

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số 157/2020/DS-PT

Ngày 22 - 9 - 2020

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 NAI**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Bùi Kim Rết

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Công Sự.

Bà Hoàng Thị Thu Minh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:** Bà Vũ Thị Mỹ Liên  
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 201/2020/TLPT- DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 về tranh chấp “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 02/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 199/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 306/2020/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Chị Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1986.

Địa chỉ: 173/41/33, khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Phan Ngọc Tr, sinh năm 1980. (Có mặt).

Địa chỉ tạm trú: 31A/20 khu phố 4, phường H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

**- Bị đơn:** Anh Ngô Văn L, sinh năm: 1970. (vắng mặt).

Chị Huỳnh Thị Th, sinh năm 1980. (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Tổ 26, ấp 3, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Chị Nguyễn Thị Thu H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

*- Nguyên đơn- bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:*

Vào ngày 28/5/2019, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Ngô Văn L và bà Huỳnh Thị Th thửa đất số 238 (diện tích 234,5 m<sup>2</sup>), tờ bản đồ số 39, xã Tam An, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai (sau đây viết tắt là thửa đất số 238). Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 229107 ngày 16/6/2011 cho vợ chồng ông L , bà Th .

Theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa hai bên, bà nhận chuyển nhượng thửa đất số 238 nói trên với giá 1.350.000.000 đồng; ngày 28/5/2019, bà đặt cọc 100.000.000 đồng; sau đó, từ 30 đến 45 ngày hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán số tiền còn lại. Khi thỏa thuận đặt cọc, ông L , bà Th có nói cho bà biết về việc ông L , bà Th đang cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền nhưng không nói rõ hình thức gì; bà không hỏi gì thêm và tiếp tục thực hiện việc đặt cọc.

Ngày 10/07/2019, bà có đến nhà để nhắc ông Ngô Văn L và bà Huỳnh Thị Th chuẩn bị đầy đủ giấy tờ pháp lý của thửa đất để đến ngày 12/07/2019 ra công chứng hợp đồng, vì bà biết vợ chồng ông L bà Th đang cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến thời hạn ra công chứng là ngày 12/7/2019, vợ chồng ông L và bà Th không cung cấp đủ giấy tờ pháp lý để công chứng mà yêu cầu bà đưa thêm 400.000.000 đồng để đi lấy giấy chứng nhận QSD đất (đã cầm cố) rồi mới tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này không có trong thỏa thuận mua bán, vì vậy, ông L , bà Th đã vi phạm luật mua bán cũng như vi phạm hợp đồng giao nhận tiền cọc đã ký ngày 28/5/2019.

Nay bà yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ký vào ngày 28/5/2019 giữa bà và vợ chồng ông Ngô Văn L , bà Huỳnh Thị Th đồng thời yêu cầu ông L , bà Th trả lại tiền cọc cho bà như thỏa thuận hợp đồng nhận cọc là 100.000.000 đồng và bồi Th số tiền phạt cọc gấp 2 lần là 200.000.000 đồng. Tổng cộng, số tiền ông L , bà Th phải trả cho bà là 300.000.000 đồng.

Trong trường hợp đồng vô hiệu thì bà H vẫn yêu cầu ông L , bà Th trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc cho bà và bồi Th cho bà gấp 2 lần số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng.

*- Bị đơn ông Ngô Văn L và bà Huỳnh Thị Th trình bày:*

Vào ngày 28/5/2019, giữa vợ chồng bà với bà Hòa có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 238 (diện tích 234,5 m<sup>2</sup> ), tờ bản đồ số 39, xã Tam An, huyện Long Thành như bà H đã trình bày.

Khi thỏa thuận đặt cọc, bà có thông báo cho bà H biết giấy tờ đất đang thế chấp cho ông Nguyễn Minh Th , và hẹn đến ngày ra phòng công chứng sẽ chồng đủ tiền để ông bà lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cầm cố về làm thủ tục chuyển nhượng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc 43 ngày, bà H có xuống nhà ông bà để nói với ông bà là sẽ đưa thêm 200.000.000 đồng nữa nhưng ông bà không đồng ý,

ông bà yêu cầu đến ngày 12/7/2019 ra công chứng hợp đồng thì sẽ giao đủ số tiền còn lại, bà H đồng ý.

Trưa ngày 12/7/2019, hai bên có liên lạc điện thoại nhưng đến gần 15 giờ cùng ngày, bà H và vợ chồng bà gặp nhau tại trước phòng Công chứng số 4, Ông bà có nói với bà H là đưa cho ông bà 400 triệu và đi cùng ông bà đến nhà anh Th để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về làm thủ tục công chứng nhưng bà H không đồng ý. Ông bà nói bà H đưa tiền cho ông L đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn bà Th ở lại làm tin nhưng bà H cũng không chịu. Bà H nói với ông bà là yêu cầu người đang cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang giấy ra phòng công chứng làm thủ tục thì bà H đưa tiền nhưng ông bà nói chưa trả tiền cho người ta thì làm sao người ta chịu mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến. Sau đó bà H nói không mua nữa, kêu ông bà bán đất cho người khác và trả cọc lại cho bà H nhưng ông bà không đồng ý và nói nếu bà H không mua nữa thì sẽ mất cọc. Bà H không nói gì nữa và tất cả đi về.

Ông bà đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 28/05/2019 theo yêu cầu của bà H. Đối yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc thì ông bà không đồng ý do bà H không chùng đủ tiền đất theo thỏa thuận nên bà H bị mất số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

Trong trường hợp đồng vô hiệu thì ông bà cũng không đồng ý trả lại tiền cọc và bồi Th cho bà H.

Tại bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 02/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã căn cứ vào các Điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Th 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. Tuyên bố hợp đồng giao nhận tiền cọc đề ngày 28/05/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thu H và ông Ngô Văn L, bà Huỳnh Thị Th là vô hiệu, hủy hợp đồng giao nhận tiền cọc đề ngày 28/05/2019 giữa bà Nguyễn Thị Thu H và ông Ngô Văn L, bà Huỳnh Thị Th.

Buộc ông Ngô Văn L, bà Huỳnh Thị Th trả lại bà Nguyễn Thị Thu H số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Các bên không phải bồi Th cho nhau.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Ngô Văn L, bà Huỳnh Thị Th phải bồi Th gấp 2 lần số tiền đã nhận cọc, thành tiền là 200.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Thu H.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ chậm thi hành án.

- Ngày 16/7/2020, chị H kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 15/2020/DS-ST ngày 02/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận

toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền 300.000.000đ (trong đó số tiền đặt cọc là 100.000.000đ, số tiền bồi Th do vi phạm hợp đồng là 200.000.000đ).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu:

+ Về chấp hành pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của các bên đương sự 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 đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về giải quyết kháng cáo của bà H :

Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận khi ký kết “hợp đồng giao nhận tiền đặt cọc” ngày 28/05/2019 đối với thửa đất số 39, bà H có biết việc vợ chồng bà Th cầm cố giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên nhưng không tìm hiểu cầm cố dưới hình thức gì. Tại bút lục số 62 thể hiện vợ chồng bà Th đã ký hợp đồng ủy quyền thửa đất số 39 cho ông Thường. theo lời khai của ông Th thì mục đích của việc lập hợp đồng ủy quyền là để làm tin do vợ chồng ông L có nợ bố mẹ ông số tiền 350.000.000 đồng. do vậy vợ chồng ông L không có quyền ký kết hợp đồng đặt cọc với bà H nên hợp đồng đặt cọc này vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại các Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu của hai bên là như nhau nên các bên không phải bồi Th cho nhau. Vợ chồng ông L phải trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc đã nhận cho bà H .

Về án phí: Theo quy định của nghị quyết số 326, vợ chồng ông L phải chịu 300.000 đồng án phí; bà H phải chịu 10.000.000đồng án phí. Cấp sơ thẩm tính án phí bà H và vợ chồng ông L mỗi bên phải chịu 150.000 đồng; ông L bà Th phải còn phải chịu án phí cho số tiền phải trả lại là 100.000.000đ x 5% = 5.000.000 đồng là không đúng quy định.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H , sửa bản án sơ thẩm về án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Vợ chồng ông L , bà Th có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt vợ chồng ông L , bà Th .

[2] Về tư cách tố tụng của đương sự: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ tư cách tố tụng của đương sự.

[3] Về nội dung vụ án: Ngày 28/05/2019, bà H và vợ chồng ông L ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận về việc vợ chồng ông L sẽ thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 238 cho bà H với giá 1.350.000.000đ. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H đã giao cho vợ chồng ông L số tiền cọc 100.000.000 đồng; đôi bên thỏa thuận trong vòng 30 đến 45 ngày sẽ thanh toán số tiền còn

lại, thời hạn thực hiện giao dịch chuyển nhượng tại phòng công chứng là ngày 12/07/2019. Đến ngày cả hai đến phòng công chứng để thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì phát sinh tranh chấp nên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Nay bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/5/2019 đối với thửa đất số 238 giữa bà với vợ chồng ông L ; yêu cầu vợ chồng ông L phải trả cho bà số tiền cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Vợ chồng ông L , bà Th đồng ý chấm dứt hợp đồng nhưng không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc cho bà H .

Thực chất tại thời điểm khởi kiện, nguyên đơn và bị đơn đã tự chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc; suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm, không bên nào yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng mà chỉ tranh chấp về tiền cọc và phạt cọc.

[4] Xét kháng cáo của bà H :

[4.1] Về kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 28/5/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn là vô hiệu và áp dụng pháp luật về hợp đồng vô hiệu để giải quyết vụ án:

Trước khi nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2019 (viết tắt là hợp đồng đặt cọc) để thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 238 cho nguyên đơn bà H , phía bị đơn vợ chồng ông L đã ký “hợp đồng ủy quyền” ngày 07/7/2018 (viết tắt là hợp đồng ủy quyền) đối với thửa đất này cho anh Nguyễn Minh Th (BL 60 – 62). Lý do của việc ký ủy quyền này là do vợ chồng ông L có nợ anh Th số tiền 350.000.000 đồng. Theo anh Th thì việc ký hợp đồng ủy quyền là để làm tin, còn theo vợ chồng ông L là cầm cố tài sản. Tại hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng ông L với anh Th được Văn phòng Công chứng Long Biên chứng thực không thể hiện nội dung cầm hoặc không cho phép vợ chồng ông L đặt cọc hay chuyển nhượng thửa đất số 238. Về phía anh Th cũng có lời khai (BL 93) thừa nhận việc ký kết hợp đồng ủy quyền với vợ chồng ông L là để làm tin. Bà H cũng trình bày khi ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông L có thông báo với bà giấy tờ thửa đất mang đi cầm cố, bà H biết nhưng không có ý kiến gì và cũng không tìm hiểu. Tại khoản 1 Điều 569 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: bên ủy quyền có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng bất cứ lúc nào. Như vậy, vợ chồng ông L và bà H chỉ ủy quyền thửa đất số 238 cho anh Th (mục đích là để làm tin đối với khoản nợ), do đó vợ chồng ông L ký kết hợp đồng đặt cọc cam kết chuyển nhượng thửa đất số 238 cho bà H là không vi phạm pháp luật. Bản án sơ thẩm nhận định vợ chồng ông L đã ký hợp đồng ủy quyền nên không có quyền ký kết hợp đồng đặt cọc với bà H , từ đó cho rằng hợp đồng đặt cọc giữa vợ chồng ông L với bà H vô hiệu do vi phạm điều cấm được quy định tại các Điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự 2015 là không chính xác.

Như vậy, kháng cáo của bà H không đồng ý Bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng đặt cọc ký kết giữa bà với bị đơn là vô hiệu và áp dụng pháp luật về hợp đồng vô hiệu để giải quyết vụ án là có cơ sở chấp nhận.

[4.2] Xét kháng cáo của bà H yêu cầu phía bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 200.000.000đồng.

- Về quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc: bà H thừa nhận khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà biết rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 238 vợ chồng ông L không quản lý mà do người khác đang quản lý; bà H cũng được ông L thông báo khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng phải thanh toán số tiền mà vợ chồng ông L nợ thì mới lấy được giấy chứng nhận về để thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H biết nhưng không nói gì xem như bà chấp nhận.

- Khoảng 15 giờ ngày 12/7/2019, bà H và vợ chồng ông L gặp nhau tại trước phòng Công chứng số 4, vợ chồng ông L có nói với bà H là đưa cho ông bà số tiền 400.000.000 đồng hoặc đi cùng ông bà đến nhà anh Th để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về ký kết giao dịch chuyển nhượng nhưng bà H không đồng ý. Vợ chồng ông L nói bà H đưa tiền cho ông L đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn bà Th ở lại làm tin nhưng bà H cũng không chịu. Bà H nói vợ chồng ông L là yêu cầu người đang cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tức anh Thường) mang giấy chứng nhận ra phòng công chứng để thực hiện giao dịch chuyển nhượng nhưng ông L nói chưa trả tiền nên người ta (anh Thường) không đồng ý. Bà H trình bày sở dĩ lúc đó bà không dám đi cùng với vợ chồng ông L đến nhà anh Th để lấy giấy chứng nhận vì trong cốp xe có nhiều tiền; đôi bên nói qua lại rồi cả hai cùng bỏ về. Như vậy xuất phát từ việc không bàn bạc để thống nhất vấn đề giao tiền và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến việc bà H và vợ chồng ông L không tiếp tục ký kết giao dịch chuyển nhượng và đôi bên tự bỏ về chấm dứt thực hiện hợp đồng, do đó cả vợ chồng ông L và bà H đều có lỗi như nhau.

Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định như sau “*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Bà H cho rằng vợ chồng ông L có lỗi nên phải chịu phạt cọc với số tiền 200.000.000 đồng là không có cơ sở và không phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; do đó kháng cáo của bà H yêu cầu cấp phúc thẩm buộc vợ chồng ông L phải chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[4.3] Như vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà H về áp dụng pháp luật; đối với yêu cầu phạt cọc của bà H không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[5.] Về án phí, chi phí tố tụng:

[5.1] Về án phí

- *Án phí sơ thẩm:*

+ Tại khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định “*Trường hợp tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản,*

*chuyển nhượng quyền sử dụng đất, một bên yêu cầu trả lại tiền, đặt cọc và phạt cọc, một bên chấp nhận trả số tiền cọc đã nhận và không chấp nhận phạt cọc, mà Tòa án chấp nhận phạt cọc thì bên không chấp nhận phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc. Trường hợp Tòa án không chấp nhận phạt cọc thì bên yêu cầu phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc”.*

+ Trong vụ án này, cả hai nguyên đơn và bị đơn bên đều thống nhất chấm dứt hợp đồng và không bên nào yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc; nguyên đơn và bị đơn chỉ tranh chấp về tiền cọc và phạt cọc, do vậy nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch (5%) đối với số tiền yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch (5%) đối với số tiền cọc 100.000.000 đồng do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Cụ thể:

+ Vợ chồng ông L , bà Th phải chịu 5.000.000đồng (100.000.000 đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Bà H phải chịu 10.000.000đồng (200.000.000 đồng x 5%) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ vào số tiền 7.800.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005412 ngày 08/8/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, bà H phải nộp tiếp số tiền 2.200.000đồng án phí.

Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc mỗi bên phải chịu 150.000 đồng án phí không có giá ngạch là không chính xác nên cần sửa lại.

[5.2] *Án phí phúc thẩm:*

Kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H được chấp nhận một phần nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, bà H được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[5.3] Về chi phí tố tụng: Ông L , bà Th phải có trách nhiệm thanh toán trả cho bà H ½ số tiền chi phí tố tụng là 935.000 đồng.

[6] Về quan điểm và đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh về nội dung hợp đồng đặt cọc ký kết giữa bà H với vợ chồng ông L vô hiệu do vi phạm điều cấm và về án phí sơ thẩm không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử như đã nêu trên nên không chấp nhận.

- Về đường lối giải quyết đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà H về việc yêu cầu vợ chồng ông L phải chịu phạt cọc là có cơ sở và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

## **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị Quyết số

326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Th vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H , sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Long Thành

*Phân tuyên xử:*

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H , buộc ông Ngô Văn L và bà Huỳnh Thị Th trả lại tiền cọc cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H về việc buộc ông Ngô Văn L và bà Huỳnh Thị Th phải chịu phạt cọc số tiền 200.000.000đ (hai trăm triệu đồng).

3. Về án phí:

*- Án phí sơ thẩm:*

+ Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 10.000.000đ (mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền 7.800.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005412 ngày 08 tháng 8 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành, bà H phải nộp tiếp số tiền 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm ngàn đồng) án phí.

+ Ông Ngô Văn L và bà Huỳnh Thị Th phải chịu 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- *Án phí phúc thẩm:* Bà Nguyễn Thị Thu H không phải chịu án phí phúc thẩm, bà H được nhận lại số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001725 ngày 16 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

4. Về chi phí tố tụng:

Ông Ngô Văn L và bà Huỳnh Thị Th phải thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị Thu H số tiền chi phí tố tụng là 935.000 đồng (chín trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

Kể từ ngày bản án 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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 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 Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- TAND huyện Long Thành;
- Dương sự;
- Lưu.

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

**Bùi Kim Rết**