

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số:80/2020/DS-PT

Ngày:18-6-2020

V/v tranh chấp hợp đồng đặt 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 Phạm Thành Dương.

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên

Ông Vũ Hồng Luyện

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Công – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

-Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 65/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 3 năm 2020; Thông báo mở lại phiên tòa số 291/2020/TB-TA ngày 22/4/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 90/2020/QĐ-PT ngày 13/5/2020 và Quyết định tạm ngưng phiên tòa số 140/2020/QĐTNPT-DS ngày 04/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thái Thị G, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: ông Lê Quang Y, bà Vy Thị Nh - Luật sư Công ty TNHH MTV H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Nai

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1968

Địa chỉ: Ấp D, xã E, huyện F, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1957

Địa chỉ: khu phố G, phường H, quận I, TP. Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Thị A, sinh năm 1970

Địa chỉ: khu phố K, phường L, quận M, TP. Hồ Chí Minh.

3. Ông Thái Minh Tr, sinh năm 1976

Địa chỉ: xã N, huyện O, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thái Thị G, sinh năm 1969

Địa chỉ: xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Nguyễn Văn M

(Bà Gấm, ông M, ông Y, bà Nh - có mặt, bà A, bà N - Có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

- *Theo nguyên đơn trình bày:*

Ngày 27/3/2019, bà G có ký kết hợp đồng đặt cọc và bà giao cho ông Nguyễn Văn M số tiền 2.200.000.000đồng để đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích đất 12.010m² tại các thửa 28, 32, 33, 37 tờ bản đồ số 12 xã A, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Hai bên thỏa thuận ngày 17/4/2019, sau khi công chứng hợp đồng, ông M sẽ bàn giao các giấy tờ cho bà G. Bà G sẽ trả số tiền còn lại là 442.200.000đồng. Tuy nhiên, ông M đã không ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà G, ông M đã bán đất cho người khác. Theo thỏa thuận tại hợp đồng “Nếu bên bán thay đổi ý không bán thì sẽ bồi thường cho bên mua số tiền gấp 02 (hai) lần so với số tiền đã đặt cọc.

Do ông M vi phạm nghĩa vụ nên bà G đề nghị Tòa án hủy “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 27/3/2019 giữa bà G với ông Nguyễn Văn M nói trên; buộc ông M trả cho bà G số tiền đã nhận là 2.200.000.000đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng) và bồi thường 2.200.000.000đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng) là tiền phạt cọc. Tổng cộng ông M phải trả cho bà G 4.400.000.000đồng (bốn tỷ bốn trăm triệu đồng).

- *Theo bị đơn trình bày:*

Ông M có thỏa thuận bán cho bà G diện tích đất 12.010m² tại các thửa 28, 32, 33, 37 tờ bản đồ số 12 xã B, huyện C, tỉnh Đồng Nai. Giá bán là 220.000đồng/m². Đất này ông M mua lại của ông Nguyễn Tấn B nhưng chưa kịp sang tên giấy chứng nhận. Ngày 27/3/2019 ông có ký hợp đồng đặt cọc với bà G. Ông M chỉ nhận số tiền 1.700.000.000đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng) Nhưng ông đã ký hợp đồng đặt cọc số tiền 2.200.000.000đồng vì trước

đó ông M đã nhận cọc từ ông Thái Minh Tr em ruột bà G 500.000.000đồng, tổng cộng 2.200.000.000 đồng.

Do không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng với bà G, ông M có đồng ý bồi thường cho bà G là 500.000.000đồng (năm trăm triệu đồng) nhưng phía bà G không đồng ý mà cứ đòi ông phải bồi thường số tiền 2.200.000.000đồng nên ông không đồng ý.

Nay bà G khởi kiện, đại diện cho ông M, ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/3/2019 giữa ông M với bà G, đồng ý trả lại cho bà G số tiền 2.200.000.000đ ông M đã nhận và đồng ý trả lãi theo qui định của nhà nước đối với số tiền 2.200.000.000đ tiền cọc. Không đồng ý bồi thường tiền cọc 2.200.000.000đ theo yêu cầu của bà G.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị A trình bày:

Ngày 9/9/2017, Văn phòng công chứng Khải Ng đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 010255 quyền số: 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó thông qua người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Lệ H đã chuyển nhượng cho bà diện tích 6.705m² các thửa 28, 32, 33 (thửa cũ: 14, 15, 282, 261, 281, 280, 279) tờ bản đồ số 12 (tờ cũ 12, 05) địa chỉ thửa đất tại xã A, huyện B, tỉnh Đồng Nai. Số tiền nhận chuyển nhượng là 804.600.000đ, thông qua ông M. Bà đã giao đủ số tiền 804.600.000đ cho ông Nguyễn Văn M nhận và đã nộp hồ sơ đăng ký biến động.

Tuy nhiên, việc đăng ký không thành do đã hết hạn ủy quyền chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Lệ H và ông M. Sau khi nhận được Văn bản của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – chi nhánh nhơn Trạch thì bà có đến nhà ông M yêu cầu bổ sung giấy ủy quyền cho phù hợp để bà được đăng ký biến động, thì bà đưa bản về lại cho ông M để lập thủ tục ủy quyền lại cho phù hợp, bà không nhờ ông M bán đất cho người khác. Hiện nay Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất trên cho bà, đất hiện nay bà đang quản lý sử dụng. Bà không biết bà Thái Thị G và ông Thái Minh Tr là ai.

Do bận công việc không có thời gian tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp. Bà kính đề nghị Tòa án nhân dân các cấp tiến hành làm việc, đối chất, hòa giải, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và xét xử tại các phiên Tòa các cấp vắng mặt bà và bà không có nhu cầu tiếp cận chứng cứ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị N trình bày:

Ngày 9/9/2017, Văn phòng công chứng Khải Ng đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 010248 quyền số: 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó thông qua người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Lệ H là ông M, đã chuyển nhượng cho bà diện tích 5.374m² thửa 31, 37, 34 (thửa cũ: 262, 264, 265, 235, 263) tờ bản đồ số 12 (tờ cũ 05) địa chỉ thửa đất xã A, huyện B, tỉnh Đồng Nai. Số tiền nhận chuyển

nhượng là 644.880.000đ. Bà đã giao đủ số tiền 644.880.000đ cho ông Nguyễn Văn M nhận. Bà đã nộp hồ sơ đăng ký biến động.

Ngày 28/11/2017, Văn phòng Công chứng Khải Ng đã công chứng Văn bản điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 012926 quyền số: 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó : từ diện tích 5.374m² thửa 31, 37, 34 (thửa cũ: 262, 264, 265, 235, 263) tờ bản đồ số 12 (tờ cũ 05) xã A, huyện B, tỉnh Đồng Nai điều chỉnh thành diện tích 4.858m² thửa đất số: 37 (thửa cũ: 262; 264; 265; 235; 263) tờ bản đồ 12 (tờ cũ 05) xã A, huyện B, tỉnh Đồng Nai. Bà tiếp tục nộp hồ sơ đăng ký biến động.

Tuy nhiên, việc đăng ký không thành do đã hết hạn ủy quyền chuyển nhượng giữa bà Nguyễn Thị Lệ H và ông M. Sau khi nhận được Văn bản của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tỉnh Đồng Nai – chi nhánh nhơn Trạch thì bà có đến nhà ông M yêu cầu bổ sung giấy ủy quyền cho phù hợp để bà được đăng ký biến động, thì bà đưa bản vẽ lại cho ông M để lập thủ tục ủy quyền lại cho phù hợp. Hiện nay Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đang lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà, đất hiện nay bà đang quản lý sử dụng. Bà không nhờ ông M bán đất cho người khác.

Do bận công việc không có thời gian tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp. Bà kính đề nghị Tòa án nhân dân các cấp tiến hành làm việc, đối chất, hòa giải, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và xét xử tại các phiên Tòa các cấp vắng mặt bà và bà không có nhu cầu tiếp cận chứng cứ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Thái Minh Tr trình bày:

Ngày 27/3/2019 anh chứng kiến bà Thái Thị G với ông Nguyễn Văn M ký “ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với số tiền đặt cọc 2.200.000.000đ để nhận chuyển nhượng 12.010m² tại các thửa 28, 32, 33, 37 tờ bản đồ 12, xã A, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc thì ông M nói với bà G gạt qua cho anh 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) mà ông M đã nhận cọc trước từ anh, coi như việc đặt cọc giữa anh với ông M hủy bỏ, anh xé bỏ hợp đồng đặt cọc giữa anh với ông M. Ông M nói bà G đưa thêm cho ông M 1.700.000.000đ là đủ số tiền đặt cọc 2.200.000.000đ. Tại nhà ông M vào lúc 19 giờ ngày 27/3/2019 bà G đã giao đủ cho anh số tiền 500.000.000đ.

Toàn bộ chữ viết trên Hợp đồng đặt cọc lập ngày 27/3/2019 là do anh viết rồi đưa cho ông M và bà G tự đọc, sau đó ký tên ghi rõ họ tên. Ông M không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh và bà G xem. Trong quá trình giao dịch đặt cọc ông M thường xuyên nói: “ Phần đất này là của Cậu M, yên tâm đi, đừng lo gì hết, đặt cọc cho cậu M thì biết cậu M ”. Bà G có hỏi xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông M nói: “ Giấy đang cầm, yên tâm đi, miễn đến ngày đó cậu có công chứng cho con là được”.

Do bận công việc không có thời gian tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp. Anh đề nghị Tòa án nhân dân các cấp tiến hành làm việc, đối

chất, hòa giải, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và xét xử tại các phiên Tòa các cấp vắng mặt anh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2019/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã quyết định:

Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn với bị đơn đồng ý hủy “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 27/3/2019 giữa bà Thái Thị G với ông Nguyễn Văn M đối với diện tích đất 12.010m² tại các thửa 28, 32, 33, 37 tờ bản đồ số 12 xã A, huyện B, tỉnh Đồng Nai.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn M đồng ý trả cho bà Thái Thị G số tiền đặt cọc 2.200.000.000đ đã nhận. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn M phải bồi thường tiền cọc 2.200.000.000đ cho bà Thái Thị G.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/12/2019, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm:

Về nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Tấn B, ông B ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị Lệ H được toàn quyền quyết định đối với diện tích đất. Bà H ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Mười sau đó ông M chuyển nhượng lại cho bà G theo hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, trong thực tế quá trình chuyển nhượng cho thấy; ông M cùng bà H thống nhất với nhau ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà A, bà N trên cơ sở ủy quyền lại. Việc chuyển nhượng này có dấu hiệu vi phạm pháp luật do thời điểm đó ông B đã chết, bà Châu H chưa xác định có phải là vợ hợp pháp của ông B đồng thời bà Châu H cũng chưa làm thủ tục kê khai thừa kế (là chủ sở hữu hợp pháp) lại ký ủy quyền lại cho bà H để chuyển nhượng cho bà A, bà N nhưng Văn phòng công chứng vẫn xác nhận chuyển nhượng ông B, bà H và bà H là đại diện ủy quyền và từ đó bà A, bà N được cấp giấy chứng nhận QSDĐ là không có căn nên cần phải hủy các giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà A, bà N. Qua đó xác định việc chuyển nhượng đất giữa ông B, bà H với ông M là hợp pháp, trên cơ sở đó việc chuyển nhượng đất giữa ông M và bà G thông qua hợp đồng đặt cọc là đúng với quy định pháp luật. Hợp đồng đặt cọc này đảm bảo về nội dung và hình thức theo quy định, các bên tham gia giao dịch tự nguyện không bị ép buộc, các nhân chứng cũng khẳng định đây là đất của ông M.

Do đó, Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, đề nghị Hội xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:

Về thủ tục: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Giao dịch ngày 27/3/2019 giữa bà G và ông M vô hiệu do vi phạm điều cấm theo Điều 122, 123 BLDS. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch vô hiệu do bị lừa dối là không chính xác. Xét về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Cả hai bên đều có lỗi. Ông M có lỗi nhiều hơn vì ông biết rõ đất của mình chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng mà vẫn nhận cọc, ông M còn lợi dụng quan hệ Cậu - Cháu để nói với bà G rằng “giấy CNQSDĐ đã đi cầm, cứ an tâm khi ký công chứng có là được”. Phía bà G cũng có lỗi vì không kiểm tra tìm hiểu thông tin mà ông M cung cấp cho bà mà hoàn toàn cả tin vào lời nói của ông Mười. Nếu bà G kiểm tra thì sẽ phát hiện ngay việc đất không phải của ông M.

Căn cứ hướng dẫn tại điểm d, Điều 1. Mục I của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp giao dịch đặt cọc vô hiệu do lỗi cả 2 bên thì không phạt cọc. Vì vậy, chỉ buộc ông M trả cọc 2.200.000.000đ, chứ không phạt cọc. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm ông Mười tự nguyện bồi thường cho bà G tiền lãi theo quy định của ngân hàng đối với số tiền cọc 2.200.000.000đ mà ông đã nhận từ ngày 27/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm (BL 114), xét đây là sự tự nguyện không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên cần ghi nhận. Vì vậy, chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông M.

Từ phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông M, sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông M trả 2.200.000.000đ tiền cọc cho bà G; ghi nhận sự tự nguyện của ông M bồi thường cho bà G tiền lãi của 2.200.000.000đ từ ngày 27/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm theo lãi suất của ngân hàng nhà nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

[1]. Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bị đơn được thực hiện đúng qui định của pháp luật nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Các thửa 28, 32, 33, 37 tờ bản đồ số 12 xã A, huyện B, tỉnh Đồng Nai có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Lệ H chuyển nhượng cho bà Phạm Thị N, bà Trần Thị A thông qua người đại diện là ông Nguyễn Văn M. Thực tế là ông M mua và bán lại cho bà A, bà N kiếm lời, bà A, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 10/10/2018 bà A, bà N ký hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông M, ông M đã đặt cọc cho hai bà 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Ngày 17/3/2019 ông M ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lại cho bà G. Sau đó, bà A, bà N đổi ý không chuyển nhượng lại cho ông M nên ông M không thực hiện giao dịch cho bà G.

[3]. Ông M cung cấp chứng cứ là “Hợp đồng mua bán” v/v: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 10/10/2018 giữa bà A, bà N với ông M toàn bộ các thửa 28, 32, 33, 37 tờ bản đồ số 12 xã A, giá bán là

2.053.130.000đ (Hai tỷ không trăm năm mươi ba triệu một trăm ba mươi nghìn đồng), ông M đặt cọc trước 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Tháng 3/2019 ông M ký hợp đồng đặt cọc hứa sẽ chuyển nhượng những thửa đất trên cho ông Tr và sau đó là bà G. Tuy nhiên, sau nhiều lần thỏa thuận, việc chuyển nhượng giữa ông M với bà A, bà N vẫn không đạt kết quả, dẫn đến ông không thể thực hiện hợp đồng với bà G được. Ông đã khởi kiện bà A, bà N tại Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch.

[4]. Việc các bên ký giao dịch cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên khi bà A, bà N chưa hoàn thành việc chuyển nhượng khiến cho giao dịch cọc giữa ông M, bà G không thực hiện được. Lỗi không thực hiện được giao dịch chuyển nhượng giữa bà G, ông M là khách quan, xuất phát từ phía bà A, bà N, không phải lỗi chủ quan của ông M. Việc bội tín của ông M nằm ngoài ý chí của ông, bên cạnh đó các bên đương sự không chứng minh được thiệt hại do hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại.

[5]. Bà G cho rằng khi ký giao dịch cọc với ông M, bà có yêu cầu ông M cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông M không cho xem và nói giấy đỏ đang thế chấp nhưng không có chứng cứ chứng minh. Trường hợp nếu sự việc như bà G nêu trên thì bà G cũng hoàn toàn có lỗi trong trách nhiệm tìm hiểu thông tin trước khi giao dịch cọc. Nay xảy ra tranh chấp, ông M đồng ý trả cọc và trả thêm khoản tiền theo lãi suất ngân hàng từ ngày 17/4/2019 đến trước ngày xét xử phúc thẩm, tính tròn là 01 năm, xem như là tiền thiệt hại cho bà G đã là có lợi cho bà G; cụ thể: $\{2.200.000.000 \text{ đồng} \times 9\% \times 01 \text{ năm}\} = 198.000.000 \text{ đồng}$ (Một trăm chín mươi tám triệu đồng).

[6]. Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7]. Quan điểm của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phù hợp một phần với tài liệu chứng cứ và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn, ông Nguyễn Văn M sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 120, 127, 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết: 01/2003/NQ –HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Thái Thị G về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn là ông Nguyễn Văn M. Tuyên bố đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 27/3/2019 giữa bà Thái Thị G với ông Nguyễn Văn M vô hiệu.

2. Buộc ông Nguyễn Văn M trả cho bà Thái Thị G số tiền đặt cọc 2.200.000.000đ (hai tỷ hai trăm triệu đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn M trả cho bà Thái Thị G số tiền 198.000.000 đồng (Một trăm chín mươi tám triệu đồng)

4. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn M phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm do giao dịch cọc bị vô hiệu. Trả lại 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0009852 ngày 11/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

Trả lại cho bà Thái Thị G 56.200.000đồng (Năm mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu tiền số 0000742 ngày 5/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch.

5. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với 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 cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Trường hợp bản án 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch;
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhơn Trạch;
- Chi cục thi hành án huyện Nhơn Trạch;
- Đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án

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

Phạm Thành Dương