

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: 276/2022/DS-PT

Ngày 14-12-2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**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 Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Trong ngày 07 và 14 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 260/2022/TLPT-DS ngày 24/10/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 264/2022/QĐXXPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị B, sinh năm 1992; địa chỉ: xóm 10B, xã Q, huyện Q1, tỉnh N, tạm trú: tổ 1, khu phố T1, phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp cho bà B: ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ 2, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương và ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1998; địa chỉ: thôn 2, xã Q2, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (Văn bản ủy quyền ngày 07/3/2022); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Phạm Thị T, sinh năm 1982; địa chỉ: đường ĐX 07, khu phố V, phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Bà Vũ Thị Kim A, Luật sư Công ty Luật TNHH MTV T3 – Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Văn T1, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ 1, khu phố T1, phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp cho ông T1: ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ 2, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương và ông Nguyễn

Hữu K, sinh năm 1998; địa chỉ: thôn 2, xã Q2, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (Văn bản ủy quyền ngày 11/3/2022), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Bà Hồ Thị B và ông Lê Văn T1 có mối quan hệ quen biết. Cuối năm 2021, qua giới thiệu bà B được biết bị đơn - bà Phạm Thị T có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 120m² thuộc thửa đất 1281, tờ bản đồ 18 tại phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất. Do không đủ tiền mua nên bà B có trao đổi với ông Lê Văn T1 để thỏa thuận góp vốn nhận chuyển nhượng phần đất này và được ông Lê Văn T1 đồng ý.

Ngày 20/12/2021, bà B và bà Phạm Thị T có ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đổi phần đất có diện tích 120m² thuộc thửa đất 1281, tờ bản đồ 18 tại phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02572 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/2/2013 đứng tên bà Phạm Thị T. Hai bên thỏa thuận chốt giá chuyển nhượng phần đất nêu trên là 2.300.000.000 đồng, đặt cọc lần 1 cho bà Phạm Thị T số tiền 150.000.000 đồng vào ngày 20/12/2021, đặt cọc lần 02 cho bà Phạm Thị T số tiền 396.000.000 đồng vào ngày 22/12/2021 (trong đó 350.000.000 đồng là tiền cọc, 46.000.000 đồng là tiền gửi cho người môi giới). Ngoài ra, trong Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021, hai bên còn thỏa thuận về chi phí, nghĩa vụ thực hiện các thủ tục hành chính, trách nhiệm mỗi bên khi thực hiện hợp đồng và các điều khoản chung khác.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên, cùng ngày 20/12/2021, bà B có đề nghị ông Lê Văn T1 chuyển cho bà Phạm Thị T số tiền 150.000.000 đồng qua số tài khoản của bà T tại ngân hàng. Đến ngày 22/12/2021, bà B có đề nghị ông Lê Văn T1 tiếp tục chuyển cho bà Phạm Thị T thì ông T1 có chuyển tiền cho bà Phạm Thị T 02 lần, gồm: lần thứ nhất 300.000.000 đồng và lần thứ hai 50.000.000 đồng. Như vậy, bà B và ông T1 đã chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng như đã thỏa thuận cho bà Phạm Thị T.

Ngoài hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021 nêu trên, giữa bà Phạm Thị T và bà B có lập một bản ghi nhớ tạm về việc đặt cọc và những lần giao nhận tiền đặt cọc. Thỏa thuận này được viết tay trên bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02572 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/02/2013 đứng tên Phạm Thị T. Tuy nhiên, ngay sau khi ông Lê Văn T1 chuyển khoản toàn bộ số tiền đặt cọc cho bị đơn, bà B và ông Lê Văn T1 cùng bị đơn bà Phạm Thị T đã thống nhất hủy bỏ (xé bỏ) văn bản ghi nhớ này vì hình thức và nội dung chưa đầy đủ, chưa rõ ràng như những gì 02 bên đã thỏa thuận, chốt lại tại Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021.

Tại thời điểm trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đổi với phần đất nêu trên, bà B phát hiện thửa đất số 1281, tờ bản đồ 18 tại phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương nằm trong Quy hoạch đường liên khu vực

15 đến năm 2030 theo Quyết định số 07/QĐ-UBND tỉnh Bình Dương ngày 05/01/2022.

Vì trong điều khoản chung của hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021 được ký kết giữa bà B và bà Phạm Thị T có nội dung: “Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bên A – Phạm Thị T phải hoàn trả lại số tiền Bên B đã đặt cọc” – tức 500.000.000 đồng. Sau khi phát hiện thửa đất bị quy hoạch, bà B đã nhiều lần liên hệ đến bị đơn, yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021 và yêu cầu bị đơn Phạm Thị T phải trả lại bà B số tiền 500.000.000 đồng đã nhận đặt cọc nêu trên. Tuy nhiên, phía bà T liên tục từ chối yêu cầu của bà B và cho rằng các giao dịch đặt cọc, nhận tiền bà T đều thực hiện với ông Lê Văn T1, không liên quan gì đến bà B. Bà Phạm Thị T biết bà B và ông T1 góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà nhưng lại cho rằng bà T ký kết hợp đồng đặt cọc với bà B chỉ để giúp bà B làm hồ sơ vay vốn ngân hàng là trình bày không đúng sự thật khách quan nhằm để trốn tránh trách nhiệm hoàn trả số tiền đã nhận cọc của bà B. Việc bà T không chịu hoàn trả lại tiền đặt cọc cho bà B là trái với thỏa thuận giữa hai bên trong hợp đồng đặt cọc, trái quy định của pháp luật, xâm phạm trực tiếp đến quyền lợi hợp pháp của bà B.

Bà B khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Phạm Thị T phải hoàn trả lại cho bà B số tiền cọc mà bà T đã nhận là 500.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

Bị đơn bà Phạm Thị T trình bày:

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị B. Hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất số 1281, tờ bản đồ số 18, diện tích đất 120m² thuộc khu phố V, phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương là bà T ký với ông Lê Văn T1. Ông T1 đã chuyển tiền qua tài khoản cho bà T với số tiền 500.000.000 đồng để bà T giải chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02572 ngày 04/02/2013 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) T cấp cho bà Phạm Thị T. Thực chất, ngày 20/12/2021 bà B không đặt cọc, cũng không chuyển tiền cho bà T mà người đặt cọc cho bà T ngày 20/12/2021 là ông Lê Văn T1. Do đó bà T không đồng ý trả tiền cọc cho bà B như bà B khởi kiện.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn T1 trình bày:

Ông T1 thống nhất với toàn bộ lời trình bày cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Hồ Thị B. Giữa ông T1 và nguyên đơn Hồ Thị B có góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 120m² thuộc thửa đất 1281, tờ bản đồ 18 tại phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương cùng toàn bộ tài sản gắn liền với đất của bị đơn Phạm Thị T. Trong số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, ông T1 và nguyên đơn Hồ Thị B mỗi người góp 50%, tức 250.000.000 đồng để đặt cọc cho bị đơn bà Phạm Thị T. Ông T1 và bà B thống nhất để bà Hồ Thị B đứng tên đặt cọc với bà Phạm Thị T. Bị đơn Phạm Thị T cũng biết rõ chuyện hợp tác của ông T1 nên đồng ý ký vào Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021 với bà Hồ Thị B và nhiều lần nhận tiền đặt cọc thông qua tài khoản ngân hàng của ông T1 chuyển khoản.

Đối với bản ghi nhớ về việc đặt cọc được viết tay trên bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH02572 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 04/02/2013 đứng tên bà Phạm Thị T, sau khi bà B và bà T ký hợp đồng

đặt cọc, ông T1 đã chuyển tiền cọc cho bà Phạm Thị T xong, ông T1 và nguyên đơn bà Hồ Thị B, bị đơn Phạm Thị T đã thống nhất xé bỏ bản ghi nhớ này vì lý do nó không đảm bảo về mặt hình thức và nội dung do được viết không rõ ràng, không đầy đủ, gây khó khăn cho việc theo dõi và thực hiện sau này. Hiện nay, bị đơn bà Phạm Thị T cung cấp cho Tòa án chỉ là bản photo của bản ghi nhớ đặt cọc này.

Trong vụ án này, ông T1 không có yêu cầu độc lập và cũng không có ý kiến gì. Tiền đặt cọc 500.000.000 đồng mà ông T1 chuyển khoản cho bị đơn Phạm Thị Thương là tiền mà ông T1 và bà Hồ Thị B góp vốn để cùng nhận chuyển nhượng đất của bà T. Ông T1 và bà B đã thống nhất để bà Hồ Thị B đứng tên trên hợp đồng đặt cọc với bà Phạm Thị T. Do đất bị quy hoạch nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện. Bà Hồ Thị B căn cứ vào hợp đồng đặt cọc để yêu cầu bà Phạm Thị T hoàn trả số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng là đúng. Quyền lợi của ông T1 và bà Hồ Thị B đối với số tiền đặt cọc thì ông T1 và bà Hồ Thị B tự giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Ông T1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị B, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 91, Điều 92, điểm c khoản 1 Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 120, khoản 2 Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 385, khoản 1 Điều 407, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Khoản 3, khoản 4 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị B đối với bị đơn bà Phạm Thị T về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 20/12/2021 giữa bà Hồ Thị B với bà Phạm Thị T.

2. Buộc bị đơn bà Phạm Thị T phải trả cho bà Hồ Thị B số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, về án phí và quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 08/7/2022, bà Phạm Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị B.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Phạm Thị T không thay đổi, bổ sung, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ban đầu; nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T xác định, bà T chỉ có ký hợp đồng đặt cọc với ông T1, không có thực hiện giao dịch với bà B. Hợp đồng đặt cọc ngày 20/12/2021 ký kết giữa bà T và bà B là có thật, nhưng bà B không có trả tiền đặt cọc; lý do bà T ký tên và lấn tay vào giấy viết tay lập ngày 20/12/2021 là nhằm mục đích giúp cho bà B vay được tiền tại Ngân hàng. Bà T nhận tiền từ ông T1 vào ngày 20/12/2021 và 22/12/2021, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà B và chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm của Viện kiểm sát về tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương xác định bà B và ông T1 có quan hệ góp vốn chung để mua đất gắn liền nhà của bà T, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, bà T kháng cáo nhưng không có tài liệu nào khác để chứng minh số tiền ông T1 chuyển khoản trả tiền đất cho bà T là tiền riêng cá nhân ông T1, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị T làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về kháng cáo của bà Phạm Thị T, xét thấy:

Ngày 20/12/2021, giữa ông Lê Văn T1 và bà Hồ Thị B tự nguyện lập một giấy viết tay văn bản thỏa thuận về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1281, tờ bản đồ số 18, địa chỉ khu phố V, phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương với diện tích 120m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 955411, sổ vào sổ CH 02572 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 04/02/2013 cho bà Phạm Thị T.

Cùng ngày 20/12/2021, giữa bà Phạm Thị T và bà Hồ Thị B tự nguyện thỏa thuận lập một văn bản giấy viết tay “*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*”, bà T tự nguyện bán cho bà B một căn nhà cấp 4, gắn liền diện tích đất 120m² tại đường ĐX 07, phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương với giá 2.300.000.000 đồng, hai bên tự nguyện thỏa thuận việc thanh toán tiền, lần 1 ngày 20/12/2021 số tiền 150.000.000 đồng, lần 2 ngày 22/12/2021 số tiền 396.000.000 đồng, lần 3 ngày 20/01/2022 số tiền 1.754.000.000 đồng, (*thời gian sau 01 tháng tính từ ngày 20/12/2021*). Bị đơn bà T thừa nhận ông T1 là người chuyển khoản cho bà T hai lần, lần 1: 150.000.000 đồng và lần 2: 350.000.000 đồng, còn số tiền 46.000.000 đồng ông T1 đã trả cho người môi giới nên trong giấy viết tay có ghi lần hai là 396.000.000 đồng. Hai bên bà T và ông T1 thống nhất sau khi hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền tài sản là nhà cấp 4 bà T nhận chịu trả tiền môi giới khi ông T1 giao số tiền còn lại sẽ khấu trừ số tiền hoa hồng cho người môi giới.

Việc thỏa thuận hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập ngày 20/12/2021 giữa bà T với bà B do chính bà Phạm Thị T viết, ký tên, điểm chỉ (lấn tay). Sự thừa nhận của các bên là tình tiết, chứng cứ không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà T kháng cáo cho rằng có ký tên lấn tay vào giấy viết tay do bà T và bà B lập ngày 20/12/2021 là nhằm mục đích để giúp bà B thuận lợi làm thủ tục vay vốn tại Ngân hàng. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp cho bà B và ông T1 không thừa nhận. Bà T không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới nào khác để xác định giữa ông T1 và bà B không có thỏa thuận về việc góp vốn chung để mua đất của bà T.

Tại “*Văn bản thỏa thuận*” về việc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa ông Lê Văn T1 và biên nhận tiền giữa bà B và ông T1 ngày 20/12/2021, bà B đã giao cho ông T1 số tiền 273.000.000 đồng để thực hiện việc cùng chung mua đất của bà T. Mặc khác, tại biên bản tự khai ngày 10/3/2022, ông Lê Văn T1 tự nguyện để cho bà B đứng đơn khởi kiện bà T để đòi lại tiền đặt cọc; ông T1 không có đơn yêu cầu độc lập, số tiền 500.000.000 đồng ông T1 chuyển khoản cho bà T, ông T1 tự nguyện giao trọn quyền cho bà Hồ Thị B để khởi kiện yêu cầu bà T phải trả theo hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất do bà Phạm Thị T và bà Hồ Thị B lập ngày 20/12/2021, quyền lợi giữa ông T1 và bà B tự giải quyết với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết. Cho nên Tòa án cấp sơ thẩm không buộc ông T1 cùng liên đới với bà B để nhận lại số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng là có căn cứ.

Do diện tích đất gắn liền một căn nhà cấp 4 của bà T bán cho bà B, thuộc thửa đất số 1281, tờ bản đồ 18, tọa lạc tại phường T2, thị xã T, tỉnh Bình Dương nằm trong quy hoạch đường liên khu vực 15 đến năm 2030 thuộc đất quy hoạch giao thông.

Đối chiếu điều khoản chung tại văn bản viết tay do bà T và bà B lập ngày 20/12/2021 “*Trường hợp thừa đất bị quy hoạch thì bên A (bà T) phải hoàn trả*

lại số tiền bên B (bà B) đã đặt cọc” được quy định tại Điều 120, Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ những phân tích và lập luận trên, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị T và ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị là phù hợp.

Về án phí phúc thẩm: Bà T phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

I. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị T. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 36/2022/DS-ST ngày 30/6/2022 của Tòa án nhân dân thị xã T. Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 91, Điều 92, điểm c khoản 1 Điều 147 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 120, khoản 2 Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 385, khoản 1 Điều 407, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Khoản 3, khoản 4 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị B đối với bị đơn bà Phạm Thị T về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy “hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đề ngày 20/12/2021 giữa bà Hồ Thị B với bà Phạm Thị T.

2. Buộc bị đơn bà Phạm Thị T phải trả cho bà Hồ Thị B số tiền cọc 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

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 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Phạm Thị T chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Hồ Thị B được nhận lại số tiền tạm ứng đã nộp là 12.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0005739 ngày 14/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0006078 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T.

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, 7A 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Bùi Văn Tâm

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Dầu Tiếng;
- TAND huyện Dầu Tiếng;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính, Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

Bùi Văn Tâm