

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 91/2021/DS-PT  
Ngày 19-4-2021  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và  
vay tài sản

**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 Bùi Văn Tâm

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền  
Bà Ngô Thị Bích Diệp

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:*** Ông Phạm Văn Xông - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 154/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 4 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc và vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 85/2021/QĐ-PT ngày 01/3/2021 giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Trần Kim N, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 53/8, khu phố C5, phường C1, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

***- Bị đơn:***

1. Bà Vũ Thị Ngọc O, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 1/13, đường Huỳnh Văn L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 38/44, đường Huỳnh Văn L, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

***Người đại diện hợp pháp của ông M:*** Bà Vũ Thị Ngọc O, sinh năm 1968; địa chỉ: Số 1/13, đường Huỳnh Văn L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2020).

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà Trần Kim N, bị đơn bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 23/9/2019, đơn khởi kiện bổ sung, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Kim N trình bày:*

Ngày 05/5/2019, bà N và ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Ngọc Oanh (Vũ Thị Ngọc O) có thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần nhà đất diện tích 161,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, thửa đất số 1300, đất tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB255954, số vào sổ: CH01089 do Sở T tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/6/2010 mang tên ông Nguyễn Văn M với giá 1.500.000.000 đồng. Trên diện tích đất này có căn nhà của bà O và ông M đang ở. Theo hợp đồng đặt cọc chỉ thể hiện bà N mua phần đất thuộc thửa đất số mấy, tờ bản đồ số mấy, nghĩa là bà N mua phần đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Thông thường khi mua nhà đất thì bà ký hợp đồng đặt cọc như vậy; đến khi ra phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì mới thể hiện nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất nếu bà có nhu cầu làm chứng nhận quyền sở hữu tài sản trên đất.

Hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận căn nhà và quyền sử dụng đất nhưng do hai bên chỉ mới làm hợp đồng đặt cọc nên không ghi trên hợp đồng đặt cọc bao gồm cả căn nhà; khi ra phòng C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới ghi thêm căn nhà.

Sau khi thỏa thuận, các bên ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; cùng ngày, bà N đã đặt cọc cho ông M và bà O số tiền cọc 250.000.000 đồng, các bên thỏa thuận ngày 05/8/2019 đến Phòng C ký kết hợp đồng chuyển nhượng và bà sẽ thanh toán cho ông M, bà O hết số tiền còn lại. Đồng thời, ngày 10/7/2019, ông M và bà O có mượn bà N số tiền 50.000.000 đồng, hẹn đến ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng C sẽ trả số tiền đã mượn.

Khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì các bên có thỏa thuận các thủ tục xin sao lục hồ sơ, trích lục bản vẽ do ông M và bà O thực hiện. Điều này được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là “Bên A có trách nhiệm đóng thuế trước bạ sang tên và mọi chi phí khác có liên quan (nếu có)”.

Tuy nhiên, đến ngày 05/8/2019 hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng C thì ông M và bà O không thực hiện đúng cam kết và không thực hiện việc chuyển nhượng cho bà N, cũng không trả số tiền đã vay cho bà. Bà N xác định là sau khi ký giấy đặt cọc thì ông M, bà O có giao cho bà bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB255954, số vào sổ: CH01089 do Sở T tỉnh Bình Dương cấp ngày 23/6/2010 mang tên ông Nguyễn Văn M. Khi nào ông M và Oanh đi làm thủ tục thì hai bên sẽ đi cùng nhau.

Ngày 05/8/2019 theo hợp đồng đã ghi, bà N không đến phòng C vì trong thời gian 03 tháng từ ký hợp đồng đặt cọc, bà N đã nhiều lần đến nhà tìm ông M và bà O để yêu cầu họ thực hiện thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà nhưng ông M và bà O không đồng ý.

Đối với việc thỏa thuận sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên nào đi thực hiện thủ tục ra sổ thì hai bên chưa thỏa thuận.

Đối với giấy mượn tiền ngày 10/7/2019 là do bà O viết nhưng đây là lần mượn tiền thứ mấy bà N không nhớ vì trước đó ông M, bà O đã mượn tiền nhiều lần nhưng đã trả xong.

Hiện nay, do các bên không thỏa thuận được với nhau nên bà N khởi kiện ông Nguyễn Văn M và bà Vũ Thị Ngọc O yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2019 được ký kết giữa bà N và ông M;

- Buộc ông M và bà O hoàn trả số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng, bồi thường vi phạm hợp đồng là 250.000.000 đồng, tổng cộng là 500.000.000 đồng.

- Buộc ông M và bà O hoàn trả số tiền đã vay là 50.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày vay tiền đến khi kết thúc vụ án tạm tính là 6.000.000 đồng.

Sau khi hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2019, thanh toán tiền phạt cọc, thanh toán tiền vay ngày 10/7/2019 thì bà N sẽ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 255954 cấp ngày 23/6/2010 cho ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị Ngọc O.

*Bị đơn vợ chồng bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M trình bày:*

Bà O và ông M với bà N hoàn toàn không thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất nào cả mà chỉ là việc vay mượn tiền, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, cụ thể như sau:

Ngày 05/5/2019, ông M và bà O có vay của bà N số tiền 150.000.000 đồng nhưng hai bên không lập giấy vay tiền mà làm giấy đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để bà O và ông M ký tên. Hai bên thỏa thuận thời hạn thanh toán dứt điểm là ngày 05/8/2019 nên trong hợp đồng đặt cọc mới thể hiện nội dung này.

Sau đó, bà N cộng tiền lãi 100.000.000 đồng vào và yêu cầu bà O ký tên vào giấy đặt cọc vào mặt sau. Tuy nhiên, hợp đồng không phải là thỏa thuận mua bán đất như bà N trình bày. Thực tế, vợ chồng bà O chỉ có vay của bà N số tiền 150.000.000 đồng. Khi vay tiền thì bà O có đưa cho bà N giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 255954, do Cơ quan U thành phố T cấp cho ông Nguyễn Văn M ngày 23/6/2010 để làm tin.

Hợp đồng đặt cọc chỉ có ông M ký tên, bà O không ký, bà O không có bán đất và nhà. Trong hợp đồng đặt cọc không có thể hiện bà O bán đất và nhà. Hai bên không có thỏa thuận việc đến phòng C nào để ký hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có thỏa thuận: “Thời hạn chót là ngày 05/8/2019, bên B phải thanh toán dứt điểm”.

Đối với giấy mượn tiền ngày 10/7/2019 là do bà O và ông M ký tên, bà O xác định có vay số tiền này của bà N nhưng sau khi cần trừ tiền lãi của số tiền vay 150.000.000 đồng, tiền dịch vụ và tiền lãi tháng tiếp theo của số tiền 50.000.000 đồng thì bà N chỉ đưa cho vợ chồng bà O số tiền 21.000.000 đồng.

Do đó, bà O không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà chỉ đồng ý trả lại cho bà Trần Kim N số tiền 175.000.000 đồng đã vay.

Mẫu hợp đồng đặt cọc là mẫu có sẵn do bà N đưa và bà O là người ghi các thông tin vào trong nội dung hợp đồng. Bà O xác định chữ bên A là không phải do bà viết, số 02 trong nội dung hợp đồng đặt cọc cũng không phải do bà viết. Chữ ký tên, chữ viết họ và tên Trần Kim N là do bà N ký sau khi đã thỏa thuận, giao tiền cho vợ chồng bà O. Tuy nhiên, do không có điều kiện kinh tế nên bà O không yêu cầu tiến hành giám định về việc ký trước, ký sau đối với chữ A và số 02 trong hợp đồng đặt cọc này.

Số tiền 100.000.000 đồng nhận thêm thể hiện trong mặt sau giấy đặt cọc là do bà O nợ tiền lãi suất của bà N nên ghi thêm vào mặt sau của giấy đặt cọc này. Số tiền này bà O nhận riêng, ông M không biết. Đối với số tiền vay 50.000.000 đồng thì bà O cũng là người trực tiếp vay tiền của bà N. Ông M hoàn toàn không biết việc bà O vay số tiền này. Ông M chỉ biết số tiền vay 150.000.000 đồng ngày 05/5/2019.

Ông M, bà O có đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu bà Trần Kim N phải trả lại cho ông Nguyễn Văn M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 255954, do Cơ quan U thành phố T cấp cho ông Nguyễn Văn M ngày 23/6/2010.

Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim N đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị Ngọc O về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/5/2019 được ký kết giữa bà Trần Kim N và ông Nguyễn Văn M vô hiệu.

Ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị Ngọc O có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Kim N tổng số tiền là 250.000.000 đồng.

Bà Trần Kim N có trách nhiệm trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 255954 ngày 23/6/2010 cho ông Nguyễn Văn M.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim N đối với bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị Ngọc O về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị Ngọc O có trách nhiệm thanh toán cho bà Trần Kim N số tiền 55.162.000 đồng, trong đó tiền gốc là 50.000.000 đồng, tiền lãi là 5.162.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M đối với bà Trần Kim N về việc đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

Ngoài ra, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 07/10/2020, bị đơn bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 14/10/2020, nguyên đơn bà Trần Kim N kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N kháng cáo yêu cầu xem xét lại hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2019 không bị vô hiệu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M và bà Trần Kim N làm trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Bị đơn bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt thì bị coi là từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, Tòa án căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M.

[4] Xét kháng cáo của bà Trần Kim N, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Đối với văn bản viết tay “*Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa ông M với bà N lập ngày 05/5/2019: Bà N đã giao cho ông M, bà O số tiền 250.000.000 đồng; ông M đã giao cho bà N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 255954 cấp ngày 23/6/2010. Hai bên còn thỏa thuận đến ngày 05/8/2019 là thời hạn chốt ra phòng C thực hiện công chứng, nhưng phía bà O, ông M không thực hiện dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Theo nội dung cam kết chung được

ghi tại hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2019 “nếu bên B không đúng hẹn hợp đồng thì số tiền cọc sẽ mất. Ngược lại bên A tự ý bỏ hợp đồng không bán đất thì sẽ bồi thường gấp 02 lần tiền cọc cho bên B” có căn cứ xác định ông M, bà O là người có lỗi không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 161,5m<sup>2</sup> tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương cho bà N.

Vợ chồng ông M, bà O khai cho rằng hai bên không có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào; mẫu hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2019 là do bà N soạn sẵn đưa ông M ký; chữ viết không phải của ông M nhưng không yêu cầu giám định; giữa ông M, bà O với bà N chỉ có quan hệ vay mượn tiền, thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thực tế, vợ chồng ông M chỉ vay bà N 150.000.000 đồng; bà N cộng tiền lãi 100.000.000 đồng và yêu cầu bà O ký tên nhận số tiền 250.000.000 đồng được thể hiện ghi phía sau mặt giấy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời khai của bà O, ông M không được bà N thừa nhận. Ông M, bà O không có tài liệu, giấy tờ hợp pháp nào khác để chứng minh giấy viết tay hợp đồng đặt cọc lập ngày 05/5/2019 giữa ông M, bà O với bà N là giấy vay tiền không phải văn bản thỏa thuận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bản án sơ thẩm xác định giữa ông M và bà N có xác lập giao dịch hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, nhưng lập luận cho rằng nội dung của hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận rõ ràng về giá chuyển nhượng, về điều kiện thực hiện hợp đồng, trên đất có nhà nhưng các bên không thỏa thuận về chuyển nhượng quyền sở hữu, bà N là người mua không đến phòng C để thực hiện giao dịch, các bên không cùng thực hiện hợp đồng cho nên hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2019 không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập bị vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là không đúng quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về đặt cọc: “2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Mặc khác tại đơn khởi kiện và các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ bà N trình bày nhiều lần đến nhà ông M, bà O để yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông M, bà O không đồng ý và lời khai của ông M, bà O khẳng định không có đặt cọc chuyển nhượng đất cho bà N, hai bên chỉ có thỏa thuận vay mượn tiền nhưng phía ông M, bà O không có tài liệu, giấy tờ hợp pháp nào khác để chứng minh hợp đồng đặt cọc lập ngày 05/5/2019 có điểm chỉ ký tên của ông M, bà O là giấy vay tiền.

Bà N chứng minh bằng một văn bản giấy tay hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 05/5/2019 giữa ông M và bà N có nội dung như sau: “Ông M chuyển nhượng cho bà N một miếng đất diện tích đất 161,5m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 10, thửa đất số 1300; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào

số: CH 01089 cấp ngày 23/6/2010 tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; với tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng; bên B đặt cọc cho bên A số tiền 150.000.000 đồng và nhận thêm cọc 100.000.000 đồng, bên B sẽ trả đầy đủ số tiền còn lại sau khi bên A ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại phòng C, thời hạn chót là ngày 05/8/2019.” phía sau giấy đặt cọc còn ghi “...tôi là Nguyễn Thị Ngọc Oanh cùng chồng tôi là Nguyễn Văn M có đứng ra nhận số tiền trên là sự thật, tổng 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) ông M, bà O lặn tay, ký tên và ghi đầy đủ họ tên”.

[5] Từ những phân tích trên có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N; yêu cầu ông M, bà O là người nhận đặt cọc đã từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc bà N số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 250.000.000 đồng.

Đối với giấy mượn tiền lập ngày 10/7/2019: Bà O thừa nhận có vay bà N 50.000.000 đồng, nhưng thực tế bà O khai chỉ có nhận tiền mặt là 21.000.000 đồng, ông M hoàn toàn không biết số tiền này. Bà N không thừa nhận, ông M, bà O không có tài liệu, giấy tờ hợp pháp nào khác để chứng minh giấy viết tay mượn tiền lập ngày 10/7/2019 giữa bà N với bà O là giả, ghi không đúng thực tế số tiền cho mượn.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không phù hợp, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn và bị đơn không phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều: 148, 295, 296; khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309, khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 463, 466, 468, khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XIV qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M.

2. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Kim N.

3. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 112/2020/DS-ST ngày 30/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim N đối với bị đơn bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc bị đơn bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M phải trả cho nguyên đơn bà Trần Kim N số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Bà Trần Kim N có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB255954 do Cơ quan U thành phố T cấp ngày 23/6/2010.

3.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim N đối với bị đơn bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M về việc “tranh chấp hợp đồng vay tài sản”.

Buộc bị đơn bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M phải trả cho nguyên đơn bà Trần Kim N số tiền 56.162.000 đồng (năm mươi sáu triệu, một trăm sáu mươi nghìn đồng).

3.3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M đối với nguyên đơn bà Trần Kim N về việc đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

#### 4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M phải chịu 26.246.000 đồng (hai mươi sáu triệu, hai trăm bốn mươi sáu nghìn đồng) được khấu trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0041515 ngày 27/02/2020 của Chi cục T3 thành phố T, tỉnh Bình Dương. Bà O, ông M còn phải chịu 25.646.000 đồng (hai mươi lăm triệu, sáu trăm bốn mươi sáu nghìn đồng).

Chi cục T3 thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà Trần Kim N 8.100.000 đồng (tám triệu, một trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0034625 ngày 01/10/2019 và số 0050270 ngày 05/8/2020 của Chi cục T3 thành phố T, tỉnh Bình Dương.

#### 5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Kim N không phải chịu. Chi cục T3 thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà N 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0050563 ngày 20/10/2020 của Chi cục T3 thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Bà Vũ Thị Ngọc O, ông Nguyễn Văn M không phải chịu. Chi cục T3 thành phố T, tỉnh Bình Dương trả lại cho bà O, ông M 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0050500 ngày



13/10/2020 của Chi cục T3 thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP T;
- TAND TP T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Bùi Văn Tâm**