

Bản án số: 128/2022/DS-PT

Ngày: 16 -9-2022

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc quyền sử dụng 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: Bà Phạm Thị Xuân Đào

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Thuận – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Mỹ Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2022 tại Hội trường 5 - Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2022/TLPT-DS, ngày 20 tháng 4 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 102/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 7 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 240/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đỗ Đình H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Số 114, đường D, khu B, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Quốc C, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Số 17, đường T, tổ 4, khu 12, xã Đ, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1997.

Nơi đăng ký thường trú: Ấp 10, xã G, huyện Q, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ: Tiệm cầm đồ P, ấp 5, xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

3. Người kháng cáo: Ông Đỗ Đình H, sinh năm 1971 – Nguyên đơn.

4. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai.

(Anh C có mặt, chị T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện ngày 02/11/2020; các lời khai tiếp theo có tại hồ sơ và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Đỗ Đình H do anh Nguyễn Quốc C đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông H và chị T quen biết nhau trên công việc. Ngày 24/6/2020, ông H và chị T có thỏa thuận hoán đổi nhà và đất, chị T thừa nhận thửa đất số 77, tờ bản đồ số 25 xã Q, huyện Đ, tỉnh N của ông H; ông H nhận nhà và thửa đất số 290, tờ bản đồ số 46 xã A, huyện L của chị T; quy giá trị thửa đất của ông H là 1.100.000.000 đồng và của chị T là 1.600.000.000 đồng nên ông H sẽ bù cho chị T 500.000.000 đồng, hai bên có làm văn bản thỏa thuận. Khi ký văn bản thỏa thuận đổi đất ông H có đưa trước cho chị T là 400.000.000 đồng để chị T đi trả tiền Ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 290, tờ bản đồ số 46 xã A ra vì đất chị T đang thế chấp ngân hàng. Khi buổi sáng ký thỏa thuận hoán đổi đất giữa chị T và ông H nhưng vào buổi chiều chị T không đồng ý hoán đổi nữa nên ông H chuyển sang nhận chuyển nhượng thửa đất số 290, tờ bản đồ số 46 xã A và nhà của chị T với giá là 1.600.000.000 đồng, ông H lấy tiền 400.000.000 đồng đưa chị T trước đó làm tiền cọc nhà và đất. Đến ngày 23/7/2020 ông H có gặp chị T tại quán cà phê K+ chứ không gặp tại nơi ông H làm việc và hai bên không tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng được do chị T chưa lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra, tiếp theo đó, ngày 24/7/2020 ông H có gọi và nhắn tin cho chị T yêu cầu chị T xuống phòng công chứng số X tỉnh Đồng Nai để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng chị T viện rất nhiều lý do nên không gặp ông H để ý hợp đồng chuyển nhượng. Khi ông H ký hợp đồng đặt cọc thửa đất 290 của chị T thì ông H biết thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh BH, việc chị T chuyển nhượng thửa đất trên cho ông H Ngân hàng cũng không biết, ông H cũng không biết chị T đã chuyển nhượng đất cho người khác.

Nay ông H yêu cầu hủy bỏ Văn bản thỏa thuận và Hợp đồng đặt cọc giữa ông H và bà T ký kết ngày 24/6/2020, buộc bà T trả lại cho ông H 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc theo thỏa thuận 400.000.000 đồng. Tổng cộng 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng chẵn).

- Theo bản tự khai ngày 14/4/2021, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn chị Nguyễn Thị Hồng T trình bày:

Chị và ông H quen biết nhau qua công việc làm ăn. Ngày 24/6/2020, chị và ông H có thỏa thuận hoán đổi nhà và đất, chị nhận thửa đất số 77, tờ bản đồ số 25 tại xã Q, huyện Đ, tỉnh N của ông H; ông H nhận nhà và thửa đất số 290, tờ bản đồ số 46 tại xã A, huyện L của chị; quy giá trị thửa đất của ông H là 1.100.000.000 đồng và của chị T là 1.600.000.000 đồng nên ông H sẽ bù cho chị T 500.000.000 đồng, hai bên có làm giấy thỏa thuận là đúng, ông H có đưa cho chị 400.000.000 đồng; thời điểm hoán đổi đất thì thửa đất trên chị đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh BH. Chị có nhu cầu chuyển nhượng đất và nhà nêu trên, ông H có nhu cầu mua và ông H nói với chị là có một miếng đất xã Q, huyện Đ, tỉnh N cần bán và chị cũng có nhu cầu mua nên ngày 24/6/2020 chị và ông H có ký hợp đồng đặt cọc thửa đất số 290, tờ bản đồ số 46 xã A, huyện L và chị đã nhận của ông H 400.000.000 đồng đặt cọc nhà và đất nói trên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong ông H kêu chị ký tiếp văn bản thỏa thuận hoán đổi đất ngày 24/6/2020; mục đích để sau này chị đi xem đất của ông H nếu chị không đồng ý thì hoán đổi, còn không thì ông H sẽ thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng thửa đất số 290 của chị và chị sẽ làm thủ tục sang tên cho ông H. Ngày 19/7/2020, chị có đi xem đất của ông H, chị không thích vị trí đất của ông H nên chị không hoán đổi, chị bảo ông H tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thửa đất 290 và nhà cho chị. Ngày 22/7/2020, chị có gọi cho ông H báo ngày mai là ngày 23/7/2020 là ngày đến hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng đất; ngày 23/7/2020 chị có xuống Văn phòng công chứng nơi ông H làm việc thì ông H kêu chị đi uống cà phê, chị nói ông H đi làm xong việc đi, chị và ông H đi lên Ngân hàng lấy sổ nhưng ông H bảo là không có tiền nên chị bỏ về; sau đó, chị có liên hệ ông H, ông H bảo là chưa có tiền. Ngày 24/7/2020, ông H không có gọi và nhắn tin chị xuống Phòng công chứng số X, tỉnh Đồng Nai để ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Ông H có nhắn tin cho chị là ngày 24/7/2020 ông H đi đón bạn ở Sân bay.

Khi chị chuyển nhượng đất cho ông H chị có báo cho ông H là thửa đất số 290 chị đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam – chi nhánh BH, chị cũng có báo Ngân hàng biết. Đến 08/02/2021 chị trả tiền Ngân hàng và xóa thế chấp thửa đất 290 và chuyển nhượng cho ông Trương Văn I.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DSST ngày 31/12/2021, Tòa án nhân dân huyện L tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Đình H đối với bị đơn chị Nguyễn Thị Hồng T.

- Tuyên hủy văn bản thỏa thuận ngày 24/6/2020 giữa ông Đỗ Đình H với chị Nguyễn Thị Hồng T.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2020 giữa ông Đỗ Đình H với chị Nguyễn Thị Hồng T là vô hiệu.

- Buộc chị Nguyễn Thị Hồng T phải hoàn trả lại cho ông Đỗ Đình H số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) tiền nhận cọc.

2. Không chấp nhận yêu cầu bồi thường 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) của ông Đỗ Đình H đối với chị Nguyễn Thị Hồng T.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quy định về thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/01/2022, nguyên đơn ông Đỗ Đình H có đơn kháng cáo đối với một phần bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DSST ngày 31/12/2021, Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Nguyễn Thị Hồng T phải thanh toán tiền phạt cọc 400.000.000 đồng cho ông H, tổng cộng bà T phải thanh toán cho ông H 800.000.000 đồng.

Ngày 14/01/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐ-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DSST ngày 31/12/2021, Tòa án nhân dân huyện L, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà T trả lại 400.000.000 đồng tiền cọc và 400.000.000 đồng phạt cọc cho ông H.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của

pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Ngày 24/6/2020 giữa ông H và chị T có ký với nhau văn bản Thỏa thuận, ông H sẽ đổi thửa đất số 77 TBD 25 tọa lạc tại xã Q, huyện Đ cho bà T để lấy thửa đất số 290, tờ bản đồ 46 xã A (đã được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận số BC 797418 ngày 14/9/2012 cho bà T). Hai bên tự định giá căn nhà và đất của bà T có giá trị 1,6 tỷ đồng còn đất của ông H có giá 1,1 tỷ đồng. Giá trị chênh lệch ông H phải trả thêm cho bà T là 500.000.000đ.

Nhưng do không thống nhất được việc hoán đổi đất nên ông H, chị T thống nhất hai bên sẽ không hoán đổi đất cho nhau nữa mà phía bà T sẽ chuyển nhượng thửa đất số 290 cho ông H với giá 1.600.000.000đ, số tiền 400.000.000đ ông H đã giao cho bà T chuyển thành tiền đặt cọc. Tại Điều 2 hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2020 có ghi: *"Đến ngày 23/7/2020 (tức sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc) các bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán hết số tiền còn lại.... Bên B có trách nhiệm liên hệ ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) –chi nhánh BH thực hiện thủ tục trả nợ, giải chấp, xóa thế chấp đối với tài sản nêu trên để ký chuyển nhượng sang tên cho bên A khi đến hạn theo thỏa thuận"*. Như vậy, các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2020 là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 23/7/2020. Ngày ký hợp đồng đặt cọc bà T đã nhận 400.000.000đ của ông H nhưng không thực hiện trả nợ cho ngân hàng, không lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng để ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 23/7/2020. Đến ngày 08/02/2021, bà T mới trả nợ cho ngân hàng và xóa thế chấp đối với thửa đất 290 và đến ngày 09/02/2021, bà T chuyển nhượng thửa đất số 290 nêu trên cho ông Trương Văn I cho thấy bà T đã vi phạm cam kết thực hiện thủ tục trả nợ, giải chấp, xóa thế chấp đối với thửa đất số 290 tại ngân hàng để ký chuyển nhượng sang tên cho ông H theo thỏa thuận.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự để cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu là chưa phù hợp pháp luật. Chị T là người vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên phải trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc là phù hợp với chính điều khoản hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng nghị và kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc chị T phải trả tiền cọc 400.000.000đ và phạt cọc số tiền 400.000.000đ cho ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Đỗ Đình H làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Bị đơn chị Nguyễn Thị Hồng T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt.

[2] Về nội dung: Ngày 24/6/2020, giữa ông Đỗ Đình H và chị Nguyễn Thị Hồng T thỏa thuận hoán đổi quyền sử dụng đất và nhà. Theo đó, chị T nhận quyền sử dụng thửa đất số 77, tờ bản đồ số 25 tại xã Q, huyện Đ, tỉnh N với diện tích 10.288,9m²; ông H nhận quyền sử dụng thửa đất số 290, tờ bản đồ số 46 tại xã A, huyện L với diện tích 122m² và 01 căn nhà ở trên thửa đất của chị T (đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận số BC 797418 ngày 14/9/2012 cho chị T). Quy giá trị đất của ông H 1.100.000.000đ, thửa đất và nhà của chị T là 1.600.000.000đ nên ông H phải bù cho chị T là 500.000.000đ và hai bên có lập văn bản thỏa thuận ngày 24/6/2020, ông H có đưa chị T 400.000.000đ.

Thời điểm thỏa thuận hoán đổi đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 290 của chị T đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam –Chi nhánh BH –Phòng giao dịch Cách mạng tháng Tám số tiền 300.000.000đ nên chị T yêu cầu ông H phải đưa trước cho chị T số tiền 400.000.000đ để bà tắt toán với ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hai bên làm thủ tục sang tên ông H sẽ trả thêm cho chị T 100.000.000đ nữa, đồng thời ông H cũng tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất đứng tên ông H cho chị T.

Do không thống nhất được việc hoán đổi đất nên ông H, chị T thống nhất hai bên sẽ không hoán đổi đất cho nhau nữa mà phía chị T sẽ chuyển nhượng thửa đất số 290 cho ông H với giá 1.600.000.000đ, số tiền 400.000.000đ ông H đã giao cho chị T chuyển thành tiền đặt cọc và có Hợp đồng đặt cọc ký ngày 24/6/2020.

Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2020 tại Điều 2 có ghi: "*Đến ngày 23/7/2020 (tức sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc) các bên sẽ ký hợp*

đồng chuyển nhượng và thanh toán hết số tiền còn lại.. Bên B có trách nhiệm liên hệ ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) –Chi nhánh BH thực hiện thủ tục trả nợ, giải chấp, xóa thế chấp đối với tài sản nêu trên để ký chuyển nhượng sang tên cho bên A khi đến hạn theo thỏa thuận....Nếu bên A không thực hiện đúng thì toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên B sẽ không được hoàn trả lại...Nếu bên A sau khi đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ thanh toán như đã thỏa thuận mà bên B không thực hiện hợp đồng hoặc chấm dứt hợp đồng mà không có sự đồng ý của bên A thì bên B có trách nhiệm hoàn trả lại tiền đặt cọc và phải nộp cho bên A một khoản tiền phạt có giá trị bằng số tiền mà bên B đã nhận".

Khi các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2020 là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 23/7/2020. Ngày ký hợp đồng đặt cọc chị T đã nhận 400.000.000đ của ông H nhưng chị T không thực hiện trả nợ cho ngân hàng, không lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 23/7/2020. Chị T cũng xác định rằng lúc nhận tiền cọc của ông H 400.000.000đ thì chị T còn dư nợ gốc tại Ngân hàng BIDV là 165.000.000đ (bút lục 107) thì số tiền ông H đặt cọc là đủ để tất toán với Ngân hàng. Nhưng đến ngày 08/02/2021 chị T mới trả nợ cho Ngân hàng và xóa thế chấp đối với thửa đất 290 và đến ngày 09/02/2021, chị T lại chuyển nhượng thửa đất số 290 nêu trên cho ông Trương Văn I. Thấy rằng, chị T đã vi phạm cam kết thực hiện thủ tục trả nợ, giải chấp, xóa thế chấp đối với thửa đất 290 tại ngân hàng để ký chuyển nhượng sang tên cho ông H theo thỏa thuận.

Cấp sơ thẩm căn cứ khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự để cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu là chưa phù hợp quy định của pháp luật bởi lẽ các bên ký hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng chứ chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chị T là người vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên phải trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc là phù hợp với chính điều 2 mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L và kháng cáo của ông Đỗ Đình H là có cơ sở chấp nhận.

Do đó, chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L và kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc chị T phải trả tiền cọc 400.000.000đ và phạt cọc số tiền 400.000.000đ cho ông H.

[3] Về án phí:

Chị Nguyễn Thị Hồng T phải chịu 36.600.000đ (Ba mươi sáu triệu sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Đỗ Đình H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 18.600.000đ (Mười tám triệu sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0004999 ngày 04/11/2020 và số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0005223 ngày 20/01/2022 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L cho ông H.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ ông Đỗ Đình H phải chịu là 193.000 đồng (Một trăm chín mươi ba ngàn đồng). Ông H đã nộp xong.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Đình H;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST ngày 31/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 131, khoản 1 Điều 328, khoản 2 Điều 468 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Đình H đối với bị đơn chị Nguyễn Thị Hồng T.

- Tuyên hủy văn bản thỏa thuận ngày 24/6/2020 giữa ông Đỗ Đình H với chị Nguyễn Thị Hồng T.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2020 giữa ông Đỗ Đình H với chị Nguyễn Thị Hồng T là vô hiệu.

- Buộc chị Nguyễn Thị Hồng T phải hoàn trả lại cho ông Đỗ Đình H số tiền nhận cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) và tiền bồi thường phạt cọc 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), tổng số tiền là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Ông Đỗ Đình H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 18.600.000đ (Mười tám triệu sáu trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0004999 ngày 04/11/2020 và số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai số 0005223 ngày 20/01/2022 đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện L cho ông H.

Chị Nguyễn Thị Hồng T phải chịu 36.600.000đ (Ba mươi sáu triệu sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí thu thập chứng cứ ông Đỗ Đình H phải chịu là 193.000 đồng (Một trăm chín mươi ba ngàn đồng). Ông H đã nộp xong.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Xuân Đào

