

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 327/2020/DS-PT

Ngày 11-9-2020

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 LONG AN**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Tấn Quốc

*Các Thẩm phán*

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Lê Thị Kim Nga

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An:** Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 335/2020/TLPT-DS ngày 27 tháng 7 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 35/2020/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 361/2020/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968; Đăng ký thường trú: Số A2/5A, ấp 1, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Đặng Thị Kim T, sinh năm 1985; Đăng ký thường trú: ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An. (có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:*

1. Ông Trần Văn H. (có mặt)

2. Ông Phan Hùng C. (có mặt)

Cùng là luật sư của Công ty Luật TNHH Hăng Luật H thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đặng Thị Kim T.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Nguyễn Văn C trình bày tại đơn khởi kiện ngày 19/11/2018, trong phiên hòa giải và tại phiên tòa:*

Vào ngày 13/4/2018, ông C (Bên B) và bà Đặng Thị Kim T (Bên A) có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích 380m<sup>2</sup>, thửa đất số 2149 (mpt), tờ bản đồ số 03, loại đất thổ cư tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An với giá là 1.100.000.000 đồng. Ông C đặt cọc cho bà T số tiền 700.000.000 đồng, ông C giao tiền đủ cho bà T cùng ngày 13/4/2018. Thời điểm này bà T chưa được đứng tên giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) đối với thửa đất số 2149. Ông C và bà T thỏa thuận trong 06 tháng kể từ ngày đặt cọc, bà T làm GCN QSDĐ và ký hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) QSDĐ cho ông C. Số tiền chuyển nhượng còn lại là 400.000.000 đồng, ông C sẽ thanh toán đủ cho bà T khi hai bên ra ký HĐCN. Nội dung thỏa thuận được thể hiện theo hợp đồng đặt cọc (HĐĐC) ngày 13/4/2018 ông C và bà T đều ký tên trong HĐĐC.

Tương tự như thỏa thuận ngày 13/4/2018, vào ngày 19/4/2018, ông C và bà T tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 380m<sup>2</sup>, thửa đất số 2149 (mpt), tờ bản đồ số 03, loại đất ở nông thôn tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 1.100.000.000 đồng. Ông C đặt cọc cho bà T số tiền 500.000.000 đồng, ông C giao đủ tiền cho bà T cùng ngày 19/4/2018. Trong thời gian 06 tháng kể từ ngày đặt cọc, nếu bên A không thực hiện đúng hợp đồng đã ký thì bên A sẽ đền số tiền gấp 02 với số tiền đặt cọc cho bên B. Tổng số tiền bà T nhận đặt cọc của ông C 02 lần là 1.200.000.000 đồng.

Khi hai bên thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ ông C, bà T và cha ruột của bà T đến xác định ranh giới đất. Lúc này ông Trần Văn H có nói là phần đất bị nhầm thửa với đất của ông H, ông H đang làm thủ tục sang tên lại cho bà Cao Thị Kim V (là người bán đất cho bà T).

Sau khi bà T được đứng tên GCN QSDĐ tại vị trí phần đất mà bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C là một phần của thửa đất 2149 đã tách ra có số thửa đất mới 5981, là vị trí A theo trích đo địa chính ngày 21/11/2019, diện tích đo thực tế là 565m<sup>2</sup> loại đất ở nông thôn, diện tích trên GCN là 567m<sup>2</sup>. Bà T đã thay đổi thỏa thuận không làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ cho ông C. Phần đất này bà Cao Thị Kim V sinh năm 1961, địa chỉ thường trú: ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An đứng tên GCN QSDĐ ngày 26/9/2018, bà V chuyển nhượng cho bà T được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C xác nhận ngày 23/10/2018. Đối với diện tích thửa đất 5981 ít hơn diện tích đất vào các ngày 13/4/2018 và ngày 19/4/2018 bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C, ông C đồng ý nhận chuyển nhượng với diện tích này và tính giá trị thửa đất theo giá thỏa thuận ban đầu là 1.100.000.000 đồng:  $380\text{m}^2 = 2.894.736 \text{ đồng}/01\text{m}^2$ .

Tại phiên tòa ông C yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng theo diện tích đất trong GCN QSDĐ mà bà T đứng tên đối với thửa đất 5981, tờ bản đồ số 3, diện tích 567m<sup>2</sup> đất thổ, tính theo giá thỏa thuận ban đầu  $567\text{m}^2 \times 2.894.736 \text{ đồng} = 1.641.315.000 \text{ đồng}$ . Khi bà T làm thủ tục chuyển quyền thửa đất 5981

cho ông C, ông C đã trả cho bà T 1.200.000.000 đồng, ông C sẽ trả thêm cho đủ số tiền 1.641.315.000 đồng.

Trong trường hợp bà T không thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ thì ông C yêu cầu bà T thực hiện theo thỏa thuận của hai HĐĐC là bà T phải thanh toán cho ông C tiền cọc là 1.200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.200.000.000 đồng.

*Bị đơn bà Đặng Thị Kim T do ông Võ Hùng T đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Về nguồn gốc thửa đất vào thời điểm ông C và bà T thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ thì phần đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thực chất là thuộc một phần thửa đất số 2149, tờ bản đồ số 03 nhưng được cấp GCN QSDĐ nhầm sang thửa đất số 2147, tờ bản đồ số 03 do ông Trần Văn H đứng tên GCN QSDĐ. Theo bản án Hành chính sơ thẩm số 79/2017/HC-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã xác định: *“Phần đất có diện tích 567m<sup>2</sup> là đất ở nông thôn (ONT) là thuộc thửa đất 2149 của bà Cao Thị Kim V. Vì vậy, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, hiện nay là thửa đất số 5981”*.

Trước khi có bản án hành chính sơ thẩm, bà V đã thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này bằng giấy tay cho bà T. Sau đó bà T tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này cho ông C theo các HĐĐC ngày 13/4/2018 và ngày 19/4/2018.

Đến ngày 26/9/2018, bà Cao Thị Kim V mới được cấp GCN QSDĐ đối với phần đất nêu trên. Ngày 23/10/2018, bà T mới được đứng tên thửa đất số 5981, diện tích trên GCN là 567m<sup>2</sup> ít hơn diện tích đất bà T thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C.

Tại thời điểm ông C và bà T thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ thì cả bà V và bà T không phải chủ sử dụng thửa đất số 5981, tờ bản đồ số 03, diện tích là 567m<sup>2</sup>, loại đất ONT tại ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An. Ông C biết nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Về ranh giới, khi bà T mua đất bằng giấy tay từ bà V thì được bà V nói là đất tới bờ tre, bà T thỏa thuận chuyển nhượng lại cho ông C theo sự chỉ ranh của bà V là tới bờ tre, nhưng thực tế đất bà V không tới bờ tre, dẫn đến việc thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C diện tích nhiều hơn diện tích được đứng tên (GCN QSDĐ 567m<sup>2</sup> chứ không phải 760m<sup>2</sup> như thỏa thuận 02 lần vào ngày 13/4/2018 và ngày 19/4/2018). Phần đất ngoài GCN của bà T hiện nay lại do một người khác đang đứng tên GCN. Vì vậy, bà T không thể thực hiện được việc chuyển nhượng cho ông C. Cả hai bên bà T và ông C đều có lỗi trong việc thỏa thuận chuyển nhượng đối với hợp đồng này. Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông C, bà T cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2018 và ngày 19/4/2018 là vô hiệu. Bà T đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận của ông C là 1.200.000.000 đồng, trả 01 lần và đồng ý bồi thường cho ông C số tiền 30.000.000 đồng, không phải là tiền phạt cọc như ông C yêu cầu.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2020/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39, điểm g Khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 118, 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b Khoản 3 của Điều 27 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:*

- Xác định các HĐDC cam kết thực hiện việc chuyển nhượng đất ngày 13/4/2018, ngày 19/4/2018 giữa bên đặt cọc là ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1968, địa chỉ thường trú: A2/5A, ấp 1, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với bên nhận đặt cọc là bà Đặng Thị Kim T, sinh năm 1985, địa chỉ thường trú: ấp T, xã P, huyện C, tỉnh Long An là HĐDC có hiệu lực kể từ ngày 13/4/2018 và ngày 19/4/2018.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện trả tiền đặt cọc và một khoản tiền tương đương tiền đặt cọc của nguyên đơn ông Nguyễn Văn C đối với bà Đặng Thị Kim T. Buộc bà Đặng Thị Kim T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 1.200.000.000 đồng, tổng số tiền là 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; chi phí tố tụng; chịu án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 11/6/2020 bà Đặng Thị Kim T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 02/7/2020, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về án phí và bản án sơ thẩm tuyên buộc bà T phải bị phạt cọc 1,2 tỷ đồng là chưa có cơ sở vững chắc.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:*** Ông C không rút đơn khởi kiện; bà T xác định yêu cầu kháng cáo là chấp nhận trả tiền cọc 1.200.000.000 đồng và bồi thường 30 triệu đồng như ý kiến của bà ở cấp sơ thẩm nhưng không chấp nhận phạt cọc 1.200.000.000 đồng; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và có ý kiến trình bày như sau:

*Luật sư Trần Văn H, luật sư Phan Hùng C và bà Đặng Thị Kim T thống nhất trình bày:*

Quyền sử dụng đất là đối tượng của biện pháp đặt cọc phải của bà T thì giao dịch đặt cọc mới có giá trị nhưng khi đặt cọc bà T chưa được cấp GCN phần đất 760m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 1249, và bà T mua lại phần đất này từ bà V bằng giấy tay, lúc này bà V cũng chưa được cấp GCN QSDĐ nên bà T không thể thực hiện được các quyền của người sử dụng đất. Vì vậy thỏa thuận giữa ông C và bà T là một giao dịch có đối tượng không thể thực hiện được nên bị vô hiệu. Việc này ông C và bà T đều biết nhưng cấp sơ thẩm xử phạt bà T đền cọc là không đúng, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà T sửa án sơ thẩm, bà T đồng ý trả lại tiền cọc và tự nguyện bồi thường cho ông C 30 triệu đồng.

Ngoài ra, việc bà T được cấp phần đất có diện tích ít hơn theo thỏa thuận là vì khách quan, không phải lỗi của bà, bà đồng ý bán phần đất này cho ông C với giá 2.200.000.000đ như thỏa thuận ban đầu nhưng ông C không đồng ý mà yêu cầu bán giảm giá tương ứng theo diện tích thực tế nên bà không đồng ý. Nay bà cũng không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông C với giá 2.200.000.000đ vì thời gian đã lâu.

*Ông Nguyễn Văn C trình bày:* Ông và bà T đều biết lúc đặt cọc bà T chưa được cấp GCN nên mới thỏa thuận thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng trong vòng 6 tháng để có thời gian cho bà T. Khi đặt cọc thỏa thuận 760m<sup>2</sup> giá 2.200.000.000đ, nay bà T chỉ được cấp 565m<sup>2</sup> thì phải bán giá giảm tương ứng với diện tích giảm thành tiền là 1.641.315.000đ nhưng bà T không đồng ý bán là vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên phải bị phạt cọc gấp 2 lần. Tại tòa hôm nay ông cũng không đồng ý mua với giá 2.200.000.000đ trên diện tích 565m<sup>2</sup> và yêu cầu cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:*

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

Nguồn gốc đất bà T chuyển nhượng cho ông C là do bà T nhận chuyển nhượng của người khác; tại thời điểm chuyển nhượng bà T chưa được cấp GCN QSDĐ và ông C cũng biết việc này. Khi thỏa thuận chuyển nhượng ông C có đến xem đất, việc bị thiếu diện tích đất không phải do sự cố ý của bà T, đồng thời giữa bà T và ông C khi ký HĐĐC cũng không đề cập đến việc thiếu hoặc thừa diện tích thì phải trừ tiền hoặc trả thêm tiền.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông C không đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất theo diện tích bà T được cấp GCN 567m<sup>2</sup> (đo thực tế 565m<sup>2</sup>) với giá 2.200.000.000 đồng; bà T thì cho rằng trước đây đã rất có thiện ý chuyển nhượng theo giá 2.200.000.000 đồng nhưng bên ông C không đồng ý nên nay bà cũng không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng. Xét nguyên nhân dẫn đến không giao kết được HĐCN không chỉ lỗi của bên bà T mà do hai bên không có sự thỏa thuận rõ ràng nên cả hai bên cùng có lỗi. Bà T đồng ý trả lại cho ông C số tiền cọc đã nhận và tự nguyện bồi thường 30.000.000 đồng là hợp tình hợp lý.

Về án phí, bà T chấp nhận trả tiền cọc nhưng không chấp nhận phạt cọc. Án sơ thẩm buộc bà T chịu án phí 80.000.000 đồng trên số tiền đặt cọc và phạt cọc 2.400.000.000 đồng là không phù hợp với quy định tại khoản 4, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Trường hợp này bà T chỉ chịu án phí đối với số tiền phạt cọc 1.200.000.000 đồng.

Bởi các lẽ trên, đề nghị chấp nhận kháng cáo, kháng nghị sửa bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

### ***Về thủ tục tố tụng:***

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử có mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt đầy đủ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

### ***Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:***

[3] Về nội dung và tình tiết sự việc: Vào ngày 13 và 19 tháng 4/2018 bà T và ông C thỏa thuận đặt cọc nhằm mục đích giao kết HĐCN phần đất 760m<sup>2</sup> với giá 2.200.000.000 đồng; theo đó ông C đặt cọc cho bà T 1.200.000.000 đồng và thỏa thuận trong thời hạn 6 tháng bà T phải làm GCN QSDĐ và ký HĐCN cho ông C; đến ngày 23/10/2018, sau 6 tháng thỏa thuận bà T được cấp GCN QSDĐ nhưng không giao kết HĐCN nên ông C khởi kiện yêu cầu trả cọc và phạt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm ông C không đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất theo diện tích bà T được cấp GCN 567m<sup>2</sup> (đo thực tế 565m<sup>2</sup>) với giá 2.200.000.000 đồng; bà T thì cho rằng trước đây đã rất có thiện ý chuyển nhượng theo giá 2.200.000.000 đồng nhưng bên ông C không đồng ý nên nay bà cũng không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng và cho rằng HĐĐC bị vô hiệu do lúc đặt cọc bà T chưa được cấp GCN QSDĐ.

[4] Nhận thấy, tại thời điểm giao kết đặt cọc bà T chưa được cấp GCN QSDĐ và ông C cũng biết việc này; khi thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng ông C có đến xem đất; HĐĐC không thể hiện đơn giá chuyển nhượng là tính theo m<sup>2</sup> (diện tích thực tế x đơn giá m<sup>2</sup> = giá trị thửa đất chuyển nhượng), việc thiếu hoặc thừa diện tích thì phải trừ tiền hoặc trả thêm tiền.

[5] Xét thấy, phía bị đơn cho rằng HĐĐC bị vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được và trái pháp luật vì thời điểm đặt cọc bà T chưa được cấp GCN QSDĐ nên chưa có quyền của người sử dụng đất theo Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng đối tượng của HĐĐC không phải là QSDĐ mà các bên muốn giao kết chuyển nhượng mà là tiền (cụ thể 1.200.000.000 đồng) nên việc bà T chưa được cấp GCN QSDĐ thì việc đặt cọc cũng không bị xem là vô hiệu. Do vậy cấp sơ thẩm xác định HĐĐC có hiệu lực là có cơ sở.

[6] Việc diện tích đất bị thiếu không phải do ý chí của bà T và nguyên nhân dẫn đến không tiếp tục thực hiện hợp đồng không chỉ có lỗi của bà T mà do hai bên không có sự thỏa thuận rõ ràng nên cả hai bên cùng có lỗi. Bà T đồng ý trả lại cho ông C số tiền cọc đã nhận và tự nguyện bồi thường cho ông C 30.000.000 đồng là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm xử phạt cọc bà T là không phù hợp với quy định tại

điểm d mục 1 phần I của Nghị quyết số 01/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao nên cần chấp nhận kháng cáo của bà T và kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa án sơ thẩm, bà T chỉ trả lại tiền cọc đã nhận 1.200.000.000 đồng và bồi thường cho ông C 30 triệu đồng theo tự nguyện.

[7] Án sơ thẩm còn buộc bà T phải chịu án phí trên số tiền cọc mà bà đã đồng ý trả là không đúng với quy định tại khoản 4, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên cần chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát sửa án sơ thẩm về phần này. Do bác yêu cầu phạt cọc của ông C nên ông C phải chịu án phí trên số tiền 1.200.000.000 đồng là 48 triệu đồng. Bà T không phải chịu án phí sơ thẩm và án phí phúc thẩm.

[8] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Đặng Thị Kim T và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

Sửa Bản án sơ thẩm số: 35/2020/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 328, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 của Điều 27, Điều 29 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với bà Đặng Thị Kim T về “*tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Đặng Thị Kim T chấp nhận trả cho ông Nguyễn Văn C số tiền đặt cọc là 1.200.000.000đ và số tiền bồi thường thiệt hại là 30.000.000đ. Tổng cộng bà T phải trả cho ông C số tiền là 1.230.000.000đ (Một tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn C đối với bà Đặng Thị Kim T về việc yêu cầu bà T phải trả một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 1.200.000.000đ (Một tỷ hai trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Đặng Thị Kim T phải trả cho ông Nguyễn Văn C chi phí đo đạc, thẩm định giá với số tiền là 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng).

4. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Đặng Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn C phải chịu 48.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.300.000đ (gồm 300.000đ theo biên lai thu số 0009655 ngày 11/01/2019 và 24.000.000đ theo biên lai thu số 0009656 ngày 11/01/2019 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện C) nên ông C còn phải nộp 23.700.000đ (Hai mươi ba triệu bảy trăm ngàn đồng) tiền án phí sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Đặng Thị Kim T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho bà T 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002404 ngày 15/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Long An.

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, 7, 7a, 7b 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.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Tấn Quốc**