

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 116/2018/DS-PT

Ngày 22 - 6 - 2018

V/v tranh chấp hợp đồng dân sự về đất
cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thành;

Các Thẩm phán: Ông Vũ Hồng Luyến;

Ông Phạm Thành Dương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tín - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Đình Thắng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 tháng 5 và ngày 22 tháng 6 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 234/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2017 về việc tranh chấp hợp đồng dân sự về đất cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Đ; cư trú tại: Số Y, Tổ Q, Ấp Q, xã Ph, huyện Nh, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh Đ (theo văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 8 năm 2016): Bà Lưu Phương Th; cư trú tại: Số W, đường

Nguyễn Huy T, phường Đ, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt tại phiên tòa.

- *Bị đơn*: Bà Phạm Thị T; nơi đăng ký thường trú: Số O, đường Nguyễn Trường T, Phường S, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi cư trú: Phòng W, Lầu P, chung cư H; Đường Hoàng D, Phường I, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Ông Nguyễn Vũ Th (chồng bà T – bị đơn); nơi đăng ký thường trú: Số O, đường Nguyễn Trường T, Phường S, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh; nơi cư trú: Phòng W, Lầu P, chung cư H; Đường Hoàng D, Phường I, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt tại phiên tòa.

- *Người kháng cáo*: Ông Nguyễn Minh Đ - nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ có yêu cầu khởi kiện như sau:

Qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Minh V; ngày 10/6/2016, ông Nguyễn Minh Đ thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị T diện tích đất 1.340m², thửa 485, tờ bản đồ 07, xã Ph, huyện Nh giá 1.650.000 đồng/1m²; lúc này, đất do ông Nguyễn Vũ Th - chồng bà T đang đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây gọi tắt là giấy chứng nhận*). Cùng ngày, giữa bà T với ông Đ lập “*Giấy giao nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng đất*”, ông Đ đặt cọc cho bà T nhận số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong hạn 30 ngày, sau khi đo đất và lo thủ tục giấy tờ xong, ông Đ sẽ giao đủ số tiền còn lại. Trong thời gian này, bà T không được chuyển nhượng cho ai và giữ nguyên hiện trạng hoa màu trên đất; nếu bà T thay đổi ý kiến không bán cho ông Đ thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền đã đặt cọc là 600.000.000 đồng. Nếu ông Đ không mua, coi như số tiền đã đặt cọc bị hủy bỏ. Ngoài ra, còn thỏa thuận khi ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ thanh toán số tiền còn lại, bà T không chịu khoản thuế nào. Phần phụ lục còn ghi rõ: “*trong thời gian giao dịch vì lý do chính quyền ngưng chuyển nhượng thì trả lại số tiền bên mua đã đặt cọc ba trăm triệu*”.

Ngày 07/6/2016, bà T có làm giấy xác nhận gia hạn thời gian hợp đồng chuyển nhượng đất, thời gian gia hạn từ ngày 10/6/2016 đến 02/8/2016; bởi vì, điều kiện đang làm thủ tục đổi giấy chứng nhận; tờ thỏa thuận này do ông Nguyễn Minh V viết, bà T ký tên và lấn tay.

Ngày 13/6/2016, ông Đ giao thêm cho bà T số tiền 500.000.000 đồng, bà T có ký tên và lăn tay xác nhận. Tổng cộng, ông Đ đã giao cho bà T nhận 800.000.000 đồng. Sau đó, ông Đ nhiều lần yêu cầu bà T ký thủ tục sang tên nhưng bà T trả lời không bán đất nữa và nói ông Đ tự đến gặp bà T để lấy lại tiền đặt cọc.

Ông Nguyễn Minh Đ khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2016 giữa ông Nguyễn Minh Đ với bà Phạm Thị T, buộc bà T và ông Nguyễn Vũ Th phải trả cho ông Đ số tiền 800.000.000 đồng, bồi thường tiền cọc 300.000.000 đồng, tổng cộng là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng). Trong đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 02/7/2017, ông Đ yêu cầu bà T - ông Th liên đới trả cho ông 800.000.000 đồng, bồi thường 800.000.000 đồng, tổng cộng 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng). Ngày 14/8/2017, ông Đ đã rút yêu cầu khởi kiện đối với việc đền cọc 500.000.000 đồng, chỉ yêu cầu vợ chồng bà T – ông Th phải thanh toán tổng cộng 1.100.000.000 đồng.

2. Bị đơn bà Phạm Thị T trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Vào ngày 10/6/2016, bà Phạm Thị T và ông Nguyễn Minh Đ thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất như nội dung ông Đ trình bày nêu trên. Giá chuyển nhượng 1.650.000 đồng/1m², ông Đ đã đặt cọc cho bà 300.000.000 đồng. Đến khoảng 01 tuần hoặc 10 ngày sau, ông Đ đưa thêm 500.000.000 đồng nhưng không phải là tiền đặt cọc. Cả 02 lần giao nhận tiền và ký tên, chỉ có bà T, không có ông Nguyễn Vũ Th (chồng bà T). Sau khi ông Th biết, ông Th không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên; bà T có gọi điện cho ông Nguyễn Minh V là người môi giới chuyển nhượng và ký tên làm chứng trong giấy đặt cọc ngày 10/6/2016; để yêu cầu trả lại tiền cho ông Đ. Tuy nhiên dù liên lạc nhiều lần, bà T không nhận được phản hồi gì từ ông Đ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà T chỉ đồng ý trả cho ông Đ 800.000.000 đồng (trong đó 300.000.000 đồng tiền cọc và 500.000.000 đồng nhận sau đó), không đồng ý bồi thường 800.000.000 đồng.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ Th đã được Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng rất nhiều lần, nhưng vẫn không cung cấp lời khai và chứng cứ cho Tòa án.

4. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nh đã quyết định:

Áp dụng các Điều 127, 137 và 358 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 167 và 168 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Đ về việc buộc bà Phạm Thị T bồi thường số tiền 500.000.000 đồng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của ông Nguyễn Minh Đ đối với bà Phạm Thị T.

- Hủy giấy giao nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2016 giữa ông Nguyễn Minh Đ với bà Phạm Thị T.

- Buộc bà Phạm Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Minh Đ tổng số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng).

- Không chấp nhận yêu cầu bồi thường tiền cọc 300.000.000 đồng của ông Nguyễn Minh Đ.

- Về chi phí đo đạc, thẩm định giá: Ông Nguyễn Minh Đ phải chịu 18.645.090 đồng (đã nộp xong). Bà Phạm Thị T phải chịu 18.645.090 đồng (bà T phải trả số tiền này cho ông Nguyễn Minh Đ).

- Về án phí: Ông Nguyễn Minh Đ phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 27.166.500 đồng tạm ứng án phí đã nộp. Trả lại cho ông Đ 12.166.500 đồng. Bà Phạm Thị T phải chịu 36.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo theo luật định.

5. Kháng cáo:

Ngày 02 tháng 10 năm 2017, nguyên đơn - ông Nguyễn Minh Đ kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bà Phạm Thị T trả cho nguyên đơn các khoản tiền, cụ thể như sau: Tiền đặt cọc 300.000.000 đồng; tiền bồi thường tiền đặt cọc 300.000.000 đồng; số tiền 500.000.000 đồng đã nhận và bồi thường 500.000.000 đồng. Tổng số tiền bà T phải trả cho nguyên đơn là 1.600.000.000 đồng (một tỷ sáu trăm triệu đồng).

6. Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

6.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Về thời hạn xét xử đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng. Đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn chấp hành tốt; bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng không chấp hành.

6.2. Quan điểm đối với phần bản án sơ thẩm bị kháng cáo:

Theo thỏa thuận, ông Nguyễn Minh Đ nhận chuyển nhượng của bà Phạm Thị T diện tích đất 1.345m², thửa 485, tờ bản đồ 07, xã Ph, với giá 1.650.000 đồng/1m². Tại giấy giao nhận tiền cọc ngày 10/6/2016, ông Đ đã đưa cho bà T 300.000.000 đồng, hai bên cam kết phạt cọc trong hợp đồng. Đến ngày 13/6/2016, ông Đ giao thêm cho bà T 500.000.000 đồng và gia hạn thời gian chuyển nhượng; đến ngày 02/8/2016, mọi điều khoản vẫn thực hiện theo hợp đồng đã ký (bút lục số 14 và 15). Khi giao kết hợp đồng, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Vũ Th. Theo Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn, ông Nguyễn Vũ Th và bà Phạm Thị T là vợ chồng; Tòa án đã nhiều lần triệu tập nhưng ông Th không đến làm việc là từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình. Do đó, xác định quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông Th – bà T; mỗi người có quyền định đoạt đối với ½ tài sản chung này. Như vậy, giao dịch dân sự về đặt cọc giữa ông Đ – bà T bị vô hiệu một phần theo Điều 135 của Bộ luật Dân sự năm 2005, phần quyền và nghĩa vụ về tài sản của bà T không bị vô hiệu. Bà T nhận tiền cọc 300.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện, phải chịu trách nhiệm ½ tiền phạt cọc.

Đối với kháng cáo của ông Nguyễn Minh Đ khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị T bồi thường 500.000.000 đồng; ngày 14/8/2017, ông Đ đã rút yêu cầu này, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện là phù hợp. Do đó, không có cơ sở xem xét kháng cáo của ông Đ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ; sửa bản án sơ thẩm về việc yêu cầu bồi thường tiền cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tố tụng

Bị đơn bà Phạm Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Vũ Th đã được tổng đạt hợp lệ để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai; nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Ngày 18/6/2018, bà Phạm Thị T có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Khoản 3, Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp chứng cứ thể hiện tiền chuyển nhượng là tài sản cá nhân ông Nguyễn Minh Đ, không phải là tài sản chung vợ chồng; do đó, không cần thiết đưa vợ ông Đ vào tham gia tố tụng.

Hồ sơ vụ án thể hiện nguyên đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Nh giải quyết sơ thẩm vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày khi khởi kiện đã nộp đơn tại Tòa án nhân dân Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng nơi này không nhận đơn, cho rằng thẩm quyền thuộc Tòa án nhân dân huyện Nh. Tại “Giấy giao nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng đất” ngày 10/6/2016 giữa bà Phạm Thị T với ông Nguyễn Minh Đ, bà T ghi rõ: *“Hiện tôi đang tranh chấp và quản lý phần đất...”*.

Tại phiên tòa ngày 23/5/2018, đại diện nguyên đơn trình bày, vào ngày 13/6/2016, tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Nh, ngay sau khi nhận số tiền 500.000.000 đồng từ ông Đ, bà T đã nộp số tiền này vào tài khoản cá nhân. Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa để thu thập chứng cứ; tại Công văn số: 135/BC-NHT-KT ngày 29/5/2018 và chứng cứ kèm theo của ngân hàng đã thể hiện lời trình bày của đương sự là đúng.

Từ những nội dung trên, thể hiện các bên thực hiện giao dịch tại huyện Nh; do đó, việc Tòa án nhân dân huyện Nh giải quyết sơ thẩm vụ án là đúng thẩm quyền được quy định tại Điểm g, Khoản 1, Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung

Qua hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện:

2.1. Yêu cầu phạt cọc đối với số tiền 500.000.000 đồng:

Ngày 22/9/2016, ông Nguyễn Minh Đ khởi kiện yêu cầu bà Phạm Thị T - ông Nguyễn Vũ Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ sẽ giao tiếp số tiền còn thiếu. Đến ngày 12/7/2017, ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bà T - ông Th trả lại tổng cộng số tiền 1.600.000.000 đồng; trong đó, buộc trả lại 800.000.000 đồng tiền đã nhận và bồi thường (phạt cọc) 800.000.000 đồng. Ngày 14/8/2017, ông Đ rút một phần yêu cầu về việc bồi thường 500.000.000 đồng, yêu cầu bà T - ông Th trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng, bồi thường cọc 300.000.000 đồng và trả lại 500.000.000 đồng mà bà T đã nhận; tổng cộng: 1.100.000.000 đồng (bút lục số 135 và 136).

Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Đ là tự nguyện; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Đ về việc buộc bà Phạm Thị T bồi thường (phạt cọc) số tiền 500.000.000 đồng là đúng quy định của pháp luật. Nay ông Đ kháng cáo số tiền này là không có cơ sở chấp nhận.

2.2. Các nội dung tranh chấp khác

- Ngày 10/6/2016, ông Nguyễn Minh Đ giao kết “Giấy giao nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng đất” với bà Phạm Thị T (bút lục số 16), nội dung: Bà T nhận đặt cọc với số tiền 300.000.000 đồng để chuyển nhượng cho ông Đ diện tích đất 1.340m², tại thửa 485, tờ bản đồ 07, tọa lạc tại xã Ph, đất do bà T đang canh tác và quản lý. Văn bản này ghi rõ giấy chứng nhận số AB 439195, cấp ngày 21/02/2005 và thỏa thuận nếu có phạt cọc là gấp hai lần số tiền đã nhận; cùng ngày 10/6/2016, ông Đ giao cho bà T nhận số tiền 300.000.000 đồng.

Đến ngày 13/6/2016, ông Đ giao thêm cho bà T 500.000.000 đồng, tại trang sau của giấy giao nhận tiền cọc nêu trên, bà T ghi: “*Tôi Phạm Thị T nhận thêm số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng)*”; không có thỏa thuận số tiền này là tiền đặt cọc; do đó, cấp sơ thẩm xác định số tiền này là tiền thanh toán trước của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở.

- Vào thời điểm các bên giao kết hợp đồng đặt cọc, giấy chứng nhận đứng tên ông Nguyễn Vũ Th, số AB 439195 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 21/02/2005, diện tích đất 1.404m², thửa số 485, tờ bản đồ số 07, xã Ph, huyện Nh (bút lục số 75). Theo Giấy chứng nhận kết hôn số 106 do Ủy ban nhân dân phường L, quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 08/9/1983, thể hiện ông Nguyễn Vũ Th và bà Phạm Thị T là vợ chồng (bút lục số 144). Trong quá

trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm, Tòa án đã nhiều lần triệu tập, niêm yết các văn bản tố tụng nhưng ông Th không đến làm việc là từ bỏ quyền và nghĩa vụ của mình. Căn cứ Điều 33 của Luật Hôn nhân và Gia đình thì quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng ông Th – bà T; do đó, bà T có quyền định đoạt đối với $\frac{1}{2}$ tài sản chung này.

Từ nhận định trên, giao dịch dân sự về đặt cọc giữa ông Đ – bà T bị vô hiệu một phần theo Điều 135 của Bộ luật Dân sự năm 2005, phần quyền và nghĩa vụ về tài sản của bà T không bị vô hiệu. Bà T nhận tiền cọc 300.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện, phải chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ tiền phạt cọc = 150.000.000 đồng. Mặt khác, xét về lẽ công bằng, giá thỏa thuận chuyển nhượng vào thời điểm giao dịch của các bên là 1.650.000 đồng/m²; hiện nay, theo kết quả thẩm định giá của cấp sơ thẩm thì giá trị đất là 5.700.000 đồng/m²; do đó, việc vi phạm thỏa thuận của bị đơn là rất thiệt hại cho nguyên đơn.

Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ; sửa bản án sơ thẩm, xác định giao dịch dân sự về “Giấy giao nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng đất” ngày 10/6/2016 giữa ông Nguyễn Minh Đ với bà Phạm Thị T bị vô hiệu một phần. Bà T có trách nhiệm trả lại ông Đ toàn bộ số tiền đã nhận và phải chịu phạt cọc 150.000.000 đồng.

[3] Chi phí tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định ông Đ với bà T đều có lỗi nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ chi phí do đặc, thẩm định giá; ông Đ đã nộp xong, bà T phải trả lại cho ông Đ. Phần này không có kháng cáo, kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Án phí: Căn cứ Khoản 2, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau:

- Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần phạt tiền cọc không được chấp nhận, cụ thể: 150.000.000 đồng x 5% = 7.500.000 đồng

- Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần tiền bị tuyên buộc trả lại và phạt cọc, cụ thể: (800.000.000 đồng + 150.000.000 đồng = 950.000.000 đồng), án phí: 36.000.000 đồng + 3% (150.000.000 đồng) = 40.500.000 đồng.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Đối với quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử; nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện Nh.

Áp dụng các Điều 127, 137 và 358 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 167 và 168 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án và Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Đ về việc buộc bà Phạm Thị T chịu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Đ:

- Tuyên bố Giấy giao nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2016 giữa bà Phạm Thị T với ông Nguyễn Minh Đ bị vô hiệu một phần (diện tích thỏa thuận chuyển nhượng 1.340m², thửa số 485, tờ bản đồ số 07, xã Ph, huyện Nh, giấy chứng nhận đứng tên ông Nguyễn Vũ Th, số AB 439195 do Ủy ban nhân dân huyện Nh cấp ngày 21/02/2005).

- Buộc bà Phạm Thị T phải trả lại cho ông Nguyễn Minh Đ tổng số tiền đã nhận 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) và buộc bà Phạm Thị T phải thanh toán số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) cho ông Nguyễn Minh Đ; tổng cộng 950.000.000 đồng (chín trăm năm mươi triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Minh Đ phải chịu 18.645.090 đồng (đã nộp xong). Buộc bà Phạm Thị T phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Minh Đ số tiền 18.645.090 đồng (mười tám triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn không trăm chín mươi đồng).

4. Trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành án:

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đối với các khoản tiền được nêu tại mục 2 và mục 3 phần quyết định của bản án này, nếu người phải thi hành án chưa thi hành số tiền nêu trên, thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Mức lãi suất chậm trả được tính theo quy định tại Khoản 2, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 7a, và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng); được trừ vào 27.166.500 đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số: 001537 ngày 06/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh. Trả lại ông Nguyễn Minh Đ 19.666.500 đồng (mười chín triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm đồng).

- Buộc bị đơn bà Phạm Thị T phải nộp 40.500.000 đồng (bốn mươi triệu năm trăm nghìn đồng).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu, trả lại nguyên đơn ông Nguyễn Minh Đ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số: 001786 ngày 04/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân huyện Nh;
- Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nh;
- Các đương sự (3);
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn phòng và Thẩm phán (4).

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

Đã ký và đóng dấu

Nguyễn Văn Thành