

Bản án số: **418/2020/DS-PT**
Ngày: 28/5/2020
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Hiền.

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Hoàng Hoa;
Bà Phan Thị Út.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Nguyễn Phương Ngân –
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hoàng
– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11/5/2020, và ngày 28/5/2020 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử công khai đối với vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 275/2020/TLPT-DS ngày 18 tháng 3 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1485/2020/QĐPT-DS ngày 25/3/2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 3435/2020/QĐ-PT ngày 14/4/2020 và số 4338/2020/QĐ-PT ngày 11/5/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Vũ Đức T** – sinh năm 1981.

Địa chỉ: Số 252/14 L, phường Đ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Lê Thị P** – sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số 188 K, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Quang V – sinh năm 1975 (có mặt).

Địa chỉ: Số 656 Quốc lộ M, Khu phố B, phường P, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 009166 ngày 04/8/2018 tại Văn phòng công chứng Bến Thành.

- Bị đơn: Ông **Hồ Thành L** – sinh năm 1983.

Địa chỉ: Số 12 C, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 7 đường M, phường P, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Nguyễn Thanh M – sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: Số 15A/1 T, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Giấy ủy quyền số 007591 ngày 21/8/2019 tại Văn phòng công chứng Vương Mỹ Hằng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Thanh L (có mặt), Văn phòng Luật sư Long Cường – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông **Phùng Thế Đ** – sinh năm 1990 (vắng mặt)

2. Bà **Trần Thị Thùy Đ** – sinh năm 1995 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số 2335/3B, khu phố B, phường Đ, Quận 1H, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Hồ Thành L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại đơn khởi kiện đề ngày 24/8/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn – ông Vũ Đức T, bà Lê Thị P và người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn – ông Võ Quang V trình bày:*

Vào ngày 02/7/2018, ông Vũ Đức T và bà Lê Thị P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Hồ Thành L. Theo hợp đồng, ông L đồng ý bán cho ông T và bà P phần đất có diện tích 778m², thuộc thửa đất số 4078, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường Đ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 11.200.000.000 đồng, trong đó, diện tích đất ở là 449m², cùng ngày 02/7/2018, ông T và bà P đã đặt cọc cho ông L số tiền 2.000.000.000 đồng.

Sau khi giao cho ông L số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng thì ông T và bà P mới biết được thửa đất nêu trên bị ngăn chặn, ngoài ra phần đất này không đủ diện tích 778m² nên không thể tiến hành thủ tục sang tên cho ông T và bà P được. Do vậy, ông T và bà P đã nhiều lần đề nghị ông L trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng nhưng ông L cố tình né tránh.

Tại đơn khởi kiện, các nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2018 giữa các nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu, đồng thời buộc bị đơn phải trả cho các nguyên đơn số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 4.000.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2018 giữa các nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu, đồng thời buộc bị đơn phải trả cho các nguyên đơn số tiền lãi trên số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng theo quy định của pháp luật.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn – ông Hồ Thành L và người đại diện theo ủy quyền bà Lê Nguyễn Thanh M trình bày:*

Phía bị đơn thừa nhận vào ngày 02/7/2018, ông L và ông T, bà P có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng, ông L đồng ý bán cho ông T và bà P phần đất có diện tích 778m², thuộc thửa đất số 4078, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại phường Đ, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 11.200.000.000 đồng. Trong đó, diện tích đất ở là 449m², cùng ngày 02/7/2018, ông L nhận tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Nay, phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã biết việc bị đơn đang yêu cầu Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, hai bên mới thỏa thuận sẽ giao tiền lần 03 sau khi việc này giải quyết xong. Nguyên đơn đã không giao tiền lần 02 theo thỏa thuận đặt cọc mặc dù bị đơn đã yêu cầu, như vậy bên nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do đó, bị đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng đặt cọc và bị đơn không trả lại tiền cọc vì nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

** Tại bản án số 13/2020/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:*

Căn cứ vào Điều 116, 117, 118, 119, 122, 131, 328, 407, 408 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 2, 3, 4, 9, 10, 105, 106, 107, 113, 127, 135, 136 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Bộ luật tố tụng 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 và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào các điều 2, 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2018 giữa ông Vũ Đức T và bà Lê Thị P với ông Hồ Thành L là vô hiệu. Trên cơ sở đó, buộc ông Hồ Thành L phải giao trả cho ông Vũ Đức T và bà Lê Thị P số tiền đã nhận đặt cọc là 2.000.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Vũ Đức T và bà Lê Thị P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Hồ Thành L chưa giao trả đủ số tiền nêu trên, thì ông L còn phải chịu lãi theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Việc thực hiện các nội dung trên do các đương sự tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả cho các nguyên đơn số tiền lãi trên số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng từ ngày 02/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/01/2020).

3. Về án phí:

3.1 Hoàn trả cho ông Vũ Đức T và bà Lê Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi khởi kiện là 56.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002316 ngày 29/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Buộc ông Hồ Thành L phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 72.000.000 đồng.

- Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ngày 25/02/2020, bị đơn ông Hồ Thành L nộp đơn kháng cáo, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn ông Hồ Thành L là người kháng cáo do người đại diện theo ủy quyền bà Lê Nguyễn Thanh M và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp luật sư Nguyễn Thanh L thống nhất trình bày: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm. Bởi bị đơn không được Tòa cấp sơ thẩm thông báo về thời gian mở phiên tòa ngày 10/01/2020; nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện nhưng bị đơn không được biết; việc tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được là không có cơ sở; việc vi phạm nghĩa vụ làm hợp đồng đặt cọc chấm dứt xuất phát từ việc chậm thanh toán đợt hai của nguyên đơn.

- Nguyên đơn ông Vũ Đức T, bà Lê Thị P do người đại diện theo ủy quyền ông Võ Quang V trình bày: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Thế Đ, bà Trần Thị Thùy D vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa phúc thẩm, không rõ lý do, dù được Tòa án tổng đạt hợp lệ nên không có phần trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Về hình thức đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định nên hợp lệ. Về nội dung vụ án đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hồ Thành L trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phùng Thế Đ, bà Trần Thị Thùy D vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa phúc thẩm, không rõ lý do, dù

được Tòa án tổng đạt hợp lệ, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt ông Đ, bà D.

[3] Về nội dung kháng cáo:

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc không được Tòa cấp sơ thẩm thông báo về thời gian mở phiên tòa ngày 10/01/2020: Quyết định hoãn phiên tòa số 856/2019/QĐST-DS ngày 18/12/2019 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (*BL 197*) có nội dung hoãn phiên tòa do đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ nhất và thời gian mở lại phiên tòa lúc 08 giờ 30 phút ngày 10/01/2020. Quyết định này được tổng đạt trực tiếp cho bà Lê Nguyễn Thanh M – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (theo Giấy ủy quyền số 007591 ngày 21/8/2019 tại Văn phòng công chứng Vương Mỹ Hằng), bà Minh ký “*nhận quyết định cho mình và cam kết giao lại ngay trong ngày cho ông Hồ Thành L*” theo Biên bản giao ngày 26/12/2019 (*BL 22*). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà M thừa nhận đã xem và ký vào các văn bản tố tụng trong vụ án này của Tòa án nhân dân Quận 12. Do vậy, theo Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, việc Tòa cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là có căn cứ.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc nguyên đơn thay đổi nội dung khởi kiện nhưng bị đơn không được biết:

[3.2.1] Nguyên đơn nộp đơn khởi kiện đề ngày 24/8/2018 yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2018 với bị đơn, đồng thời buộc bị đơn phải trả cho các nguyên đơn số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 2.000.000.0000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, tại Biên bản hòa giải ngày 27/11/2019 (*BL 185-187*), người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn – ông Võ Quang V xác định khởi kiện là yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2018 là vô hiệu, đồng thời buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng, kèm lãi suất theo quy định từ ngày 02/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm, buổi hòa giải này có mặt bà Lê Nguyễn Thanh M – người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, bà M ký xác nhận “*Biên bản đã được đọc lại cho tất cả những người tham gia phiên hòa giải cùng nghe, công nhận biên bản đã ghi nhận đúng diễn biến, nội dung phiên hòa giải...*”.

[3.2.2] Như đã phân tích mục [3.1], Tòa cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vào ngày 10/01/2020, tại phiên tòa sơ thẩm, ông V – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu tính lãi trên số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng từ ngày 02/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm. Theo khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì “*trường hợp có đương sự rút một phần hoặc toàn bộ yêu cầu của mình và việc rút yêu cầu của họ là tự nguyện thì Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu ...đương sự đã rút*”. Việc nguyên đơn rút yêu cầu là tự nguyện và có lợi cho bị đơn, nên Tòa cấp sơ thẩm đình chỉ yêu cầu này là có cơ sở.

[3.3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc Tòa cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được là không có cơ sở;

việc vi phạm nghĩa vụ làm hợp đồng đặt cọc chấm dứt xuất phát từ việc chậm thanh toán của nguyên đơn:

[3.3.1] Công văn số 13201/CNQ12-LT ngày 19/11/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh trả lời Công văn số 1181/TAQ12 ngày 22/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận 12, có nội dung phần đất có diện tích 778m² mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02770.QSĐĐ/Q12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 11/01/2001 bao gồm cả phần nhà đất thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Ngọc L có diện tích 449m², thuộc thửa đất số 273-1, tờ bản đồ số 4E (sơ đồ nền), theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ số 1843 do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 14/4/2003 cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị N đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Ngọc L theo hợp đồng chuyển nhượng được phòng công chứng số 03 chứng nhận số 28285 ngày 03/12/2010, trước bạ ngày 09/12/2010, theo hồ sơ số 26779.001993.CN.VP ngày 13/12/2010. Như vậy, bị đơn không phải là chủ sở hữu phần nhà đất có diện tích 449m² theo nội dung của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2018 thì các nguyên đơn và bị đơn “...cam kết thực hiện việc chuyển nhượng trọn thửa quyền sử dụng đất số 02770, thửa đất số 4078, tờ bản đồ số 4, diện tích 778m² bao gồm cả thửa 273-1 tờ bản đồ số 4E... diện tích 449m² do Ủy ban nhân dân Quận 12 cấp ngày 14/4/2003”, nên bị đơn không có quyền chuyển nhượng nhà đất này cho các nguyên đơn.

[3.3.2] Theo quy định tại Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này vô hiệu”. Trong trường hợp này, như đã phân tích ở trên thì đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được là nhà đất có diện tích 449m². Mặt khác, “Ngày 17/6/2014, UBND Quận 12 có Công văn số 4131/UBND-TNMT về việc ngăn chặn việc chuyển dịch mua bán, sang nhượng, thế chấp, cho tặng, cho thuê, cho thuê lại đối với GCN số 02770.QSĐĐ/Q12/2001 ngày 11/01/2001...” (Công văn số 2400/VPĐK-ĐKBĐ ngày 08/4/2015 (BL 137) của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Quận 12), nên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2018 giữa các nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

[3.3.3] Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 thì “giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”. Do hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2018 giữa các nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, nên bị đơn phải hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng.

[3.4] Từ những phân tích trên, hội đồng xét xử có căn cứ không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ngày 02/7/2018 giữa ông T, bà P với ông L là vô hiệu, buộc bị đơn phải có trách nhiệm giao trả cho các nguyên đơn số tiền đã nhận đặt cọc là 2.000.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[3.5] Về án phí:

[3.5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định pháp luật.

[3.5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 244, Điều 293; Điều 296; Điều 306, Khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 116, 117, 118, 119, 122, 131, 328, 407, 408 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

* Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Hồ Thành L trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

* Về nội dung: Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 13/2020/DS-ST ngày 10 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2018 giữa ông Vũ Đức T và bà Lê Thị P với ông Hồ Thành L là vô hiệu. Buộc ông Hồ Thành L phải trả cho ông Vũ Đức T và bà Lê Thị P số tiền đã nhận đặt cọc là 2.000.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của các nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả cho các nguyên đơn số tiền lãi trên số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng từ ngày 02/7/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 10/01/2020).

3. Về án phí:

3.1 Hoàn trả cho ông Vũ Đức T và bà Lê Thị P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002316 ngày 29/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Buộc ông Hồ Thành L phải chịu án phí dân sự là 72.000.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Thành L phải nộp là 300.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã tạm nộp là 300.000 đồng theo biên lai

thu tiền số 0108641 ngày 06/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Các đương sự thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Kể từ ngày bản g, quy định của pháp luật (địa vị pháp lý) hợp pháp (đang thi hành) hoặc kể từ ngày xảy ra sự kiện pháp lý (trường hợp thi hành theo yêu cầu) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hằng tháng bị phải thi hành g cần phải chịu khoản tiền lãi của số tiền cần phải thi hành g theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. 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 dân sự, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao tại TP.HCM;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Quận 12;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

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

Trương Văn Hiền