TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 52/2023/DS-PT
Ngày: 23-01-2024
*Về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Văn Uẩn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Trần Trọng Nhân;

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trần Yến Nhi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 443/2023/TLPT-DS ngày 07/11/2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 775/2023/QĐXXPT-DS ngày 22/11/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. **Bà Nguyễn Thanh T**, sinh năm 1983;

1.2. **Ông Nguyễn Văn H**, sinh năm 1982.

Cùng địa chỉ: Ấp C, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bị đơn:

2.1. **Ông Bùi Thanh L**, sinh năm 1973;

2.2. **Bà Hồ Thị T1**, sinh năm 1979.

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn B, huyện M, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Ông Phạm Tấn L1**, sinh năm 1992; địa chỉ: Khu phố A, thị trấn B, huyện M, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: **Ông Bùi Thanh L**.

(Bà Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Văn H, ông Bùi Thanh L có mặt; bà Hồ Thị T2, ông Phạm Tấn L1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn, bà Nguyễn Thanh T trình bày:*

Ngày 25/01/2022, bà Nguyễn Thanh T có ký hợp đồng "Mua bán đất" với ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T2 với nội dung: Ông Bùi Thanh L và vợ là Hồ Thị T1 đồng ý chuyển nhượng cho bà T 28.500 m^2 đất, thuộc các thửa 58, 47, 48, 49 và 525, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn B, huyện M, tỉnh Long An, đất do ông Bùi Thanh L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 85.000.000 đồng/1.000m^2. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (ông L, bà T1 đã nhận). Hẹn trong vòng thời hạn 60 ngày hai bên tiến hành thủ tục công chứng mua bán xong bên mua sẽ trả đủ tiền cho bên bán. Phạt vi phạm: "Bên nào vi phạm sẽ bồi thường cho bên còn lại gấp 2 lần tiền đặt cọc". Đất hai bên chuyển nhượng tại thời điểm ký hợp đồng nên trên đang được ông L và bà T1 thế chấp, vay tiền tại Ngân hàng.

Trong thời hạn 60 ngày, bà T ông H đã nhiều lần liên hệ ông L bà T1 đi làm thủ tục chuyển nhượng. Bà T ông H thậm chí còn đem tiền đến tại Ngân hàng nơi ông L bà T1 vay tiền để chờ ông L bà T1 nhưng ông L bà T1 không đến. Bà T ông H đến nhà thì ông L nói con ông L không cho bán nên ông L để đất lại cho con nhưng bà T tìm hiểu thì biết ông L bà T1 thay đổi không tiếp tục chuyển nhượng cho bà T để chuyển nhượng cho ông L1 với giá cao hơn.

Nay bà T khởi kiện, yêu cầu ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 liên đới trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, đồng thời phạt cọc gấp đôi số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng.

Bà T, ông H khởi kiện bổ sung: Yêu cầu ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích 28.800m^2, thuộc các thửa 58, 47, 48, 49 và 525, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn B, huyện M, tỉnh Long An, đất do ông Bùi Thanh L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 và ông L, yêu cầu hủy giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L1. Sau đó bà T và ông H đã rút yêu cầu khởi kiện này.

* *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:* Ông thống nhất với lời trình bày của bà T, không bổ sung gì thêm.

***** *Bị đơn, ông Bùi Thanh L trình bày:*

Ông L thừa nhận ông L và bà T1 có ký hợp đồng mua bán, nhận tiền cọc 200.000.000 đồng từ phía bà T và ông H như bà T trình bày. Tuy nhiên, việc không làm thủ tục chuyển nhượng là do bà T vi phạm không thực việc công chứng hợp đồng và không trả đủ tiền trong thời hạn 60 ngày như hai bên đã thuận. Ông L xác nhận khoảng tháng 8/2022 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Tấn L1 với số tiền là 87.000.000 đồng/1.000m^2.

Nay ông L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà T ông H vì ông L không vi phạm. Tuy nhiên, nếu hai bên thương lượng thì ông L đồng ý trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và đồng ý trả thêm một khoản tiền, còn nếu không thương lượng thì ông L xác định không trả cọc do phía bà T vi phạm.

* *Bị đơn, bà Hồ Thị T1 trình bày:* Bà Hồ Thị T1 thống nhất với lời trình bày của ông L, không bổ sung gì thêm.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Phạm Tấn L1 trình bày:* Ông L1 có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L và bà T1 đối với phần diện tích nêu trên nhưng không nhớ rõ thời gian và số tiền chuyển nhượng. Ông L1 đã giao đủ tiền, nhận đất và đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất, hiện ông L1 đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 13/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An đã quyết định:

"1. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; các Điều 280, Điều 328 và Điều 288 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về hợp đồng đặt cọc của bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H đối với ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H với ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 về việc ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 liên đới trả lại tiền cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng cho bà T ông H. Buộc ông Bùi

Thanh L và bà Hồ Thị T1 liên đới trả tiền phạt cọc 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, tổng cộng là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

2. Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H là: Yêu cầu ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 và ông L; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L1. Bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

4. Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, về án phí:

4.1. Bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0010406 ngày 13 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa; Hoàn trả cho bà T ông H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0010406 ngày 27 tháng 4 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa; Hoàn trả cho bà T ông H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0010701 ngày 09 tháng 6 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa.

4.2. Ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng.”

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 25/9/2023, ông Bùi Thanh L làm đơn kháng cáo, không đồng ý bồi thường như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết theo đúng quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung giải quyết vụ án: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H với ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 về việc ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 liên đới trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng cho bà T ông H. Buộc ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 liên đới trả tiền phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng là có cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Thanh L, áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông Bùi Thanh L được thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Yêu cầu của nguyên đơn: Phía nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 liên đới trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, đồng thời phạt cọc gấp đôi số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, tổng cộng 600.000.000 đồng.

[3] Bản án sơ thẩm đã tuyên: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H với ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 về việc ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 liên đới trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng cho bà T ông H. Buộc ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 liên đới trả tiền phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng là 600.000.000 đồng.

[4] Bản án đã tuyên, ông Bùi Thanh L kháng cáo không đồng ý bồi thường cho phía bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H với số tiền 400.000.000 đồng. Lý do: Phía ông L không có vi phạm hợp đồng. Các đương sự khác không có kháng cáo.

[5] Nội dung mà hai bên đã thỏa thuận trong " Hợp đồng mua bán đất": Ngày 25/01/2022, bà Nguyễn Thanh T (được gọi là "bên mua đất"), ký hợp đồng với ông Bùi Thanh L và vợ là bà Hồ Thị T1 (được gọi là "bên bán đất") lập "Hợp đồng mua bán đất". Theo đó, ông Bùi Thanh L và vợ là bà Hồ Thị T1 đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thanh T 28.500 m^2 đất; loại đất trồng lúa; đất tọa lạc tại thị trấn B, huyện M, tỉnh Long An (sau này hai bên thống nhất là thuộc các thửa đất số 58, 47, 48, 49 và 525, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn B, huyện M, tỉnh Long An); giá tiền 85.000.000 đồng/1.000m^2; đất do ông Bùi Thanh L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất); bên bà T đặt cọc 200.000.000 đồng; hẹn trong vòng 60 ngày, hai bên tiến hành ra công chứng mua bán xong thì bên mua sẽ trả đủ số tiền cho bên bán; phạt vi phạm: Bên nào vi phạm hợp đồng sẽ bồi thường cho bên còn lại gấp 2 lần tiền đặt cọc; tại thời điểm ký kết hợp đồng đất đang được phía ông L và bà T1 thế chấp vay vốn Ngân hàng.

[6] Xét "Hợp đồng mua bán đất" mà hai bên đã ký kết, có nội dung là hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông L và bà T1 đối với các thửa đất số 58, 47, 48, 49 và 525, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn B, huyện M, tỉnh Long An, do ông L đứng tên quyền sử dụng đất, được quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[7] Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 quy định: 1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. 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 thoả thuận khác.

[8] Thực tế, hai bên sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[8.1] Phía nguyên đơn bà T cho rằng hợp đồng không được ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do phía ông L không muốn bán, nên không đồng ý ra công chứng ký kết hợp đồng.

[8.2] Phía ông L thì cho rằng hợp đồng không được ra công chứng ký kết là do phía bà T không trả số tiền còn thiếu trong hợp đồng.

[9] Xét thấy, sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc với ông L, bà T1 (theo hợp đồng ngày 25/01/2022), thì ngày 27/02/2022, bà T đã ký "Hợp đồng đặt cọc" với bà Phan Thị Huyền T3 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T3 đối với các thửa đất số 58, 47, 48, 49 và 525, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn B, huyện M, tỉnh Long An, do ông L đứng tên quyền sử dụng đất mà bà T đã đặt cọc với ông L, bà T1. Thời gian thực hiện ký kết hợp đồng công chứng với bà T là 25 ngày. Như vậy, cho thấy, bà T là người mong muốn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và ông L, bà T1 nhanh chóng được thực hiện để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T3 như đã ký hợp đồng đặt cọc nêu trên. Do hợp đồng giữa bà T và ông L, bà T1 không được ký kết, nên bà T phải chịu phạt hợp đồng cho bà T3 là 250.000.000 đồng theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 08/2023/QĐST-DS ngày 24/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa (BL-72).

[10] Tại hợp đồng đặt cọc giữa bà T với ông L, bà T1 hai bên đã thỏa thuận: "hẹn trong vòng 60 ngày, hai bên tiến hành ra công chứng mua bán xong thì bên mua sẽ trả đủ số tiền cho bên bán" (BL-66). Như vậy cho thấy, hai bên đã thỏa thuận, sau khi ký hợp đồng công chứng thì bên bà T mới trả đủ tiền mua bán còn lại cho phía ông L. Do đó, ông L cho rằng phía bà T không trả tiền còn lại trong hợp đồng nên phía ông L mới không đồng ý ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng là không đúng theo thỏa thuận.

[11] Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, các thửa đất đang được ông L, bà T1 thế chấp vay vốn Ngân hàng. Hai bên thỏa thuận thời gian để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật là 60 ngày kể từ ngày ký "Hợp đồng mua bán đất", tức là ngày 25/01/2022, hết thời hạn 60 ngày là hết ngày 26/3/2023. Tuy nhiên, theo lời thừa nhận của ông L tại phiên tòa sơ thẩm ngày 08/9/2023, cũng như xác nhận của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ thì đến ngày 12/4/2022 ông L mới giải chấp các thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T (BL-112; BL-91). Do đó, trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày ký

thỏa thuận, phía ông L không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với phía bà T, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 58, 47, 48, 49 và 525, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn B, huyện M, tỉnh Long An, do ông L đứng tên quyền sử dụng đất còn thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ, theo hợp đồng tín dụng số 01/2022/8942565/HĐTD ngày 06/01/2022.

[12] Từ các nhận định trên, cho thấy lỗi dẫn đến hợp đồng không được ký kết theo quy định pháp luật là do lỗi của phía ông Bùi Thanh L. Nên phía ông L phải chịu phạt hợp đồng cho phía bà T theo thỏa thuận mà hai bên đã ký kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2022.

[13] Theo thỏa thuận, "Bên nào vi phạm hợp đồng sẽ bồi thường cho bên còn lại gấp 2 lần tiền đặt cọc". Bà T yêu cầu phía ông L phải hoàn trả tiền đặt cọc 200.000.0000 đồng và phạt cọc là 400.000.000 đồng. Đã được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, là có căn cứ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2023.

[14] Ông Bùi Thanh L kháng cáo không đồng ý nội dung của Bản án sơ thẩm. Lý do: Phía ông L không có vi phạm hợp đồng. Nhưng ông L không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông L.

[15] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị cấp phúc thẩm không xem xét.

[16] Về án phí: Các bên đương sự phải chịu án phí theo quy định chung của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của ông Bùi Thanh L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 13/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An.

1. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167 Luật Đất đai; các Điều 280, Điều 328 và Điều 288 của Bộ luật dân sự; Điều 27 Luật Hôn nhân và gia đình, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về hợp đồng đặt cọc của bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H đối với ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H với ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 về việc ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 liên đới trả lại tiền cọc 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng cho bà T ông H. Buộc ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 liên đới trả tiền phạt cọc 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng, tổng cộng là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

2. Đối với trường hợp chậm thực hiện nghĩa vụ: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H là: Yêu cầu ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 và ông L; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông L1. Bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H có quyền khởi kiện lại theo quy định pháp luật.

4. Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội, về án phí:

4.1. Bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí, hoàn trả cho bà T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 14.000.000 (mười bốn triệu) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0010406 ngày 13 tháng 5 năm 2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa; Hoàn trả cho bà T ông H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0010406 ngày 27 tháng 4 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa; Hoàn trả cho bà T ông H số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000 (ba trăm ngàn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0010701 ngày 09 tháng 6 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộc Hóa.

4.2. Ông Bùi Thanh L và bà Hồ Thị T1 phải liên đới chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000 (hai mươi tám triệu) đồng.

4.3. *Về án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Bùi Thanh L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008629 ngày 25/9/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Mộc Hóa, tỉnh Long An. Ông Bùi Thanh L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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 thoả 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.

6. Án xử phúc thẩm công khai, có hiệu lực pháp luật thi hành.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Mộc Hóa;
- Chi cục THADS huyện Mộc Hóa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã Ký)

Lưu Văn Uẩn