

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 12/2022/DS-PT

Ngày: 19/01/2022

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 BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Châu;

Các Thẩm phán:

Ông Trương Văn Tâm

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thùy Quyên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu tham gia phiên tòa:
Bà Thành Thị Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 19/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DSST ngày 28 tháng 05 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 58/2021/QĐ-PT ngày 16 tháng 4 năm 2021; Quyết định hoãn phiên tòa số 108/2021/QĐ-PT ngày 29/12/2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Thiên Đình T, sinh năm: 1994

Hộ khẩu thường trú: Số A tổ C, ấp S, xã H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu;
Chỗ ở hiện nay: Tổ A ấp H, xã M, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Phạm Minh H1, sinh năm 1972 và bà Đỗ Thị Bích C, sinh năm: 1972; Cùng địa chỉ: Tổ A ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Trọng H2, sinh năm 1989; Hộ khẩu thường trú: Số A đường B, phường Đ, quận A, thành phố Hải Phòng; tạm trú: Số B đường P, xã L, thành phố R, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Có mặt).

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1953; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (Có đơn xin vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1972; hộ khẩu thường trú: Số D tổ C, ấp S, xã H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; chỗ ở hiện nay: Tổ 21, ấp H, xã M, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1988; địa chỉ: Số D khu phố S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt)

3.4. Bà Lê Thị T1, sinh năm: 1990; địa chỉ: Khu phố S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt)

3.5. Ông Nguyễn Văn A, sinh năm: 1977; địa chỉ: Khu phố S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Có mặt)

3.6. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1975; địa chỉ: Khu phố S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (Vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Người kháng cáo:

5.1. Ông Phan Thiên Đình T là nguyên đơn.

5.2. Bà Đỗ Thị Bích C là bị đơn.

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu theo Quyết định kháng nghị số 529/QĐ-KNPT-VKS-DS ngày 24/6/2021.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Phan Thiên Đình T trình bày:

Vào ngày 09/3/2019 (âm lịch), bà Đỗ Thị Bích C và ông Phan Thiên Đình T ký kết “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*”. Nội dung của Giấy biên nhận tiền đặt cọc này nhằm đảm bảo cho việc bà C, ông H1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T diện tích 11.672m², các thửa đất số 60, 61 (thửa mới: 69, 16), Tờ bản đồ số 19 (mới 09) xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) số CL 895541 và CL 895542, cùng ngày 29/11/2017 cho ông H1, bà C đứng tên. Giá chuyển nhượng là 9.000.000.000đồng (Chín tỷ đồng). Số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại 8.000.000.000 đồng thì ông T sẽ trả đủ cho bà C, ông H1 khi công chứng giấy tờ. Thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà C với ông T chậm nhất là ngày 09/5/2019 âm lịch (tức nhằm ngày 11/6/2019 dương lịch).

Nguồn gốc các thửa đất này trước kia là do gia đình ông T chuyển nhượng cho gia đình bà Nguyễn Thị Q. Vì vậy, khi tiến hành mua đất với vợ chồng ông H1, bà C thì ông T nghĩ diện tích đất vẫn đảm bảo không lấn ranh nên ban đầu không thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc về việc chờ chỉnh lý. Tuy nhiên, sau đó kiểm tra lại có lấn ranh qua các thửa đất liền kề (đất ông Đầu lấn ranh qua đất tranh chấp và đất bà C lấn qua đất gia đình ông T) và bản đồ mới có sai lệch về diện tích. Khi chưa hết thời hạn cuối cùng mà ông T phải giao tiền thì phía ông T có yêu cầu bà C gia hạn cho đến khi chỉnh sửa xong sổ đỏ. Bà C đồng ý và mẹ của ông T là bà N đã đưa giấy tay do bà N ghi vào dưới hợp đồng đặt cọc với nội dung: *“Gia hạn khi chỉnh sửa sổ đỏ xong thì bên mua phải ra công chứng liền cho chủ đất. Hai bên đồng thống nhất đồng ý nếu ai sai trái phải chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật”* và bà C đã ký. Việc cam kết này của bà C không ghi ngày, tháng, năm. Khi Công ty M đến cắm mốc thì đúng là ranh theo sổ đỏ không đúng với ranh thực tế sử dụng của bà C. Khi cắm mốc, đất không đúng hiện trạng sử dụng nên ông T không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với bà C, ông H1 mà ông T yêu cầu bà C chỉnh sửa sổ đỏ cho đúng với ranh thực tế xong thì mới ký hợp đồng công chứng và ông T mới giao tiền cho bà C, ông H1. Bà C và bà Q nhiều lần đến đòi ông T trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do bà C, ông T không chỉnh lý sổ đỏ đất chuyển nhượng nên hai bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T chưa thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho bà C, ông H1. Sau này, ông T phát hiện vợ chồng bà C, ông H1 nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng đất cho người khác nên ông T khởi kiện bà C, ông H1.

Đối với số tiền giao cọc thì trong hợp đồng đặt cọc ghi 1.000.000.000 đồng nhưng ông T chỉ giao cho bà C số tiền 600.000.000 đồng, số tiền đặt cọc còn lại 400.000.000 đồng thì ông T đang giữ để sau này ông T trả cho bà N vì trước kia bà Q có hứa là khi nào hợp đồng hai bên hoàn tất thì bà Q trả tiền môi giới cho bà N 400.000.000 đồng.

Nay, ông T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy đặt cọc ngày 09/3/2019 (Âm lịch) để buộc ông H1, bà C tiếp tục hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và ông T sẽ giao đủ số tiền còn lại cho bà C, ông H1.

2. Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm thì bị đơn ông Phạm Minh H1, bà Đỗ Thị Bích C trình bày:

Ngày 09/3/2019 (Âm lịch), bà Đỗ Thị Bích C và ông Phan Thiên Đình T có ký kết *“Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất”* Theo Giấy biên nhận này thì chậm nhất là ngày 09/5/2019 âm lịch (tức nhằm ngày 11/6/2019 dương lịch) ông

H1, bà C với ông T đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H1, bà C chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 11.672m² thuộc các thửa số 60, 61, Tờ bản đồ số 19 xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Giá chuyển nhượng là 9.000.000.000đồng (Chín tỷ đồng). Ông T đặt cọc trước cho bà C 1.000.000.000 đồng; số tiền còn lại 8.000.000.000đồng, chậm nhất là ngày 09/5/2019 âm lịch (Tức nhằm ngày 11/6/2019 dương lịch) thì ông T sẽ trả đủ cho bà C. Số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng nhưng ông T chỉ mới giao cho bà C 600.000.000 đồng. Đến hạn theo Giấy biên nhận đặt cọc nhưng ông T không chịu ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không trả số tiền còn lại cho bà C nên ông T vi phạm hợp đồng đặt cọc thì ông T mất tiền đặt cọc. Ông T cũng đã nói với bà C là ông T không nhận chuyển nhượng đất nữa và bỏ tiền cọc. Một thời gian sau, bà Nguyễn Thị N là người môi giới để bà C, ông H1 chuyển nhượng đất đến gặp bà C để yêu cầu bà C cầm mốc đất rõ ràng rồi bà N kiếm người khác nhận chuyển nhượng đất. Ngày 26/6/2019 (Sau 15 ngày kể từ ngày ông T vi phạm hợp đồng đặt cọc), bà C thuê Công ty M đến cầm mốc. Bà N có đến gặp bà C yêu cầu bà C đi chỉnh lý sổ đỏ và có kêu bà C ký cam kết với bà N là sẽ điều chỉnh sổ đỏ (bà C không nhớ thời gian). Vì bà N là người môi giới chuyển nhượng đất mà bà C cần được chuyển nhượng đất để lấy tiền lo cho gia đình nên bà C đồng ý ký vào giấy tay mà bà N đã viết sẵn.

Thực tế thì đất bà C không không cần chỉnh lý sổ đỏ vẫn chuyển nhượng được nên bà C không chỉnh lý theo đề nghị của bà N. Ngày 17/7/2020, tại Văn phòng công chứng N thì ông H1, bà C ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất tích 5.528m² thuộc thửa số 60, Tờ bản đồ số 19 xã Long Mỹ với giá 4.875.000.000đồng cho bà Lê Thị T1 và bà Nguyễn Thị Ngọc H1; chuyển nhượng diện tích 6.144m² thuộc thửa số 61, Tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã Long Mỹ với giá 5.425.000.000đồng cho ông Nguyễn Văn A, bà Nguyễn Thị T2. Nay, bà C không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà C có đơn phản tố yêu cầu bà N phải trả lại cho bà C số tiền môi giới đã nhận là 400.000.000đồng (Bốn trăm triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm, bà C, ông H1 rút yêu cầu phản tố này vì bà C không đưa tiền cho bà N mà chỉ nghe ông T nói là ông T đưa cho bà N 400.000.000 đồng nên bà C không có quyền đòi bà N trả tiền. Vì vậy, ông T đưa thiếu tiền đặt cọc cho bà C 400.000.000 đồng. Lẽ ra ông T phải trả cho bà C 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc nhưng vì ông T chỉ đưa cho bà C 600.000.000 đồng tiền đặt cọc nên ông T chỉ mất 600.000.000 đồng.

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

3.1. Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Bà N là mẹ ruột của ông Phan Thiên Đình T. Trước đây, bà N có môi giới cho bà C (Thông qua giao dịch thỏa thuận với bà Q) để chuyển nhượng phần đất số 60, 61, Tờ bản đồ số 19 xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ cho ông T. Bà Q và bà N có thỏa thuận miệng với nhau là khi hợp đồng mua bán giữa hai bên hoàn tất thì bà Q sẽ trả

tiền môi giới cho bà N 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Khi ông T trả tiền đặt cọc cho bà C thì ông T có giữ lại 400.000.000 đồng chứ ông T chưa đưa số tiền này cho bà N. Nay, ông T vẫn yêu cầu tiếp tục hợp đồng, không yêu cầu hủy hợp đồng. Vì vậy, bà N không đồng ý trả lại số tiền 400.000.000 đồng cho bà C và bà N cũng không có yêu cầu độc lập gì.

3.2. Bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Bà Nguyễn Thị Q là mẹ ruột của bà Đỗ Thị Bích C. Bà Q xác định các tài sản đang tranh chấp là tài sản riêng của bà C, ông H1. Bà Q chỉ là người chứng kiến hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, giao tiền cọc. Sau này, khi ông T chậm giao tiền cho ông H1, bà C thì bà Q cùng bà C nhiều lần đến nhà của ông T để hỏi thúc ông T giao tiền. Bà Q không có quyền thỏa thuận với bà N về việc cho tiền môi giới chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước ngày bà C chuyển nhượng đất cho người khác thì bà C, bà Q cùng đến thống nhất với ông T, bà N là hủy hợp đồng đặt cọc, bên mua mất cọc, bên ông T cũng đồng ý. Vì chỗ quen biết với nhau, tin tưởng nên chỉ thỏa thuận miệng chứ không có giấy tờ gì. Nay, bà Q không có yêu cầu gì.

3.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và bà Lê Thị T1 trình bày:

Vào ngày 17/7/2020, bà Nguyễn Thị Ngọc H1 và bà Lê Thị T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Minh H1 và bà Đỗ Thị Bích C để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 5.528m² thuộc thửa số 60, Tờ bản đồ số 19 xã Long Mỹ với giá 4.875.000.000 đồng (Bốn tỷ tám trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Hai bên đã giao nhận đất, giao nhận tiền xong. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C, ông H1 thì bà H1, bà T1 không hề biết là trước đó bà C, ông H1 có nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng đất cho người khác nên bà H1, bà T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với ông H1, bà C là ngay tình.

Quá trình ký hợp đồng, hai bên không gặp khó khăn gì về vấn đề công chứng. Tuy nhiên, hiện nay chưa hoàn tất về thủ tục sang tên là do đất xảy ra tranh chấp. Nay, bà H1 và bà T1 không có yêu cầu độc lập gì.

3.4. Ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Vào ngày 17/7/2020, ông Nguyễn Văn A và bà Nguyễn Thị T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Minh H1 và bà Đỗ Thị Bích C để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 6.144m² thuộc thửa số 61, Tờ bản đồ số 19 tọa lạc tại xã Long Mỹ với giá 5.425.000.000 đồng (Năm tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng). Hai bên đã giao nhận đất, giao nhận tiền xong. Khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà C, ông H1 thì ông A, bà T2 không hề biết là trước đó bà C, ông H1 có nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng đất cho người khác nên ông A, bà T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với ông H1, bà C là ngay tình.

Quá trình ký hợp đồng, hai bên không gặp khó khăn gì về vấn đề công chứng. Tuy nhiên, hiện nay chưa hoàn tất về thủ tục sang tên là do đất xảy ra tranh chấp. Nay, ông A và bà Nguyễn Thị T2 không có yêu cầu độc lập gì.

4. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DSST ngày 28 tháng 05 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” của nguyên đơn ông Phan Thiên Đình T đối với bị đơn bà Đỗ Thị Bích C.

Công nhận giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất đề ngày 09 tháng 3 năm 2019 (Âm lịch) giữa ông Phan Thiên Đình T và bà Đỗ Thị Bích C là hợp pháp.

Buộc bà Đỗ Thị Bích C trả cho ông Phan Thiên Đình T số tiền 1.200.000.000 (Một tỷ hai trăm triệu) đồng), trong đó bao gồm: Tiền đặt cọc đã nhận là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Bích C về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N trả lại tiền môi giới đất.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo.

5. Nội dung và yêu cầu kháng cáo, kháng nghị:

5.1. Ngày 07/6/2021, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận được đơn kháng cáo của ông Phan Thiên Đình T là nguyên đơn đề ngày 04/6/2021 yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thiên Đình T.

5.2. Ngày 07/6/2021, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận được đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Bích C là bị đơn đề ngày 31/5/2021, yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thiên Đình T.

5.3. Ngày 26/6/2021, Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ nhận được Quyết định kháng nghị số 529/QĐ-KNPT-VKS-DS ngày 24/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ theo hướng: Buộc bà C có nghĩa vụ trả cho ông T 600.000.000 đồng tiền nhận cọc và 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc; tổng cộng là 1.800.000.000 đồng. Về án phí có giá ngạch bà C phải chịu trên số tiền 1.800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc tranh chấp, Nguyên đơn

vắng mặt tại phiên tòa; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu giữ nguyên nội dung kháng nghị.

7. Ý kiến của Kiểm sát viên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu tham gia phiên tòa:

Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn ông Phan Thiên Đình T có kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông T. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ nội dung kháng nghị của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu số 529/QĐ-KNPT-VKS-DS ngày 24/6/2021. Không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của bà Đỗ Thị Bích C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa;

Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1]. Đơn kháng cáo của bà Đỗ Thị Bích C, ông Phan Thiên Đình T nộp trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và bà C, ông T đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên đơn kháng cáo của bà C, ông T là hợp lệ.

[2]. Quyết định kháng nghị số 529/QĐ-KNPT-VKS-DS ngày 24/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu ban hành trong thời hạn quy định tại các Điều 279, 280, 281 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ.

[3]. Ông Phan Thiên Đình T khởi kiện bà Đỗ Thị Bích C để yêu cầu công nhận Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất tọa lạc tại xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ nên Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ thụ lý giải quyết theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền quy định tại các Điều 26, 35, 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4]. Ông Phan Thiên Đình T, bà Nguyễn Thị N đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt. Bà Đỗ Thị Bích C, ông Phạm Minh H1 vắng mặt nhưng bà C, ông H1 đã ủy quyền cho ông Bùi Trọng H2 và ông H2 có mặt. Bà Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị T2. Vì vậy, phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt ông T, bà C, ông H1, bà N, bà Thanh là phù hợp với các Điều 228, 229, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thiên Đình T theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

[5]. Ông Phan Thiên Đình T và bà Đỗ Thị Bích C đều thừa nhận: Vào ngày 09/3/2019 (âm lịch) nhằm ngày 14/4/2019 dương lịch, bà Đỗ Thị Bích C và ông Phan Thiên Đình T ký kết “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*”. Nội dung của Giấy biên nhận tiền đặt cọc gồm những thỏa thuận sau: Bà C, ông H1 ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T diện tích 11.672m² thuộc các thửa đất số 60, 61 (thửa mới: 69, 16), Tờ bản đồ số 19 (mới 09) xã Long Mỹ, huyện Đất Đỏ, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. Đất này đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Sổ đỏ) số CL 895541 và CL 895542, cùng ngày 29/11/2017 cho ông H1, bà C đứng tên. Giá chuyển nhượng là 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng). Số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Số tiền còn lại 8.000.000.000 đồng thì ông T sẽ trả đủ cho bà C, ông H1 khi công chứng giấy tờ. Thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà C với ông T chậm nhất là ngày 09/5/2019 âm lịch. Chi phí hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông T và ông H1, bà C mỗi bên chịu ½. Bên mua đổi ý mất tiền đặt cọc. Bên bán đổi ý thì phải đền gấp 3 tiền đặt cọc. “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*” có chữ ký của bà C, ông T, và người làm chứng là bà Nguyễn Thị Q, bà Nguyễn Thị N.

Sau khi ký “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*” thì ông T chỉ trả cho bà C 600.000.000 đồng và không làm giấy giao nhận tiền nhưng cả ông T và bà C đều thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 192 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chủ thể ký kết “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*” là ông T và bà C còn bà N và bà Q chỉ là người làm chứng.

Số tiền đặt cọc ông T phải trả cho bà C là 1.000.000.000 đồng nhưng ông T chỉ giao cho bà C 600.000.000 đồng là ông T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Theo ông T, số tiền đặt cọc còn lại 400.000.000 đồng thì ông T không giao cho bà C mà giữ lại để sau này ông T trả cho bà N vì trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc thì bà Q (mẹ bà C) có hứa là khi nào hợp đồng hai bên hoàn tất thì bà Q trả tiền môi giới cho bà N 400.000.000 đồng. Bà Q không phải là chủ thể ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà Q không có quyền thay bà C hứa hẹn với ông T, bà N là cho bà N 400.000.000 đồng tiền môi giới và bà Q không thừa nhận là bà Q hứa cho bà N tiền môi giới. Ông T không đưa ra được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh là bà C đồng ý với ông T, bà N là bà C sẽ trả cho bà N 400.000.000 đồng tiền môi giới. Theo lời trình bày của ông T thì dù có căn cứ là bà Q hứa cho bà N 400.000.000 đồng tiền môi giới thì phải là khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà C, ông H1 chứ không phải là vào ngày đặt cọc. Như vậy, ông T đã vi phạm cam kết trong “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*”.

[6]. Việc, Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 của Bộ luật tố tụng dân sự vì bà N không có quyền hay nghĩa vụ gì liên quan đến vụ án mà bà N chỉ là người làm chứng.

Việc, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Bích C là không đúng quy định tại Điều 200 của Bộ luật tố tụng dân sự vì đối tượng để bị đơn yêu cầu phản tố chỉ là nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Trong vụ án này bà N chỉ là người làm chứng chứ không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu phản tố của bà C đối với bà N nên không bị coi là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[7]. Hợp đồng đặt cọc giữa bà C và ông T để hướng tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của bà C, ông H1. Việc ông H1 không ký vào hợp đồng đặt cọc thì không ảnh hưởng đến cam kết của bà C với ông T vì: Bà C cam kết chuyển nhượng đất cho ông T thì bà C phải có trách nhiệm đảm bảo là ông H1 cùng đồng ý với cam kết của bà C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T. Trường hợp ông H1 không chấp nhận cùng bà C ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì trách nhiệm bồi thường tiền cọc thuộc về bà C. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm công nhận giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất đề ngày 09 tháng 3 năm 2019 (Âm lịch) giữa ông Phan Thiên Đình T và bà Đỗ Thị Bích C hợp pháp là không đúng vì trong giấy biên nhận này ông T phải trả cho bà C 1.000.000.000 đồng nhưng ông T chỉ mới đưa cho bà C 600.000.000 đồng là ông T vi phạm cam kết với bà C.

[8]. Thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1, bà C với ông T theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc chậm nhất là ngày 09/5/2019 âm lịch (Tức nhằm ngày 11/6/2019 dương lịch) thì ông T trả tiếp cho bà C, ông H1 8.000.000.000 đồng. Đến hạn thì ông T không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông T cũng không trả tiếp số tiền 8.000.000.000 đồng cho bà C, ông H1. Như vậy, thỏa thuận trong “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*” giữa bà C với ông T không thực hiện được là do ông T.

Theo ông T thì ông T đến xem đất thì phát hiện ranh đất chuyển nhượng bị ông Đâu lấn ranh và đất chuyển nhượng lấn sang đất nhà ông T; bản đồ địa chính mới có sai lệch về diện tích nên ông T yêu cầu bà C phải yêu cầu cơ quan chuyên môn cắm mốc ranh chính xác, đo vẽ lại đất và điều chỉnh sổ đỏ cho phù hợp với thực tế đất chuyển nhượng rồi mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, trong “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*” không có thỏa thuận việc bà C phải cắm mốc, phải đo vẽ, phải điều chỉnh sổ đỏ theo diện tích đo vẽ đất chuyển nhượng rồi mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, những yêu cầu của ông T là nằm ngoài cam kết giữa bà C và ông T trong “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*”.

Theo bà C thì khi đến thời hạn trả tiền và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng nhưng ông T không có tiền nên ông T nói với bà C là bỏ cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, tính từ ngày 11/6/2019 dương lịch “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*” ký kết giữa bà C, ông T

bị hủy bỏ. Không chuyển nhượng được đất cho ông T nên bà C đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai để ký hợp đồng đo đạc để tách thửa đất nhằm chuyển nhượng đất dễ dàng hơn. Trong khi đang chờ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đất Đỏ đến đo đạc đất thì bà Nguyễn Thị N có đến gặp bà C. Bà N nói với bà C là tiền môi giới bà N đã nhận nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà C không thành nên bà N kêu bà C đi cắm lại mốc ranh đất cho chính xác để bà N kiếm người khác nhận chuyển nhượng. Nghe lời bà N nên bà C thuê Công ty M đến cắm mốc vào ngày 26/6/2019. Sau khi cắm mốc ranh xong thì bà N nói là đất chuyển nhượng lần sang đất của gia đình bà N nên bà N yêu cầu bà C đo đạc lại đất và điều chỉnh lại sổ đỏ theo diện tích đo đạc thì bà C cũng đồng ý vì mục đích của bà C là muốn bà N môi giới được việc chuyển nhượng đất. Bà C thừa nhận có ký giấy do bà N viết sẵn với nội dung: “*Gia hạn khi chỉnh sửa sổ đỏ xong thì bên mua phải ra công chứng liền cho chủ đất. Hai bên đồng thống nhất đồng ý nếu ai sai trái phải chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật*”. Cam kết này là sau ngày Công ty M đến cắm mốc nhưng không ghi ngày, tháng, năm. Sau khi có người giải thích cho bà C là đất đã cấp sổ đỏ nay cần chuyển nhượng thì không cần đo vẽ lại và không cần chỉnh lý lại sổ đỏ vẫn chuyển nhượng bình thường nên bà C không đo vẽ lại đất theo yêu cầu của bà N.

Việc ông T căn cứ vào cam kết giữa bà C với bà N có nội dung: “*Gia hạn khi chỉnh sửa sổ đỏ xong thì bên mua phải ra công chứng liền cho chủ đất. Hai bên đồng thống nhất là nếu ai sai trái phải chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật*” để cho rằng bà C vi phạm “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*” là không có cơ sở bởi vì: Cam kết này chỉ có chữ ký của bà N, bà C, bà Q và không ghi ngày, tháng, năm. Ông T thừa nhận là sau khi hết hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng và trả tiền chuyển đất như đã cam kết thì bà C, bà Q đến nhà ông T nhiều lần để yêu cầu ông T trả tiền nhận chuyển nhượng đất nhưng ông T không chấp nhận. Như vậy, chúng tôi cam kết này của bà C là sau khi ông T đã vi phạm cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Hơn nữa theo ông T thì nguồn gốc đất bà C cam kết chuyển nhượng cho ông T là đất của gia đình ông T chuyển nhượng cho bà C, ông H1 vào cuối năm 2017 đến đầu năm 2019 bà C, ông H1 cam kết chuyển lại cho ông T. Vì vậy, ông T cho rằng đất này lần sang đất gia đình ông T và yêu cầu cắm lại mốc ranh và đo vẽ lại để điều chỉnh lại sổ đỏ rồi ông T mới nhận chuyển nhượng là không hợp lý. “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*” giữa bà C với ông T không hề thỏa thuận về việc cắm mốc, đo đạc lại đất chuyển nhượng và chỉnh lý sổ đỏ đã cấp đổi với đất chuyển nhượng. Vì vậy, bà C không có nghĩa vụ phải yêu cầu cơ quan chức năng cắm mốc, đo đạc lại đất và điều chỉnh sổ đỏ đất chuyển nhượng. Sau khi, ông T vi phạm cam kết trong “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*” 15 ngày thì bà C thuê Công ty M đến cắm mốc ranh thì ông T cho rằng đất bà C lần sang đất gia đình ông T nên không cho cắm mốc nhằm tạo ra việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa gia đình ông T với bà C nhằm cản trở việc bà C chuyển nhượng đất cho người khác. Hơn một năm sau, ông T không đặt vấn đề với bà C, ông H1 về việc tiếp tục nhận chuyển nhượng đất và bà N không môi giới được người nào nhận chuyển nhượng đất nên bà C mới chuyển nhượng đất cho người khác.

Như vậy, lỗi dẫn đến vi phạm sự thỏa thuận trong *Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*” thuộc về ông T do ông T chậm thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C, ông H1. Việc, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến vi phạm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn thuộc về bà C để buộc bà C trả cho ông T 1.200.000.000 đồng trong đó 600.000.000 đồng tiền đặt cọc và 600.000.000 đồng tiền phạt cọc là không phù hợp với các tình tiết của vụ án.

Bản án sơ thẩm tuyên: “Công nhận giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất đề ngày 09 tháng 3 năm 2019 (Âm lịch) giữa ông Phan Thiên Đình T và bà Đỗ Thị Bích C là hợp pháp” là không đúng vì trong giấy biên nhận này bà C và ông T thỏa thuận là ông T đặt cọc cho bà C 1.000.000.000 đồng nhưng thực tế ông T chỉ trả cho bà C 600.000.000 đồng.

Xét về nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu về việc: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ theo hướng: Buộc bà C có nghĩa vụ trả cho ông T 600.000.000 đồng tiền nhận cọc và 1.200.000.000 đồng tiền phạt cọc; tổng cộng là 1.800.000.000 đồng. Về án phí có gia ngạch bà C phải chịu trên số tiền 1.800.000.000 đồng. Lý do: *Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*” thỏa thuận là bên bán đổi ý thì phải đền gấp 3 số tiền đặt cọc và lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc thuộc về bà C do bà C từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T nên bà C phải trả lại tiền cọc và bồi thường thêm 02 lần tiền cọc cho ông T. Bà C phải trả cho ông T 1.800.000.000 đồng nên bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền này. Kháng nghị này của Viện trưởng, viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu là không phù hợp với các tình tiết của vụ án như đã phân tích ở trên nên không có căn cứ để chấp nhận.

Bà C kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ theo hướng: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Thiên Đình T. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà C tự nguyện là ông H1 bà C trả lại cho ông T 600.000.000 đồng nên chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thiên Đình T. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Đỗ Thị Bích C và ghi nhận sự thỏa thuận của người đại diện theo ủy quyền của ông H1, bà C tự nguyện là ông H1 bà C trả lại cho ông T 600.000.000 đồng để sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

[9]. Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng là 4.365.912 đồng và ông T đã nộp đủ.

[10]. Về án phí:

[10.1]. *Án phí dân sự sơ thẩm*: Bản án sơ thẩm bị sửa nên án phí dân sự sơ thẩm được sửa lại cho phù hợp.

- Yêu cầu khởi kiện của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông T chỉ khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết đặt cọc nhưng yêu cầu này của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Đỗ Thị Bích C, ông Phạm Minh H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là $20.000.000đ + (200.000.000đ \times 4\%) = 28.000.000$ đồng.

[8.2]. *Án phí dân sự phúc thẩm*:

Kháng cáo của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Yêu cầu kháng cáo của bà C được chấp nhận nên bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Kháng cáo của bà Đỗ Thị Bích Chi được chấp nhận nên bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 308; khoản 2 Điều 148; các Điều 26, 35, 39, 228, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, 423, 424, 427 của Bộ luật dân sự; các Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 529/QĐ/KNPT-VKS-SD ngày 24/6/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thiên Đình T.

Chấp nhận kháng cáo của bà Đỗ Thị Bích C. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2021/DS-ST ngày 28/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Đất Đỏ.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thiên Đình T về việc buộc bà Đỗ Thị Bích C, ông Phạm Minh H1 phải ký kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*” do ông T và bà C ký kết 09/3/2019 âm lịch.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Bùi Trọng H2 là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Minh H1, bà Đỗ Thị Bích C để buộc ông H1, bà C phải trả lại cho ông Phan Thiên Đình T số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

Hủy bỏ “*Giấy biên nhận tiền đặt cọc sang nhượng đất*” đề ngày 09/3/2019 (Âm lịch) giữa ông Phan Thiên Đình T và bà Đỗ Thị Bích C.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Đỗ Thị Bích C về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị N trả lại tiền môi giới đất.

4. Về chi phí tố tụng: Ông Phan Thiên Đình T phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 4.365.912 (Bốn triệu ba trăm sáu mươi lăm ngàn chín trăm mười hai) đồng và ông T đã nộp đủ.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Thiên Đình T phải chịu là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số TU/2019/0000831 ngày 02 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ.

- Bà Đỗ Thị Bích C, ông Phạm Minh H1 phải chịu 28.000.000đ (Hai mươi tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mà bà C đã nộp là 10.000.000đ (Mười triệu đồng) theo Biên lai thu tiền số TU/2019/0004652 ngày 25 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đất Đỏ. Ông H1, bà C còn phải nộp tiếp 18.000.000đ (Mười tám triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Án phí phúc thẩm:

- Ông Phan Thiên Đình T phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông T đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0004837 ngày 07/6/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

- Bà Đỗ Thị Bích C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà C 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) mà bà C đã nộp theo Biên lai thu số 0004839 ngày 07/6/2021 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (19/01/2022).

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu;
- Chi cục THADS huyện Đất Đỏ;
- TAND huyện Đất Đỏ;
- Tổ HC-TP (VP);
- Lưu hồ sơ

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

