

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 103/2022/DS-PT.

Ngày: 09/8/2022.

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD 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 Nguyễn Bá Nhu.

*Các thẩm phán:* Bà Phan Thị Thu Hương.

Bà Vũ Thị Thu.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Hồ Đức Thảo – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:** Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 166/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 16/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2022/QĐ-PT ngày 03/3/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Th; sinh năm: 1975.

Địa chỉ: 66/6, tổ 8 khu phố X, phường P, quận Z, TP. Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Việt Thành, Luật sư của Chi nhánh Văn phòng Luật sư Nguyên tại Biên Hòa, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai. (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Trần Thị T; sinh năm: 1985.

Địa chỉ: số nhà 2315, ấp V, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền của bà T:

1. Ông Nguyễn Trọng Q; sinh năm: 1998.

Địa chỉ: Đông Anh 1, Nam Ban, huyện Lâm Hà, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ liên lạc: 11Bis, Phan Ngừ, phường Đakao, quận 1, TP. Hồ chí Minh. (Vắng mặt)

2. Ông Phạm ngọc T; sinh năm: 1989.

Địa chỉ: 307/3 đường Bình Quới, Phường 28, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 26/3/2022 – Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Minh Ngh, Luật sư của Công ty Luật TNHH Justiva Law. (Có mặt)

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông An Văn H; sinh năm: 1983.

Địa chỉ: A1. 06.03 chung cư H, Lê Văn L, Phước K, Nhà B, TP. Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Anh Lê Thanh Kh; sinh năm: 1990.

Địa chỉ: ấp Tân H, xã H, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long.

Chỗ ở hiện nay: Ấp Thành C, xã Vĩnh Th, huyện N, tỉnh Đồng Nai. (Vắng mặt)

3. Công ty Cổ phần Tư vấn Phát triển bất động sản Đ– Chi nhánh N.

Địa chỉ: C144 Lý Th, ấp Phước L, xã Đại Ph, huyện Nhơn Tr, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Quốc Tuấn T; sinh năm: 1997.

Địa chỉ: Thôn 7, xã EaKtur, huyện Cư Kuin, tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ liên lạc: 11Bis, Phan Ngừ, phường Đakao, quận 1, TP. Hồ chí Minh. (Giấy ủy quyền ngày 11/01/2021 - Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của công ty: Ông Trần Nam Hải, Luật sư của Công ty Luật TNHH Justiva Law. (Có mặt)

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Tại đơn khởi kiện ngày 30/12/2019, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 14/7/2020, các lời khai có tiếp theo có trong hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th có đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Văn H trình bày:

Ngày 6/7/2019, bà Th và bà Trần Thị T ký kết hợp đồng đặt cọc số : 0607/HĐĐC/ĐP. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, bà T sẽ chuyển nhượng cho bà Th quyền sử dụng đất tại xã Phước Khánh, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai, diện tích 1000m<sup>2</sup> với giá trị là 1.439.000.000đ. Tại thời điểm ký hợp hợp đồng, bà Thịnh đặt cọc cho bà Trần Thị T số tiền 400.000.000đ để đảm bảo việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần còn lại sẽ thanh toán vào ngày 21/8/2019 là ngày dự kiến công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Quá trình bà Thịnh và bà ký kết hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền có sự chứng kiến, làm chứng của ông Đặng Đôn Túy

là phó giám đốc công ty cổ phần tư vấn phát triển bất động sản Đ–chi nhánh Nhơn Trạch.

Ngay sau khi ký hợp đồng nêu trên, bà Th đã thực hiện đúng theo thỏa thuận, chuyển cho bà Trần Thị T số tiền 400.000.000đ có biên bản xác nhận giao nhận tiền cọc.

Đại diện cho bà Th, ông đề nghị tòa án hủy hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC ký kết ngày 6/7/2019 giữa bà Th với bà T, buộc bà T phải trả lại cho bà Th số tiền 400.000.000đ mà bà Th đã giao cho bà T. Lý do là hiện nay không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng vì lô đất số 07 mà bà Th trước đây đồng ý mua theo thỏa thuận trong hợp đồng thì bà T đã chuyển nhượng cho người khác là ông An Văn H. Ban đầu, bà Th ký hợp đồng đặt cọc số 0406A/HĐĐC/ĐP ngày 4/6/32019 với bà T là thỏa thuận mua đất là lô số 07 theo sơ đồ bản vẽ do Công ty Đ vẽ là từ lô 01 đến lô 09, vẽ ngày 4/6/2019. Đến ngày 6/7/2019, sau khi bà Th và bà T ký biên bản thanh lý hợp đồng số 0607/BBTL/ĐP thì bà Th với bà T ký lại hợp đồng số 0607/BBTL/ĐP lúc này bà Th vẫn nghĩ là mua lại lô 07 như trước đây nhưng sau khi xảy ra mâu thuẫn thì Công ty đã vẽ lại bản vẽ chỉ còn 7 lô và lô số 7 chính là lô 09 đã vẽ trước đây. Chính vì vậy, bà Th mới không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Khi bà Th ký lại hợp đồng 0607/BBTL/ĐP ngày 6/7/2019 thì trong hợp đồng vẫn thỏa thuận là mua lô 07 theo bản vẽ phân lô nhưng khi đó lại không có bản vẽ kèm theo hợp đồng, khi đó bà Th không đi xem lại vị trí hiện trạng đất vì bà nghĩ rằng đó vẫn là lô đất số 07 theo như bà Thịnh đã đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc số 0406A/HĐĐC/ĐP ngày 4/6/32019.

- Bị đơn bà Trần Thị T ủy quyền cho anh Nguyễn Trọng Q trình bày:

Bà T có khu đất có số tờ bản đồ 53, số thửa: 64 tại xã P, huyện, tỉnh Đồng Nai. Tổng diện tích khu đất là: 9.799m<sup>2</sup> và có giao cho Công ty cổ phần tư vấn và phát triển bất động sản Đ– chi nhánh Nhơn Trạch được toàn quyền môi giới. Công ty Đ đã thực hiện việc môi giới bán cho một số cá nhân, diện tích bán tối thiểu cho mỗi cá nhân là 1.000m<sup>2</sup>. Các thủ tục xin tách thửa và toàn bộ việc môi giới đều đúng theo quy định của pháp luật.

Trong số các khách hàng đã mua và đã đặt cọc mua một phần của khu đất này có bà Nguyễn Thị Th, cụ thể:

Ngày 04/06/2019, bà Nguyễn Thị Th có ký Hợp đồng đặt cọc số 0406A/HĐĐC/ĐP với bà T và Công ty Đ là bên làm chứng. Việc ký hợp đồng đặt cọc hoàn toàn đúng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015.

Tổng diện tích bà Nguyễn Thị Th đặt cọc để mua là 1.000m<sup>2</sup> ( diện tích này có thể thay đổi theo thực tế khi ra sổ). Tổng giá trị hợp đồng là 1.439.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm ba chín triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Th chỉ đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), chưa tới 10% tổng giá trị của hợp đồng. Bà Th nói rằng: Đặt cọc thấp là để thuận lợi cho việc chỉ đặt cọc, rồi bán. Không cần công chứng (chỉ lướt sóng vị trí đất này).

Theo quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thì: Dự kiến 2 bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại Phòng công chứng theo quy định của pháp luật vào ngày 04/07/2019 và bà Th phải thanh toán số tiền còn lại là: 1.339.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm ba chín triệu đồng) cho bà Trần Thị T.

Theo quy định tại Khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng thì nếu bên bán vi phạm Hợp đồng thì phải bồi thường số tiền bằng 02 lần số tiền bên mua đặt cọc; Nếu bên mua không thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng sẽ bị mất quyền nhận chuyển nhượng phần thửa đất nên trên và mất toàn bộ số tiền đặt cọc.

Gần đến ngày hẹn đi ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng vào ngày 04/07/2019, bà Thịnh báo chưa thể bán “lướt sóng” được mảnh đất nên chưa có tiền thanh toán cho bà Trần Thị T, bà Th mong muốn thỏa thuận lại để có thêm thời gian bán mảnh đất trên, vì nếu không thanh toán đúng hạn sẽ bị mất cọc theo quy định của hợp đồng. Bà Th thể hiện rõ thiện chí sẽ đóng thêm cọc để giữ mảnh đất đã đặt cọc. Vì vậy, các bên thống nhất dời lịch công chứng lại và hẹn nhau gặp mặt giải quyết vào ngày 06/07/2019.

Do bà Thịnh có lý do chính đáng là không đủ tiền thanh toán chứ không có ý định trốn tránh việc thanh toán nên không áp dụng các quy định của Hợp đồng đặt cọc số 0406A/HĐĐC/ĐP ký ngày 04/06/2019.

Các bên thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc số: 0406A/HĐĐC/ĐP ký ngày 04/06/2019 với bà Nguyễn Thị Th bằng cách Thanh lý Hợp đồng này, có Biên bản Thanh lý Hợp đồng (kèm theo biên bản số: 0607/BBTL/ĐP Ngày 06 tháng 07 năm 2019) và cùng thống nhất lùi ngày công chứng sang ngày 21/08/2019 (bằng Hợp đồng đặt cọc mới số: 0607A/HĐĐC/ĐP Ngày 06, tháng 07, năm 2019).

Ngày 06/07/2019, sau khi ký Biên bản thanh lý Hợp đồng số 0607/BBTL/ĐP thì bà Nguyễn Thị Th đã ký “Hợp đồng đặt cọc mới có số: 0607/BBTL/ĐP vào cùng ngày 06/07/2019 với bà Trần Thị T với sự làm chứng của Công ty Đ”.

Để tạo lòng tin và tránh mất cọc thì bà Nguyễn Thị Th đã đặt cọc thêm 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); nâng tổng số tiền đặt cọc lên thành 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Việc giao nhận số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) vào ngày 06/07/2019 có Biên bản giao nhận tiền rõ ràng và minh bạch giữa ba bên.

Sự khác biệt rất lớn về số tiền đặt cọc chứng minh cho ý chí và nguyện vọng, sự tự nguyện, và mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng của bà Nguyễn Thị Th với thửa đất này.

Việc ký kết hợp đồng mới mà không áp dụng các điều khoản trong hợp đồng cũ để làm khó dễ lẫn nhau cho thấy sự đồng thuận, tự nguyện của các bên và không có ý chí gian dối trong việc giao kết hợp đồng.

Theo quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc mới thì: Dự kiến hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại Phòng công chứng theo quy định của Pháp luật vào ngày 21/08/2019 và bà Th phải thanh toán số tiền còn lại là 1.039.000.000 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi chín triệu đồng) cho bà Trần Thị T. Nếu quá ngày 21/08/2019 bà Nguyễn Thị Th không đi ký Hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bà Th sẽ bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc theo quy định tại Khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP ký vào ngày 06/07/2019.

Nhưng đến ngày 21/08/2019, khi Công ty Đ đề nghị bà Nguyễn Thị Th đi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng thì bà Th lại né tránh, mong muốn có thêm thời gian vì vẫn chưa có tiền thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng.

Do tin tưởng Bà Nguyễn Thị Th là người uy tín, nên từ khi ký Hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP, bà Tâm và Công ty Đ đã hoàn thiện mọi giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho ra sổ. Đến ngày 21/08/2019, do bà Nguyễn Thị Th thất hẹn nên mọi thông tin và giấy tờ chuyển nhượng để tách thửa cho bà Th bị ách tắc nên bà T buộc phải nhờ ông Lê Thanh K đứng tên giùm để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Lê Thanh K và bà Tâm đã có cam kết với sự làm chứng của Công ty Đ là sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th khi bà Th có yêu cầu và bà T đồng ý. Nhưng từ ngày 26/08/2020 đến nay, bà Nguyễn Thị Th né tránh mọi cuộc gặp mặt và sau đó tìm cách khiêu nại, tố cáo bà T lừa đảo nhằm gây khó dễ, để đòi lại tiền cọc. Thực tế, do chính Bà Nguyễn Thị Th không đủ khả năng thanh toán nên tìm mọi cách để gia hạn thời gian của hợp đồng, sau đó kiện bà Trần Thị T ra Toà án Nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Nay tại Tòa ông Hải đại diện theo ủy quyền của bà Th yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC ký kết ngày 6/7/2019 giữa bà Thịnh với bà Tâm, buộc bà Tâm phải trả lại cho bà Th số tiền 400.000.000đ mà bà Thịnh đã giao cho bà T. Đại diện cho bà T, ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc nhưng không đồng ý trả lại tiền cho bà Th vì bà Th đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Nếu bà Th có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà T vẫn đồng ý thực hiện hợp đồng với bà Th nhưng bà Th phải thanh toán theo giá đất thị trường hiện nay.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần tư vấn phát triển bất động sản Đ - chi nhánh Nhơn Trạch ủy quyền cho anh Dương Quốc Tuấn Tú trình bày:

Công ty Đ nhận môi giới bán cho bà Trần Thị T một khu đất có thông tin như sau: khu đất có số tờ bản đồ 53, số thửa 64 tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai. Tổng diện tích khu đất là: 9.799m<sup>2</sup>.

Công ty Đ được toàn quyền thực hiện việc môi giới này cho bà Trần Thị T và công ty đã thực hiện việc môi giới bán cho một số cá nhân, diện tích bán tối thiểu cho mỗi cá nhân là 1.000m<sup>2</sup>. Các thủ tục xin tách thửa và toàn bộ việc môi giới đều đúng theo quy định của pháp luật.

Trong số các khách hàng đã mua và đã đặt cọc mua một phần của khu đất này có bà Nguyễn Thị Th.

Về việc ký Hợp đồng đặt cọc ngày 04/06/2019 với khách hàng Nguyễn Thị Th:

Ngày 04/06/2019, bà Nguyễn Thị Th có ký Hợp đồng đặt cọc số 0406A/HĐĐC/ĐP với bà T và Công ty Đ là bên làm chứng. Việc ký hợp đồng đặt cọc hoàn toàn đúng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015.

Tổng diện tích bà Nguyễn Thị Th đặt cọc để mua là 1.000m<sup>2</sup>(diện tích này có thể thay đổi theo thực tế khi ra sổ). Tổng giá trị hợp đồng là 1.439.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm ba chín triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Th chỉ đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), chưa tới 10% tổng giá trị của hợp đồng. Bà Th nói rằng: Đặt cọc thấp là để thuận lợi cho việc chỉ đặt cọc, rồi bán. Không cần công chứng (chỉ lướt sóng vị trí đất này).

Theo quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng thì: Dự kiến 2 bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại Phòng công chứng theo quy định

của pháp luật vào ngày 04/07/2019 và bà Th phải thanh toán số tiền còn lại là: 1.339.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm ba chín triệu đồng) cho bà Trần Thị Tâm.

Theo quy định tại Khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng thì nếu bên bán vi phạm Hợp đồng thì phải bồi thường số tiền bằng 02 lần số tiền bên mua đặt cọc; Nếu bên mua không thực hiện đúng các điều khoản của Hợp đồng sẽ bị mất quyền nhận chuyển nhượng phần thửa đất nên trên và mất toàn bộ số tiền đặt cọc.

Gần đến ngày hẹn đi ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng vào ngày 04/07/2019, thì bà Th báo chưa thể bán “lướt sóng” được mảnh đất nên chưa có tiền thanh toán cho bà Trần Thị T, bà Th mong muốn thỏa thuận lại để có thêm thời gian bán mảnh đất trên, vì nếu không thanh toán đúng hạn sẽ bị mất cọc theo quy định của hợp đồng. Bà Th thể hiện rõ thiện chí sẽ đóng thêm cọc để giữ mảnh đất đã đặt cọc. Vì vậy các bên thống nhất dời lịch công chứng lại và hẹn nhau gặp mặt giải quyết vào ngày 06/07/2019.

Do bà Th có lý do chính đáng là không đủ tiền thanh toán chứ không có ý định trốn tránh việc thanh toán nên không áp dụng các quy định của Hợp đồng đặt cọc số 0406A/HĐĐC/ĐP ký ngày 04/06/2019.

Các bên thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc số: 0406A/HĐĐC/ĐP ký ngày 04/06/2019 với bà Nguyễn Thị Th bằng cách Thanh lý Hợp đồng này, có Biên bản Thanh lý Hợp đồng (kèm theo biên bản số: 0607/BBTL/ĐP Ngày 06 tháng 07 năm 2019) và cùng thống nhất lùi ngày công chứng sang ngày 21/08/2019 (bằng Hợp đồng đặt cọc mới số: 0607A/HĐĐC/ĐP Ngày 06, tháng 07, năm 2019).

Ngày 06/07/2019, sau khi ký Biên bản thanh lý Hợp đồng số 0607/BBTL/ĐP thì bà Nguyễn Thị Thịnh đã ký “Hợp đồng đặt cọc mới có số: 0607/BBTL/ĐP vào cùng ngày 06/07/2019 với bà Trần Thị T với sự làm chứng của Công ty Đ”.

Để tạo lòng tin và tránh mất cọc thì bà Nguyễn Thị Th đã đặt cọc thêm 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng); nâng tổng số tiền đặt cọc lên thành 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng). Việc giao nhận số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) vào ngày 06/07/2019 có Biên bản giao nhận tiền rõ ràng và minh bạch giữa ba bên.

Sự khác biệt rất lớn về số tiền đặt cọc chứng minh cho ý chí và nguyện vọng, sự tự nguyện, và mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng của bà Nguyễn Thị Thịnh với thửa đất này.

Việc ký kết hợp đồng mới mà không áp dụng các điều khoản trong hợp đồng cũ dễ làm khó dễ lẫn nhau cho thấy sự đồng thuận, tự nguyện của các bên và không có ý chí gian dối trong việc giao kết hợp đồng.

Theo quy định tại Khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc mới thì: Dự kiến hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại Phòng công chứng theo quy định của Pháp luật vào ngày 21/08/2019 và bà Th phải thanh toán số tiền còn lại là 1.039.000.000 đồng (Một tỷ không trăm ba mươi chín triệu đồng) cho bà Trần Thị T.

Nếu quá ngày 21/08/2019 bà Nguyễn Thị Th không đi ký Hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bà Th sẽ bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc theo quy định tại Khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP ký vào ngày 06/07/2019.

Nhưng đến ngày 21/08/2019 khi Công ty Đ đề nghị bà Nguyễn Thị Th đi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng thì bà Th lại né tránh, mong muốn có thêm thời gian vì vẫn chưa có tiền thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng.

Do tin tưởng Bà Nguyễn Thị Th là người uy tín, nên từ khi ký Hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP, bà Tâm và công ty Đ đã hoàn thiện mọi giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cho ra sổ. Đến ngày 21/08/2019 do bà Nguyễn Thị Th thất hẹn nên mọi thông tin và giấy tờ chuyển nhượng để tách thửa cho bà Th bị ách tắc nên bà Tâm buộc phải nhờ ông Lê Thanh Kh đứng tên giùm để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Lê Thanh Kh và bà T đã có cam kết với sự làm chứng của công ty Đ là sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th khi bà Th có yêu cầu và bà T đồng ý. Thửa đất bà Thịnh đặt cọc mà ông Kh đang tạm đứng tên để chờ giao dịch sau khi tách thửa xong có thông tin cụ thể như sau: thửa 206, tờ 53, diện tích 1003m<sup>2</sup>, xã P, huyện N ( nguồn gốc đất được tách từ thửa 64, tờ 53, diện tích 9.799m<sup>2</sup>, xã P, huyện N).

Nhưng từ ngày 26/08/2020 đến nay, bà Nguyễn Thị Th né tránh mọi cuộc gặp mặt và sau đó tìm cách khiếu nại, tố cáo bà T lừa đảo nhằm gây khó dễ, để đòi lại tiền cọc. Nhưng thực tế do chính bà Nguyễn Thị Th không đủ khả năng thanh toán nên tìm mọi cách để gia hạn thời gian của Hợp đồng. Nay lại kiện bà Trần Thị T ra Tòa án Nhân dân huyện Nhơn Trạch.

Nay tại Tòa, ông Hải đại diện theo ủy quyền của bà Th yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC ký kết ngày 6/7/2019 giữa bà Th với bà T, buộc bà T phải trả lại cho bà Th số tiền 400.000.000đ mà bà Th đã giao cho bà T. Đại diện cho Công ty Đ, ông thống nhất việc



hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà Th và bà T. Đối với số tiền cọc 400.000.000đ bà T không đồng ý trả lại cho bà Th, ông cũng thống nhất vì bà Th đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Nếu bà Th có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng thì Công ty Đ và bà Tâm sẽ tạo điều kiện cho bà Th được tiếp tục mua lô đất thửa 206, tờ 53, diện tích 1.003m<sup>2</sup>, xã P, huyện N, bà Th và ông Kh (người đứng tên giúp bà Tâm) sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và làm các thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng bà Th phải thanh toán giá đất theo giá thị trường hiện nay.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Lê Thanh Kh trình bày:

Vào ngày 15/6/2019, anh và bà T có làm văn bản thỏa thuận về việc bà Trần Thị T là chủ sở hữu của thửa đất có diện tích 1000m<sup>2</sup> tại N, Đồng Nai nhờ anh đứng tên hộ giấy chứng nhận QSD đất có sự làm chứng của Công ty cổ phần tư vấn và phát triển Bất động sản Đ - Chi nhánh Nhơn Trạch. Nội dung thỏa thuận là Bên A tức bà Tâm là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất có thông tin như sau: thửa 64, tờ bản đồ 53, xã P, diện tích 9.799m<sup>2</sup>, để thuận tiện cho việc tách thửa bà T nhờ anh tức bên B đứng tên hộ phần đất có diện tích là 1000m<sup>2</sup> ( bằng chữ : một ngàn mét vuông – diện tích thực tế có thể thay đổi khi ra sổ ). Văn bản có thời hạn từ ngày 15/6/2019 đến lúc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Th ( hoặc bên thứ 3 do bên A chỉ định bằng văn bản )...sau khi ký văn bản thỏa thuận thì bà T làm thủ tục sang tên cho anh theo quy định của pháp luật. Đến ngày 20/8/2019, anh đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 725067 với diện tích 100,3m<sup>2</sup>, thửa 206, tờ bản đồ 53, xã P, huyện Nhơn Trạch. Hiện nay, diện tích đất trên vẫn do anh đứng tên giấy chứng nhận QSD đất và chưa chuyển nhượng cho ai. Anh xác định là chỉ đứng tên dùm cho bà Lê Thị T theo như văn bản thỏa thuận ngày 15/6/2019. Nếu bà Tâm đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho ai thì anh sẽ ký thủ tục sang tên cho người đó. Cụ thể, trong trường hợp của bà Nguyễn Thị Th nếu bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà T thì anh cũng sẽ tự nguyện ký thủ tục chuyển quyền diện tích anh đang đứng tên dùm bà T cho bà Th đứng tên.

Nay xảy ra tranh chấp giữa bà Th và bà T, anh đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Anh không tranh chấp cũng như không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông An Văn H trình bày:

Ngày 27/7/2019, thông qua sự môi giới của Công ty cổ phần tư vấn phát triển bất động sản Đ - chi nhánh Nhơn Trạch, ông có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị T diện tích đất 1014m<sup>2</sup> thửa 201 ( thửa chính thức 208 ), tờ bản đồ 53, xã Phước Khánh với giá 1.275.000đ/1m<sup>2</sup>. Tổng giá trị hợp đồng là 1.292.850.000đ. Trước khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ngày 4/6/2019 ông có đặt cọc cho Công ty cổ phần tư vấn phát triển bất động sản Đ- chi nhánh Nhơn Trạch số tiền 250.000.000đ để nhận chuyển nhượng đất theo sơ đồ bản vẽ do Công ty Đ vẽ từ một diện tích đất lớn phân ra từng lô có ghi số cụ thể từ 1 – 9. Ông nhận chuyển nhượng lô số 7. Đến ngày 20/8/2020, ông được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1014m<sup>2</sup>, thửa 208, tờ bản đồ 53, xã P đúng với vị trí lô số 7 theo bản vẽ công ty đã vẽ phân lô mà ông đặt cọc ban đầu.

Việc giữa bà Th và bà T đã thỏa thuận mua bán đất và đặt cọc như thế nào ông hoàn toàn không biết. Ông chỉ biết khi ông nhận chuyển nhượng đất thì không có ai tranh chấp và đến nay cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay xảy ra tranh chấp giữa bà Th với bà T và Công ty ty cổ phần tư vấn phát triển bất động sản Đ - chi nhánh Nhơn Trạch, ông xác định là không có liên quan gì trong vụ án, nên cũng không có tranh chấp yêu cầu gì. Do không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án nên ông xin phép được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, kể cả khi xét xử. Ông cam đoan sẽ không thắc mắc khiếu nại gì về sau.

Tại bản án sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 16/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Nhơn Trạch đã căn cứ vào các Điều 144, 147, 220, 228, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th về việc “ Tranh chấp hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” với bị đơn bà Trần Thị T.

Xử hủy hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP ký kết ngày 6/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị Th với bà Trần Thị T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ” của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000đ.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 20.000.000đ án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.580.000đ tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0000145 ngày 28/2/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch, trả lại cho bà Th số tiền 1.580.000đ.

Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Th phải chịu: 2.200.000đ (đã nộp xong ).

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

Ngày 28/06/2021, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm lại theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc bà Trần Thị T trả lại cho bà số tiền 400.000 đồng đã nhận cọc.

Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Th ký hợp đồng đặt cọc mua lô đất số 7 trong bản vẽ 9 lô, các bên thừa nhận chỉ thanh lý hợp đồng để lùi thời gian công chứng chứ không thay đổi vị trí đất. Bà T thay đổi vị trí đất nên bà Thịnh không đồng ý tiếp tục hợp đồng. Vì vậy, bà Th khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và chỉ yêu cầu bà T hoàn trả lại số tiền đặt cọc mà không yêu cầu phạt cọc.

Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đơn khởi kiện ngày 30/12/2019, bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP ngày 6/7/2019 nhưng đến ngày 14/7/2020 thì bà Th thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà T trả lại tiền cọc, phía bà T vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Về yêu cầu hoàn tiền đặt cọc, bản án sơ thẩm đã nhận định đúng bản chất của vụ việc, lỗi do bà Th không tiếp tục thực hiện hợp đồng; tại phiên tòa phúc thẩm, bà Th không cung cấp tài liệu, chứng cứ nào khác. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Tư vấn phát triển bất động sản Đ- Chi nhánh Nhơn Trạch: Thỏa thuận đặt cọc 0607 ngày

06/7/2019 là có giá trị pháp lý, hợp đồng khác không còn giá trị. Nguyên đơn cho rằng bà thỏa thuận mua lô số 7 trong bản vẽ có 9 lô nhưng bà T chuyển nhượng lô số 7 cho ông H là không có căn cứ vì thời điểm ký hợp đồng 0607 thì bản vẽ chỉ có 07 lô. Bà Th đã tự ý vi phạm hợp đồng đặt cọc 0607, kháng cáo của bà Th là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hoàn lại tiền đặt cọc của bà Thịnh là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP ký kết ngày 6/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị Th với bà Trần Thị T; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng là có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ pháp luật và tư cách đương sự: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP ký kết ngày 6/7/2019 giữa bà Th với bà T: Nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC ký kết ngày 6/7/2019 giữa bà Th với bà T, phía bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần tư vấn phát triển bất động sản Đ - chi nhánh Nhơn Trạch đồng ý nên Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC ký kết ngày 6/7/2019 giữa bà Th với bà T là phù hợp. Về phần này, các đương sự không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên không xem xét.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Ngày 04/06/2019, bà Nguyễn Thị Th và bà Nguyễn Thị T có ký Hợp đồng đặt cọc số 0406A/HĐĐC/ĐP và Công ty Cổ phần bất động sản tư vấn phát triển bất động sản Đ - chi nhánh Nhơn Trạch (gọi tắt là Công ty Đ) là bên làm chứng. Tổng diện tích bà Nguyễn Thị Th đặt cọc để mua là 1.000m<sup>2</sup> (diện tích này có thể thay đổi theo thực tế khi ra sổ), tổng giá trị hợp đồng là 1.439.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Th đặt cọc 100.000.000 đồng. Đến ngày 06/07/2019, bà Th và bà T ký biên bản thanh lý Hợp đồng số

0607/BBTL/ĐP. Sau đó, bà Nguyễn Thị Th đã ký hợp đồng đặt cọc mới có số: 0607/BBTL/ĐP vào cùng ngày 06/07/2019 với bà Trần Thị T với sự làm chứng của Công ty Đ, phía bà T đã đặt cọc 400.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại khoản 3.2 Điều 3 của hợp đồng đặt cọc mới thì dự kiến hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại Phòng công chứng theo quy định của Pháp luật vào ngày 21/08/2019 và bà Th phải thanh toán số tiền còn lại là 1.039.000.000 đồng ( Một tỷ không trăm ba mươi chín triệu đồng) cho bà Trần Thị T, nếu quá ngày 21/08/2019 bà Nguyễn Thị Th không đi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bà Th sẽ bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc theo quy định tại khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP ký vào ngày 06/07/2019.

[3.2] Phía nguyên đơn bà Th cho rằng ngày 04/06/2019, bà Nguyễn Thị Th ký Hợp đồng đặt cọc số 0406A/HĐĐC/ĐP với bà T là mua lô đất số 07 nên sau khi thanh lý hợp đồng và ký lại hợp đồng số 0607/HĐĐC/ĐP ký vào ngày 06/07/2019 là vẫn mua lại lô đất số 07, trong hợp đồng số 0607/HĐĐC/ĐP ngày 6/7/2019 thể hiện là chuyển nhượng lô 07. Tuy nhiên, theo phía Công ty Đ phát thì khi ký hợp đồng 0406A/HĐĐC/ĐP ngày 4/6/2019 thỏa thuận chuyển nhượng lô 07 cho bà Th và trong ngày đó cũng lập hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng lô 07 cho ông An Văn H, việc ghi lô 07 chuyển nhượng cho bà Th là do nhầm lẫn của nhân viên đánh hợp đồng, khi đó có kèm theo bản vẽ phân lô của Công ty là 9 lô ngày 4/6/2019, vấn đề này Công ty cũng đã giải thích cho bà Th, sau đó bà Th cũng biết và các bên đã thanh lý hợp đồng đặt cọc số 0406A/HĐĐC/ĐP ngày 4/6/2019, sau này Công ty Đ đã điều chỉnh lại sơ đồ phân lô thể hiện còn 7 lô ngày 6/7/2019, lúc này bà Th vẫn biết nên mới tiếp tục đồng ý ký hợp đồng số 0607/HĐĐC/ĐP ngày 6/7/2019.

[3.3] Như vậy, khi 2 bên ký lại hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP ngày 6/7/2019 thì hợp đồng đặt cọc số 0406A/HĐĐC/ĐP ngày 4/6/2019 không còn giá trị pháp lý. Bà Th cho rằng khi ký lại hợp đồng số 0607/HĐĐC/ĐP ngày 6/7/2019 là vẫn mua lại lô 07 theo như hợp đồng cũ là không phù hợp, bởi lẽ: Trước khi ký hợp đồng thì bà Th phải xem lại vị trí đất nhận chuyển nhượng, phía nguyên đơn cho rằng khi bà Th ký lại hợp đồng thì không có bản vẽ kèm theo nhưng theo anh Quỳnh đại diện cho bà T và phía Công ty Đ thì khi ký hợp đồng số 0607/HĐĐC/ĐP ngày 6/7/2019 có bản vẽ kèm theo và có đóng dấu giáp lai của Công ty Đ trên hợp đồng và bản vẽ cho bà Th. Theo phía Công ty Đ khi ký lại hợp đồng mới, Công ty Đ đã điều chỉnh lại bản vẽ cho phù hợp, bà Th biết nên mới ký lại hợp đồng. Mặt khác, theo đơn khởi kiện ngày 30/12/2019, bà Th yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP ngày 6/7/2019 nhưng đến ngày 14/7/2020 thì bà Thịnh thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà T trả lại tiền cọc; điều

đó cho thấy, khi bà Th ký lại Hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP ngày 6/7/2019 với bà T thì bà Th vẫn biết là lô đất mình thỏa thuận chuyển nhượng nên mới ký. Về phía bà T cũng như phía Công ty Đ vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà Th nhưng bà Th không đồng ý.

[3.4] Theo thỏa thuận tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP ngày 6/7/2019 thì: Dự kiến hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại Phòng công chứng theo quy định của Pháp luật vào ngày 21/08/2019 và bà Th phải thanh toán số tiền còn lại là 1.039.000.000 đồng cho bà Trần Thị T. Nếu quá ngày 21/08/2019 bà Nguyễn Thị Th không đi ký Hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bà Th sẽ bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc theo quy định tại Khoản 7.1 Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP ký vào ngày 06/07/2019.

[3.5] Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tiếp tục được thực hiện là do lỗi của bà Th nên việc bà Th yêu cầu bà T trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP ký kết ngày 6/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị Th với bà Trần Thị T; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, buộc bà Nguyễn Thị Th phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 2.200.000 đồng chi phí tố tụng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Th, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận định của Hội đồng xét xử và quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[6] Ý kiến và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không phù hợp nên không được chấp nhận. Ý kiến và đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th: Hủy hợp đồng đặt cọc số 0607/HĐĐC/ĐP ký kết ngày 6/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị Th với bà Trần Thị T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Th về việc yêu cầu bị đơn bà Trần Thị T trả lại số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 2.200.000 đồng (đã nộp xong).

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 21.580.000 đồng tạm ứng án phí bà Th đã nộp theo biên lai thu số 0000145 ngày 28/2/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Th số tiền tạm ứng án phí còn lại là 1.580.000đ (Một triệu năm trăm tám mươi nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà Thịnh đã nộp theo biên lai thu số 0006763 ngày 21/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhơn Trạch được trừ vào tiền án phí bà Nguyễn Thị Th phải nộp.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung) 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 điều 9 Luật thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã sửa đổi, bổ sung).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND huyện Nhơn Trạch;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Nhơn Trạch;
- Đương sự trong vụ án;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký)

**Nguyễn Bá Nhu**

