

TÒA ÁN NHÂN DÂN
Thành phố H

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

Bản án số: 731/2022/DS-PT

Ngày: 06/12/2022

V/v: “Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc mua bán nhà”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN Thành phố H

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Lê Thị Ngọc Hương**

2. Bà **Lê Thị Mỹ Nhung**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Trần Võ Quỳnh Ngọc** - Thư ký
Tòa án nhân dân Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà
Nguyễn Thị Mộng Linh- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/11/2022 và 06/12/2022, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố H, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 264/2022/TLPT-DS ngày 05/10/2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 111/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận X, Thành phố H bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5236/2022/QĐ-PT ngày 18/10/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 4568/2022/QĐPT-DS ngày 10/11/2022 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4590/2022/QĐPT-DS ngày 30/11/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **A**, sinh năm 1993

Địa chỉ: số 47 đường Z, Phường Y, Quận X, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: ông B, sinh năm 1983 (giấy ủy quyền ngày 22/7/2019).

Địa chỉ: D4/25A, ấp W, xã V, huyện U, Thành phố H.

- Bị đơn:

1. Ông C, sinh năm 1952 (có mặt).

2. Bà D, sinh năm 1984 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 133/41B đường T, Phường S, Quận Y, Thành phố H.

3. Bà E, sinh năm 1975 (có mặt)

4. Bà F, sinh năm 1956

(Ngày 22/10/2021 bà F chết – những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà F gồm: H, G, J, D)

5. Ông G, sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 133/41/1 đường T, Phường S, Quận Y, Thành phố H.

6. Bà H, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Số 402/32B đường R, Phường Q, Quận Y, Thành phố H.

7. Bà I, sinh năm 1956 (có mặt)

Địa chỉ: số 133/4D đường T, Phường S, Quận Y, Thành phố H.

8. Bà J, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: Số 47/7 đường P, Phường O, Quận Y, Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông K, sinh năm 1998 (vắng mặt)

Địa chỉ: 133/41B đường T, Phường S, Quận Y, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/10/2016 bà A cùng các bị đơn thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại số 133/41B đường T, Phường S, Quận Y với giá chuyển nhượng 2.200.000.000 đồng.

Cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc, bà A đã giao tiền đặt cọc và các đồng bị đơn đã nhận đủ tiền cọc là 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán hết cho các đồng bị đơn ngay khi công chứng mua bán chuyển nhượng. Tuy nhiên các đồng bị đơn nhiều lần nói khó khăn và thỏa thuận nhận cọc thêm 4 lần, số tiền nhận mỗi lần cụ thể như sau:

- Ngày 19/12/2016: Ông C nhận thêm tiền đặt cọc là 30.000.000 đồng;

- Ngày 13/4/2017: Ông C nhận thêm tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng;

- Ngày 24/4/2017: Ông C nhận thêm tiền đặt cọc là 110.000.000 đồng;
- Ngày 28/4/2017: Ông C và bà D nhận thêm tiền đặt cọc là 26.000.000 đồng.

Tổng số tiền các bị đơn đã nhận là 336.000.000 đồng (trong đó có 26.000.000 đồng hỗ trợ đóng thuế quyền sử dụng đất).

Do tại thời điểm giao dịch, phía bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, quyền sử dụng đất, các đồng bị đơn đồng ý để bà A liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất, chi phí dịch vụ làm thủ tục đều do nguyên đơn bỏ tiền ra. Nhưng ngay khi được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu vào ngày 21/4/2017 thì các đồng bị đơn cố tình né tránh, không thực hiện theo hợp đồng.

Vì vậy tháng 7/2017 bà A khởi kiện. Trong quá trình tố tụng thì bên mua và bên bán có thỏa thuận và đồng ý để bên mua tiếp tục thực hiện các thủ tục khai nhận thừa kế để đủ điều kiện giao dịch công chứng mua bán, còn bên mua rút đơn khởi kiện. Nên vào ngày 05/02/2018 các bên đã lập văn bản thỏa thuận ghi nhận giá chuyển nhượng căn nhà là 2.300.000.000 đồng, bên mua có nhận 310.000.000 đồng là tiền đặt cọc.

Tuy nhiên sau đó bên bán (bị đơn) không hợp tác đầy đủ nên dẫn đến việc khai nhận thừa kế không thực hiện được. Đồng thời lúc này bên bán thay đổi giá bán từ 2.300.000.000 đồng lên giá 10.000.000.000 đồng nên việc mua bán không thành. Nay bà A yêu cầu các đồng bị đơn phải trả số tiền phạt cọc gấp 5 lần số đặt cọc là 310.000.000 đồng x 5 lần = 1.550.000.000 đồng, đồng thời hoàn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận là 336.000.000 đồng. Tổng cộng buộc các đồng bị đơn phải trả số tiền 1.886.000.000 đồng.

Bị đơn ông C, bà E trình bày:

Ông bà xác nhận có ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với căn nhà 133/41B đường T, Phường S, Quận Y vào ngày 10/10/2016 với nguyên đơn. Giá trị chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Bên mua đã đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng. Khi đặt cọc mua nhà, bên mua đứng ra chịu trách nhiệm hoàn thành thủ tục giấy tờ nhà cho bên bán vì đây là nhà thừa kế, bên mua cũng không nói thời gian khi nào thì hoàn tất thủ tục làm giấy tờ nhà. Sau khi nhận tiền cọc thì ông C đã 4 lần nhận thêm tiền từ bên mua, cụ thể, ngày 19/12/2016 nhận thêm 30.000.000 đồng; ngày 13/4/2016 nhận thêm 70.000.000 đồng; ngày 24/4/2017 nhận thêm 110.000.000 đồng; ngày 28/4/2017: Ông C và bà D nhận thêm là 26.000.000 đồng (tiền này bên mua hỗ trợ đóng thuế quyền sử dụng đất).

Khi căn nhà số 133/41B đường T được UBND Quận Y cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu vào ngày 21/4/2017 thì lại phát sinh vướng mắc, nên các bên thỏa thuận lại giá mua bán là 2.300.000.000 đồng. Trong văn bản thỏa thuận ngày 05/02/2018 có ghi chúng tôi (bên bán) có nhận số tiền 310.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Ông bà khẳng định tiền đặt cọc ban đầu chỉ có 100.000.000 đồng, sau đó ông

C đại diện các anh em nhận thêm 4 lần nữa, nhưng các lần sau không phải là tiền đặt cọc, lúc ký văn bản này ông bà đã không đọc kỹ. Về tiền phạt cọc, theo thông thường bên bán không tiếp tục bán thì chỉ bị phạt cọc gấp 2 lần chứ không thể gấp 5 lần như hợp đồng đặt cọc mà nguyên đơn đã soạn sẵn.

Ông bà cho rằng trong quá trình làm giấy tờ hoàn thành thủ tục mua bán thì cả bên bán và bên mua đều có lỗi, bên mua kéo dài thời gian quá lâu, bên bán không biết được những giấy tờ cần phải bổ sung khi làm thủ tục kê khai di sản thừa kế.

Ông bà chỉ đồng ý trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và đồng ý bồi thường tiền phạt cọc gấp đôi là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng. Ngoài ra các đồng bị đơn sẽ hoàn trả số tiền 236.000.000 đồng đã ứng, mượn nhiều lần. Tổng cộng các đồng bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn 536.000.000 đồng, đồng thời khi bị đơn trả tiền xong thì nguyên đơn phải trả lại toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở của căn nhà 133/41B đường T, Phường S, Quận Y, Thành phố H cũng như các giấy tờ liên quan đóng thuế, xác nhận nhân thân để kê khai di sản thừa kế.

Các bị đơn xác nhận đã nhận số tiền cụ thể như sau: ông C nhận 35.000.000 đồng tiền đặt cọc và 106.000.000 đồng của bốn lần nhận tiền sau đặt cọc (trong đó có 6.000.000 đồng là tiền hỗ trợ thuế); bà H nhận 10.000.000 đồng tiền đặt cọc; bà J nhận 10.000.000 đồng tiền đặt cọc; bà E nhận 25.000.000 đồng tiền đặt cọc và 50.000.000 đồng tiền sau đặt cọc; bà I nhận 20.000.000 đồng tiền đặt cọc và 30.000.000 đồng tiền sau đặt cọc; bà F 10.000.000 đồng tiền sau đặt cọc; ông G nhận 20.000.000 đồng tiền sau đặt cọc; bà D nhận 20.000.000 đồng tiền hỗ trợ thuế.

Bà F, ông G, bà J, bà D, bà I thống nhất với phần trình bày của ông C, đồng ý trả lại tiền cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường gấp đôi tiền cọc, trả lại tiền đã nhận bốn lần sau cọc là 236.000.000 đồng.

Bà H đồng ý với phần trình bày nội dung sự việc của ông C, nhưng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà chỉ đồng ý trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, không đồng ý bị phạt cọc, phần tiền nhận thêm sau đặt cọc là 236.000.000 đồng, các đồng bị đơn sẽ hoàn trả lại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông K trình bày tại bản khai ngày 31/3/2022:

Ngày 03/12/2018 ông có cho bà F vay số tiền 350.000.000 đồng với thời hạn là 03 năm, không tính lãi suất. Theo thỏa thuận bà F cố cho ông một phần căn nhà (phòng ở) số 133/41B đường T, Phường S, Quận Y, từ đó đến nay ông vẫn sống tại đây, hàng tháng không phải trả tiền nhà cho bà F, đến hạn trả nợ bà F chưa có tiền trả lại cho ông nên đến nay ông vẫn tiếp tục sinh sống tại đây. Trong tranh chấp này, ông không có yêu cầu độc lập. Nếu có tranh chấp phát sinh với bà F về khoản tiền cho vay, có cố nhà, ông sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện, bị đơn thay đổi ý kiến, chỉ đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và 236.000.000 đồng tiền nhận tổng cộng bốn lần sau khi nguyên đơn đặt cọc. Ông G là con của bà F (đã chết) tự nguyện yêu cầu được chịu trách nhiệm trả lại số tiền 10.000.000 đồng mà bà F đã nhận trước đây, bà H, bà J, bà D đồng ý với ý kiến của ông G.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố H đã tuyên xử:

I. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- bà A.

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2016 và văn bản thỏa thuận ngày 05/02/2018 giữa bà A với ông C, bà E, bà I, bà F, bà H, bà J, bà D và ông G.

2. Buộc ông C phải hoàn trả cho bà A số tiền đặt cọc là 35.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 175.000.000 đồng và 106.000.000 đồng tiền nhận sau đặt cọc. Tổng cộng là: 316.000.000 đồng.

Buộc bà E phải hoàn trả cho bà A số tiền đặt cọc là 25.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 125.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền nhận sau đặt cọc. Tổng cộng là: 200.000.000 đồng.

Buộc bà I phải hoàn trả cho bà A số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng, tiền phạt cọc 100.000.000 đồng và 30.000.000 đồng tiền nhận sau đặt cọc. Tổng cộng là: 150.000.000 đồng.

Buộc bà H phải hoàn trả cho bà A số tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng là: 60.000.000 đồng.

Buộc bà J phải hoàn trả cho bà A số tiền đặt cọc là 10.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng. Tổng cộng là: 60.000.000 đồng.

Buộc bà D phải hoàn trả cho bà A số tiền 20.000.000 đồng.

Buộc ông G phải hoàn trả cho bà A số tiền 30.000.000 đồng.

3. Ngay sau khi ông C, bà E, bà I, bà H, bà J, bà D và ông G hoàn trả đủ cho bà A số tiền trên, bà A có trách nhiệm hoàn trả tất cả các giấy tờ bản chính của căn nhà số 133/41B đường T, Phường S, Quận Y, Thành phố H cho ông C, bà E, bà I, bà H, bà J, bà D và ông G, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, bản vẽ, giấy ủy quyền, tờ khai lệ phí trước bạ, thông báo nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, các giấy tờ xác nhận nhân thân liên quan đến việc kê khai di sản thừa kế....

Trả ngay một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật.

II. Kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông C, bà E, bà I, bà H, bà J, bà D và ông G chưa thi hành trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông C, bà E,

bà I, bà H, bà J, bà D và ông G còn phải trả lãi theo quy định tại điều 357 và điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 21/7/2022, nguyên đơn- bà A kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm; Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận Y, Thành phố H kháng nghị đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ y bản án sơ thẩm.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Theo đại diện Viện kiểm sát, căn cứ vào “Hợp đồng đặt cọc” ngày 10/10/2016 và “Văn bản thỏa thuận” ngày 05/02/2018 giữa nguyên đơn và các bị đơn, đã đủ cơ sở xác định số tiền cọc mà bị đơn đã nhận là 310.000.000 đồng, và tiền hỗ trợ thuê là 26.000.000 đồng. Cũng theo nội dung thỏa thuận giữa đôi bên, nếu bên bán vi phạm điều khoản của Hợp đồng đặt cọc thì phải chịu phạt cọc 5 lần. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận, và việc kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận Y là hoàn toàn có căn cứ.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận Y, Thành phố H, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 111/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả và bồi thường tiền cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà; các bị đơn cư trú tại Quận Y, do đó Tòa án nhân dân Quận Y thụ lý giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền và xác định đúng quan hệ tranh chấp theo quy định của Bộ luật

tổ tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn và Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát cùng cấp được thực hiện trong thời hạn luật định.

[2]. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan- ông K đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ 2 mà vẫn vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cung cấp **Văn bản từ chối** người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đối với Luật sư Nguyễn Bá Bé, đây là quyền của đương sự, căn cứ Điều 70 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận.

[3]. Về nội dung:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2016, nguyên đơn- bà A cùng các bị đơn thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại số 133/41B đường T, Phường S, Quận Y, giá chuyển nhượng 2.200.000.000 (Hai tỷ hai trăm triệu) đồng. Ngay khi ký Hợp đồng đặt cọc, các bị đơn đã nhận 100.000.000 đồng tiền cọc từ nguyên đơn. Sau đó, vào các ngày 19/12/2016, 13/4/2017, 24/4/2017 ông C và bà D đã đại diện bên bán nhận tiếp 210.000.000 đồng nữa. Tổng số tiền mà các bị đơn đã nhận của nguyên đơn là 310.000.000 đồng. Ngoài ra, vào ngày 28/4/2017, nguyên đơn đã hỗ trợ bị đơn số tiền 26.000.000 đồng để đóng thuế quyền sử dụng đất.

Thực hiện Hợp đồng, nguyên đơn đã hoàn thành trách nhiệm thay bị đơn làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận đối với căn nhà, nhưng việc ký Hợp đồng chuyển nhượng vẫn không được thực hiện do gặp trục trặc từ phía bị đơn, do đó vào ngày 05/02/2018 các bên đã lập Văn bản thỏa thuận ghi nhận giá chuyển nhượng căn nhà là 2.300.000.000 (Hai tỷ ba trăm triệu) đồng và tiền cọc mà bên mua đã nhận là 310.000.000 đồng. Như vậy, Văn bản thỏa thuận ngày 05/02/2018 là sự thiết lập lại Hợp đồng đặt cọc với nội dung mới về giá trị chuyển nhượng. Cũng theo Văn bản thỏa thuận này, bên bán đã xác nhận số tiền đặt cọc đã nhận của bên mua là 310.000.000 đồng. Việc giao kết này của các bên hoàn toàn tự nguyện và phù hợp pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định 04 (bốn) lần nhận tiền sau không là tiền cọc, mà là tiền tiếp tục thực hiện hợp đồng, là nhận định chủ quan, không có cơ sở.

Như vậy, căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2016 và Văn bản thỏa thuận ngày 05/02/2018 và quá trình thực hiện thỏa thuận giữa hai bên, thấy rằng bên bán nhà (bị đơn) đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc. Căn cứ Hợp đồng đặt cọc, bên bán nếu vi phạm thỏa thuận sẽ phải hoàn trả lại tiền cọc và bị phạt số tiền gấp 05 lần tiền cọc đã nhận, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả lại tiền cọc 310.000.000 đồng và phạt 05 x 310.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Xét trong số tiền cọc 310.000.000 đồng, các bị đơn đã thực nhận như sau:

- Ông C: 135.000.000 đồng + 6.000.000 đồng tiền hỗ trợ thuế;

- Bà E: 75.000.000 đồng;
- Bà I: 50.000.000 đồng;
- Bà H: 10.000.000 đồng;
- Bà J: 10.000.000 đồng;
- Bà F (đã chết): 10.000.000 đồng
- Ông G: 20.000.000 đồng. (ông G tự nguyện chịu trách nhiệm trả phần tiền mà bà F đã nhận)
- Bà D: 20.000.000 đồng hỗ trợ thuế;

Do đó mỗi người phải có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc đã nhận và bị phạt 05 lần số tiền cọc đã nhận nêu trên.

Đối với số tiền 26.000.000 đồng mà nguyên đơn hỗ trợ đóng thuế sử dụng đất, do việc mua bán nhà không thành, bị đơn lại có lỗi vi phạm Hợp đồng đặt cọc, nên theo nội dung đã thỏa thuận, ông C và bà D là người nhận, nên phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn: ông C trả 6.000.000 đồng, bà D trả 20.000.000 đồng.

Xét quan điểm kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tại phiên tòa phúc thẩm; đồng thời xét kháng cáo của nguyên đơn về việc đề nghị sửa bản án sơ thẩm là hoàn toàn có cơ sở, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

Xét tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên “*Trả ngay một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật*” là vi phạm Điều 6 và 45 của Luật Thi hành án dân sự, về sự tự nguyện thỏa thuận thi hành án của đương sự, cần rút kinh nghiệm.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án, nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được điều chỉnh lại, bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với yêu cầu của nguyên đơn được Tòa chấp nhận. Riêng ông C và bà I là người cao tuổi, nên được miễn nộp án phí.

[5]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm, nên người kháng cáo-nguyên đơn không ai phải chịu án phí, nguyên đơn sẽ được hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 328; Điều 418 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 và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự đã sửa đổi bổ sung một số điều năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận Y và chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn- A, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 111/2022/DS-ST ngày 08/7/2022 của Tòa án nhân dân Quận Y, Thành phố H;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Hủy “Hợp đồng đặt cọc” ngày 10/10/2016 và “Văn bản thỏa thuận” ngày 05/02/2018 giữa bà A với ông C, bà E, bà I, bà F, bà H, bà J, bà D và ông G.

1.2. Buộc các bị đơn sau đây hoàn trả tiền cho bà A, cụ thể như sau:

- Ông C hoàn trả số tiền 816.000.000 (Tám trăm mười sáu triệu) đồng.
- Bà E hoàn trả 450.000.000 (Bốn trăm năm mươi triệu) đồng.
- Bà I hoàn trả 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.
- Bà H hoàn trả 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng.
- Bà J hoàn trả 60.000.000 (Sáu mươi triệu) đồng.
- Bà D trả 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng.
- Ông G trả 180.000.000 (Một trăm tám mươi triệu) đồng.

2. Buộc bà A có trách nhiệm hoàn trả bản chính các giấy tờ của căn nhà số 133/41B đường T, Phường S, Quận Y, Thành phố H cho ông C, bà E, bà I, bà H, bà J, bà D và ông G, gồm: Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở, bản vẽ, giấy ủy quyền, tờ khai lệ phí trước bạ, thông báo nộp thuế chuyển quyền sử dụng đất, các giấy tờ xác nhận nhân thân liên quan đến việc kê khai di sản thừa kế....

3. Kể từ ngày bà A có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông C, bà E, bà I, bà H, bà J, bà D và ông G chưa thi hành trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án theo Luật thi hành án dân sự hiện hành.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông C, bà I được miễn nộp.
- Bà E phải chịu 22.000.000 (Hai mươi hai triệu) đồng.

- Bà H, bà J mỗi người chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng.
- Bà D chịu 1.000.000 (Một triệu) đồng.
- Ông G phải chịu 9.000.000 (Chín triệu) đồng.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn toàn bộ tiền tạm ứng án phí 34.290.000 (Ba mươi bốn triệu, hai trăm chín mươi nghìn) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0011342 ngày 02/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y, Thành phố H.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu.

Hoàn trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, theo biên lai thu số 0012327 ngày 21/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Y, Thành phố H.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.H;
- VKSND TP.H;
- TAND Quận Y;
- Chi cục THADS Quận Y;
- Cục THADS Thành phố H;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Mai Thị Mỹ Tiên

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Lê Thị Ngọc Hương

Lê Thị Mỹ Nhung

Mai Thị Mỹ Tiên

