo biên lai thu số 0012035 ngày 10/5/2023.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Minh Q phải chịu 300.000 đồng, ông Q được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0012215 ngày 20/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

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

6. 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, Điều 7, Điều 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. /.

Nơi nhận:

-TAND cấp cao tại TP . HCM;

TÒA

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng