

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 98/2021/DS-PT

Ngày 20/4/2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tấn.

Các thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Đắc Cường.

2. Ông Nguyễn Công Lực.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lý Đạo Phú Quý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 20 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 304/2020/TLPT-DS ngày 22/10/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DSST ngày 03/08/2020 của Tòa án nhân dân thành phố A bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 381/2020/QĐXXPT-DS ngày 22/12/2020; Quyết định hoãn phiên tòa số 30/2021/QĐ-PT ngày 21/01/2021; Thông báo mở lại phiên tòa số 11/2021/TB-TA ngày 01/3/2021; Quyết định hoãn phiên tòa số: 163/2021/QĐ-TA ngày 01/4/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông N.X.H, sinh năm 1974; thường trú: Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà H.T.T, sinh năm 1986 và bà H.T.P, sinh năm 1994; cùng địa chỉ liên lạc: Thành phố A, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/9/2019). Bà H.T.T có mặt. Bà H.T.P có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Bà N.T.R, sinh năm 1955; thường trú: Thành phố A, tỉnh Bình Dương. Có mặt. Bà N.T.R có thông báo ngày 03/4/2021 đến Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương chấm dứt hợp đồng ủy quyền với ông L.T.Q.T, sinh năm 1982; thường trú: Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh;

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông N.V.Q, sinh năm: 1949.

2. Bà N.T.M.H, sinh năm: 1956;

Cùng địa chỉ: Số 28 Quốc lộ 1K khu phố Tây B, phường Đông Hòa, thành phố A, tỉnh Bình Dương. Ông N.V.Q và bà N.T.M.H đều có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Q.M.H, sinh năm 1974; địa chỉ: Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông N.X.H và bị đơn bà N.T.R.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố A

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/8/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông N.X.H, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 04/4/2015 tại Quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, ông N.X.H và bà N.T.R ký hợp đồng đặt cọc mua đất đối với diện tích đất 781,8m², tọa lạc tại thành phố A, tỉnh Bình Dương. Giá trị hợp đồng 4.150.000.000 (bốn tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng. Số tiền đặt cọc là 1.150.000.000 (một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng. Mục đích ký hợp đồng đặt cọc là để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng, ông N.X.H đã giao tiền mặt trực tiếp cho bà N.T.R số tiền 1.150.000.000 (một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng tại quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Việc giao nhận tiền không lập biên bản giao nhận riêng. Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc bà N.T.R làm nhân viên tạp vụ trong khách sạn của ông N.X.H. Trong hợp đồng không ghi thời hạn thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, hai bên thỏa thuận miệng khi nào bà N.T.R được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến tháng 8/2019, bà N.T.R ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N.V.Q mà không cho ông N.X.H biết.

Nay ông N.X.H khởi kiện yêu cầu bà N.T.R tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 781,8m², đất tọa lạc tại thành phố A, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 933957, số vào sổ CH09803 do Ủy ban nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2015 cho bà N.T.R theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2015 giữa ông N.X.H và bà N.T.R phải giao quyền sử dụng đất có diện tích 781,8m², đất tọa lạc tại thành phố A, tỉnh Bình Dương cho ông N.X.H. Ông N.X.H có trách nhiệm thanh toán cho bà N.T.R số tiền còn lại là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

Trường hợp bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc là 1.150.000.000 (một tỷ một trăm

năm mươi triệu) đồng và phạt cọc 10 lần với số tiền 11.500.000.000 (mười một tỷ năm trăm triệu) đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà N.T.R, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông L.T.Q.T trình bày:

Ngày 04/4/2015, ông N.X.H và bà N.T.R ký hợp đồng đặt cọc mua đất đối với diện tích đất 781,8m², tọa lạc tại thành phố A, tỉnh Bình Dương. Giá trị hợp đồng 4.150.000.000 (bốn tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng. Số tiền đặt cọc là 1.150.000.000 (một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng. Mục đích ký hợp đồng đặt cọc là để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hai bên không thỏa thuận về thời gian thực hiện hợp đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng ông N.X.H giao cho bà N.T.R số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng, hẹn đến ngày 04/5/2015 giao tiếp số tiền đặt cọc còn lại là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng nhưng ông N.X.H không thực hiện. Việc giao nhận tiền không lập biên bản riêng mà bà N.T.R ghi cụ thể số tiền đã nhận của ông N.X.H trong hợp đồng đặt cọc. Do ông N.X.H đã vi phạm nghĩa vụ của bên đặt cọc quy định tại khoản 1 Điều 4 của Hợp đồng: “*Giao số tiền đặt cọc cho bên B theo đúng thỏa thuận ngay khi ký hợp đồng đặt cọc*” nên ngày 22/8/2019 bà N.T.R đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N.V.Q, bà N.T.M.H.

Bị đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện và đề nghị Tòa án đình chỉ vụ án vì đã hết thời hiệu khởi kiện.

Trường hợp vụ án tiếp tục xét xử thì bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông N.X.H. Do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ đặt cọc nên bị đơn không đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng và phạt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N.V.Q và bà N.T.M.H trình bày:

Tháng 8/2019, ông N.V.Q và bà N.T.M.H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà N.T.R diện tích 781,8m², đất tọa lạc tại thành phố A, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BX 933957, số vào sổ CH09803 do Ủy ban nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương cấp ngày 05/5/2015 cho bà N.T.R. Giá chuyển nhượng 14.000.000.000 (mười bốn tỷ) đồng. Ngày 22/8/2019 ông, bà đã nộp hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố A. Tuy nhiên, ngày 09/9/2019 hồ sơ của ông, bà đã bị tạm ngừng do ông N.X.H yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Ông N.V.Q và bà N.T.M.H không biết ông N.X.H là ai, việc đặt cọc giữa ông N.X.H và bà N.T.R như thế nào thì ông, bà không biết. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N.V.Q và bà N.T.M.H đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Q.M.H trình bày:

Khoảng 14 giờ ngày 04/4/2015, tại khách sạn M, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Q.M.H viết dùm bà N.T.R hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 04/4/2015. Nội dung viết tay trong hợp đồng là do bà N.T.R đọc cho bà Q.M.H viết. Sau khi viết xong bà Q.M.H đưa toàn bộ lại cho bà N.T.R, sau đó tự bà N.T.R đi lấy mực lặn tay vào các trang. Lúc đó, bà Q.M.H nghe ông N.X.H bảo bà N.T.R đếm 23 cục đi, bà không biết cục gì, vì lúc đó giữa bà Q.M.H và ông N.X.H đang có mâu thuẫn nên bà ra sau bếp nên không biết. Ông N.X.H bỏ 23 cục tiền cho bà N.T.R đếm rồi lấy xe chạy đi. Bà N.T.R bảo đếm 23 cục đủ rồi con ạ. Khoảng 16 giờ, ông N.X.H chạy về và hỏi bà N.T.R đếm xong chưa để chở bà ra ngân hàng nộp tiền vào tài khoản vì sợ bà N.T.R mang tiền đi ngoài đường gặp nguy hiểm. Lúc đó bà N.T.R bảo không sao, bà mang tiền về cho tui nó đi trả nợ. Bà Q.M.H nghe ông N.X.H nói to “cô đi không ổn đâu, lên xe con chở về”. Sau đó bà N.T.R cầm giấy tờ và tiền lên xe ông N.X.H chở về. Còn mọi việc về sau như thế nào bà Q.M.H không rõ.

Quá trình giải quyết vụ án người làm chứng bà Phạm Thị Bình trình bày: Bà Phạm Thị Bình và bà N.T.R cùng làm tạp vụ tại khách sạn M quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Chủ khách sạn là ông N.X.H. Bà B làm chung với bà N.T.R từ năm 2016 đến năm 2017 thì nghỉ việc, khi bà nghỉ thì bà N.T.R vẫn tiếp tục làm tại khách sạn M. Ngoài ra bà không can thiệp vào việc gì khác của bà N.T.R.

Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2020/DSST ngày 03/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố A đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N.X.H đối với bà N.T.R về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 04/4/2015 giữa ông N.X.H và bà N.T.R.

- Buộc bà N.T.R có trách nhiệm thanh toán cho ông N.X.H số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và phạt cọc số tiền 11.500.000.000 đồng (mười một tỷ năm trăm triệu đồng).

3. Chi phí giám định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay: Bị đơn bà N.T.R chịu số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà N.T.R là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn nộp án phí theo quy định.

- Ông N.X.H phải chịu án phí số tiền: 120.500.000 đồng (một trăm hai mươi triệu năm trăm nghìn đồng). Được miễn trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029212 ngày 04/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A. Ông N.X.H còn phải nộp án phí số tiền 120.200.000 đồng (một trăm hai mươi triệu hai trăm nghìn đồng).

5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2019/QĐ-BPKCTT ngày 06/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 14/8/2020 Viện Kiểm sát nhân dân thành phố A kháng nghị đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng trả lại tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và phạt tiền cọc theo quy định của pháp luật đối với bị đơn do vi phạm hợp đồng.

Ngày 14/8/2020 và ngày 17/8/2020, nguyên đơn nộp đơn kháng cáo và kháng cáo bổ sung yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng đồng thời yêu cầu buộc bị đơn trả lại 1.150.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 11.500.000.000 đồng.

Ngày 17/08/2020, bị đơn kháng cáo không chấp nhận yêu cầu trả lại tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 12/2019 ngày 06/9/2019 đã áp dụng đối với bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và **kháng cáo bổ sung**; bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và bổ sung nội dung kháng cáo về việc yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện vì hợp đồng đặt cọc đã quá thời hiệu (hết thời hiệu) khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát tỉnh Bình Dương trình bày: Rút quyết định kháng nghị số: 03/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/8/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố A.

Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và các đương sự đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông N.V.Q, bà N.T.M.H, bà Q.M.H và người làm chứng bà Phạm Thị Bình có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ các Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Tòa án tỉnh Bình Dương xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng.

Về nội dung: Ngày 04/4/2015, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất diện tích 781,8m², tọa lạc tại thành phố A. Cùng ngày bị đơn đã nhận số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng. Nguyên đơn cho rằng đã giao cho bị đơn số tiền 1.150.000.000 (một tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng nhưng không xuất trình được chứng cứ chứng minh. Hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2015 giữa ông N.X.H với bà N.T.R có nội dung thỏa thuận không rõ ràng, có nhiều điều khoản mâu thuẫn với nhau không thể thực hiện được nên hợp đồng này bị vô hiệu từ thời điểm ký kết. Bà N.T.R phải trả lại cho ông

N.X.H tiền nhận đặt cọc 150.000.000 đồng và phải trả lãi của số tiền đã nhận cọc theo quy định.

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, ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo, kháng cáo bổ sung của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn làm và nộp trong hạn là phù hợp nên chấp nhận. Đối với kháng cáo bổ sung của bị đơn bà N.T.R về yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu và thời hạn kháng cáo đã hết nên Hội đồng xét xử không xem xét nội dung này.

[1.2] Kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm Sát nhân dân thành phố A còn trong thời hạn là phù hợp.

[2]. Về nội dung:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, vị đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa rút toàn bộ kháng nghị nên cần xem xét chấp nhận.

[2.2] Xét kháng cáo và kháng cáo bổ sung của nguyên đơn ông N.X.H thấy rằng:

Hợp đồng đặt cọc mua đất xác lập ngày 04/4/2015 tại quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông N.X.H và bà N.T.R đối với diện tích đất 781,8m², tọa lạc tại thành phố A, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng đặt cọc này là sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn. Nguyên đơn là người giao tiền đặt cọc cho bị đơn là người nhận cọc, ký tên vào hợp đồng ghi nhận đủ 150.000.000 đồng bằng số và đóng mở ngoặc đơn ghi bằng chữ vào ngày 04/5/2015. Mặc dù tại khoản 3 Điều 7 của Hợp đồng có ghi: “Bên B đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trong điều 1 từ bên A” nhưng tại phần cuối của hợp đồng Bên B là bà N.T.R đã ký, ghi rõ họ tên, lăn dấu vân tay. Đồng thời bà N.T.R còn ghi rõ “Đã nhận đủ 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) đến ngày 4/5/2015, đã đọc kỹ, hiểu và đồng ý”. Toàn bộ nội dung chữ ký, chữ viết, dấu vân tay của bà N.T.R đã được khẳng định tại bản Kết luận giám định số 4459/C09B ngày 30/10/2019 và số 4459/1-C09B ngày 21/11/2019 của Phân viện Khoa học hình sự Bộ Công an. Bà N.T.R cũng thừa nhận đã nhận của ông N.X.H số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng. Hơn nữa, hợp đồng đặt cọc là nhằm tiến đến giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng kể từ ngày lập hợp đồng đặt cọc (04/4/2015) và ngày giao dịch đặt cọc 04/5/2015) đến thời điểm khởi kiện, nguyên đơn là người cất giữ bản chính của hợp đồng nhưng không có ý kiến gì đối với bị đơn liên quan đến số tiền đặt cọc là không nhằm mục đích hướng đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nguyên tắc giao, nhận thì người nhận đã nhận đủ số tiền giao dịch. Nguyên đơn căn cứ vào khoản 3, Điều 7 hợp đồng cho rằng bị đơn đã nhận đủ số tiền ghi ở Điều 1 và 2 của hợp

đồng để kháng định bà N.T.R nhận đủ 1.150.000.000 đồng (một tỷ, một trăm, năm mươi triệu đồng) nhưng ông N.X.H không có chứng cứ nào khác để chứng minh. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông N.X.H vi phạm nghĩa vụ giao tiền cọc theo điểm a, khoản 1, Điều 4 của hợp đồng đặt cọc (chỉ giao 150.000.000 đồng thay vì phải giao 1.150.000.000 đồng) nên không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 11.500.000.000 đồng là phù hợp. Do vậy, yêu cầu kháng cáo và kháng cáo bổ sung của nguyên đơn N.X.H là không có căn cứ.

[2.3] Xét kháng cáo và kháng cáo bổ sung tại phiên tòa của bị đơn N.T.R thấy rằng:

Xét kháng cáo về yêu cầu hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời thấy rằng: Việc Tòa án cấp sơ thẩm duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời đối với bị đơn là cần thiết để đảm bảo cho việc thi hành án. Do đó, cần tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời cho đến khi bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án và Tòa án có thẩm quyền giải quyết đơn yêu cầu hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2019/QĐ-BPKCTT ngày 06/9/2019.

Xét kháng cáo không đồng ý trả lại tiền cọc thấy rằng: Khi hợp đồng đặt cọc ngày 04/4/2015 chưa được các bên thỏa thuận, giải quyết thanh lý bằng văn bản thì bị đơn (bà N.T.R) đã chuyển nhượng cho người khác (ông N.V.Q, bà N.T.M.H) nên cũng vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc. Án sơ thẩm xác định bà N.T.R cũng có lỗi dẫn đến việc hợp đồng đặt cọc không thực hiện được và xử buộc bà N.T.R phải trả số tiền 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng đặt cọc là có căn cứ. Cho nên, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo, kháng cáo bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm của bị đơn N.T.R.

[3] Đề nghị của vị kiểm sát viên tham gia phiên tòa cho rằng hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 04/4/2015 giữa nguyên đơn và bị đơn là hợp đồng vô hiệu do các thỏa thuận của hợp đồng không rõ ràng, không thể thực hiện được nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn tiền cọc 150.000.000 đồng và khoản tiền lãi suất theo quy định là chưa phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông N.X.H và bà N.T.R phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 01, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, Điều 357, Điều 688 và khoản 2, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

I. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 03/2020/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/8/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố A.

II. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, kháng cáo bổ sung của nguyên đơn ông N.X.H và kháng cáo của bị đơn bà N.T.R. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 48/2020/DSST ngày 03/08/2020 của Tòa án nhân dân thành phố A như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N.X.H đối với bà N.T.R về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 04/4/2015 giữa ông N.X.H và bà N.T.R.

- Buộc bà N.T.R có trách nhiệm thanh toán cho ông N.X.H số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và phạt cọc số tiền 11.500.000.000 đồng (mười một tỷ năm trăm triệu đồng).

3. Chi phí giám định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay: Bị đơn bà N.T.R chịu số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà N.T.R là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn nộp án phí theo quy định.

- Ông N.X.H phải chịu án phí số tiền: 120.500.000 đồng (một trăm hai mươi triệu năm trăm nghìn đồng), được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029212 ngày 04/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A. Ông N.X.H còn phải nộp án phí số tiền 120.200.000 đồng (một trăm hai mươi triệu hai trăm nghìn đồng).

5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2019/QĐ-BPKCTT ngày 06/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương.

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.

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

1. Ông N.X.H phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tạm ứng kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu số: 0048501, ngày 17/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A.

2. Bà N.T.R phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tạm ứng kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu số: 0048508, ngày 17/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố A.

III. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố A;
- Chi cục THADS thành phố A;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tòa DS, HCTP.

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

Đã ký

Nguyễn Minh Tấn

Thẩm phán thành viên

Thẩm phán chủ tọa

Nguyễn Đắc Cường – Nguyễn Công Lực

Nguyễn Minh Tấn

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 7 giờ 30 phút, ngày 20 tháng 04 năm 2021, tại Phòng nghị án Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Tấn.

Các thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Đắc Cường

2. Ông Nguyễn Công Lực.

Tiến hành nghị án vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 304/2020/TLPT-DS ngày 22/10/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, giữa:

- *Nguyên đơn*: Ông N.X.H, sinh năm 1974; thường trú: Số 66/2 đường 11, tổ 2, khu phố 9, phường Trường Thọ, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Bà N.T.R, sinh năm 1955; thường trú: Số 27 (số cũ 29/12) quốc lộ 1K khu phố Tây B, phường Đông Hòa, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:**

I. Căn cứ pháp luật.

Căn cứ khoản 01, điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điều 328, điều 357, điều 688 và khoản 2, điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

Biểu quyết 3/3/.

II. Nội dung:

1. Chấp nhận việc rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, kháng cáo bổ sung của nguyên đơn N.X.H và bị đơn N.T.R. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 48/2020/DSST ngày 03/08/2020 của Tòa án nhân dân thành phố A như sau:

2. 1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông N.X.H đối với bà N.T.R về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 04/4/2015 giữa ông N.X.H và bà N.T.R.

- Buộc bà N.T.R có trách nhiệm thanh toán cho ông N.X.H số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) và phạt cọc số tiền 11.500.000.000 đồng (mười một tỷ năm trăm triệu đồng).

2.3. Chi phí giám định chữ viết, chữ ký và dấu vân tay: Bị đơn bà N.T.R chịu số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), được khấu trừ hết vào tiền tạm ứng chi phí đã nộp.

2.4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà N.T.R là người cao tuổi, có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn nộp án phí theo quy định.

- Ông N.X.H phải chịu án phí số tiền: 120.500.000 đồng (một trăm hai mươi triệu năm trăm nghìn đồng). Được căn trừ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0029212 ngày 04/9/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố A. Ông N.X.H còn phải nộp án phí số tiền 120.200.000 đồng (một trăm hai mươi triệu hai trăm nghìn đồng).

2.5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời “cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2019/QĐ-BPKCTT ngày 06/9/2019 của Tòa án nhân dân thành phố A, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

3.1 Ông N.X.H phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tạm ứng kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số: 0048501, ngày 17/08/2020 của chi cục Thi hành án dân sự thành phố A.

3.2 Bà N.T.R phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào tạm ứng kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số: 0048508, ngày 17/08/2020 của chi cục Thi hành án dân sự thành phố A.

Kết quả biểu quyết 3/3.

Biên bản kết thúc vào hồi giờ..... phút cùng ngày.

Thẩm phán thành viên

Thẩm phán– chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Đắc Cường Nguyễn Công Lực

Nguyễn Minh Tấn