TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** **Số: 316 /2020/DS-PT** Ngày: 07/08/2020 *"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 THÀNH PHỐ HÀ NỘI

***Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: **Ông Lại Vĩnh Trung**
Các Thẩm phán: Ông Đinh Như Lâm
Bà Trần Thị Thu Nam

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Tuấn - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Thắng- Kiểm sát viên.

Ngày 07/8/2020, tại trụ sở TAND Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 145/2020/TLPT-DS ngày 28/02/2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*. Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2019/DSST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 335/2020/QĐXX-PT ngày 09 tháng 7 năm 2020 của TAND thành phố Hà nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:Bà Nguyễn Thị Phượng, sinh năm 1963. Trú tại: số nhà 14, phố Đông Thiên, tổ 14 phường Vĩnh Hưng, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền **bà Nguyễn Thu Huệ** (Theo giấy ủy quyềnngày 26/6/2018), địa chỉ: số nhà 11, ngõ 178, phố Quan Nhân, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, Tp. Hà Nội.

2. Bị đơn:Anh Nguyễn Thành Chung, sinh năm 1984. Trú tại: tòa nhà P02.0905, Khu đô thị Times City Parkhill số 25, ngõ 13, đường Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền: **Ông Nguyễn Mậu Tâm** (Theo giấy ủy quyền ngày 09/9/2019). Trú tại: P02.0905, Khu đô thị Times City Parkhill số 25, ngõ 13, đường Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: **Chị Hà Hương Mai**, sinh năm 1990. Trú tại: P02.0905, Khu đô thị Times City Parkhill số 25, ngõ 13, đường Lĩnh Nam,phường Mai Động, quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội. Đại diện theo ủy quyền: **Ông Nguyễn Mậu Tâm**.(Theo giấy ủy quyền ngày 09/9/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Hồ sơ vụ án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phượng và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Huệ cùng thống nhất trình bày:

Bà Phượng và anh Nguyễn Thành Chung quen biết nhau vì có mối quan hệ xã hội. Được biết anh Chung có nhu cầu bán căn hộ P02.0905, Khu đô thị Vinhome Times City Parkhill số 25, ngõ 13, đường Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội nên bà và anh Chung có ký thỏa thuận đặt cọc về việc mua bán căn hộ trên với giá trị là 3.050.000.000 đồng. Ngày 30/8/2017, anh Chung đã nhận số tiền cọc là 400.000.000 đồng của bà, thời hạn đến ngày 30/11/2017 bà Phượng sẽ phải thanh toán số tiền còn lại là 2.650.000.000 đồng và nhận căn hộ này. Anh Chung sẽ có trách nhiệm làm thủ tục chuyển quyền căn hộ trên cho bà Phượng. Bà Phượng tự chịu các khoản phí và lệ phí. Nếu trong trường hợp quá thời hạn trên mà bà Phượng không tiến hành tiếp tục giao tiền và ký hợp đồng thì phải chấp nhận mất số tiền này. Nếu anh Chung không thực hiện đúng việc bàn giao căn hộ thì có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận và phải thanh toán toàn bộ lãi suất 200% tiền vay theo lãi suất ngân hàng trong thời gian đặt cọc cho bên bà Phượng. Đến ngày08/11/2017, theo yêu cầu của anh Chung, bà Phượng lại giao tiền cho anh Chung số tiền 40.000.000 đồng tiền để anh Chung làm các thủ tục chuyển quyền căn hộ này.Đến ngày 30/11/2017,anh Chung đã không thực hiện cam kết theo thỏa thuận đặt cọc ngày 30/8/2017. Bà Phượng đã liên lạc với anh Chung nhiều lần bằng điện thoại cũng như đến nhà anh Chung nhưng không gặp. Nên bà Phượng đã làm đơn yêu cầu Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai giải quyết vụ án, buộc anh Nguyễn Thành Chungphải thanh toán số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng và số tiền lãi chậm thanh toán từ thời điểm 30/11/2017 đến nay theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và số tiền 40.000.000đồng.

2. Bị đơn anh Nguyễn Thành Chung trình bày:

Anh Nguyễn Thành Chung xác nhận việc nhận số tiền cọc 400.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Phượng,cũng như thống nhất về thời gian đặt cọc, thời hạn thanh toán tiền, mức phạt cọc như nội dung Giấy đặt cọc đề ngày 30/8/2017 về việc mua bán căn hộ P02.0905, Khu đô thị Vinhome Times City Parkhill số 25, ngõ 13, đường Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Tuy nhiên, theo anh việc vi phạm hợp đồng cọc là do lỗi của bà Phượng đã không thực hiện nghĩa vụ mua bán căn hộ trên theo thỏa thuận đặt cọc ngày 30/8/2017. Cả hai bên cũng đã liên hệ để cùng thực hiện tiếp thỏa thuận nhưng bà Phượng không thực hiện. Mấy tháng sau thì bà Phượng đã yêu cầu cơ quan công an phường Mai Động, Công an quận Hai Bà Trưng triệu tập anh lên trụ sở công an để yêu cầu anh trả lại số tiền 400.000.000 đồng tiền đặt cọc. Do môi trường công việc của anh đi làm không cố định, hay phải đi xa, nên anh vắng mặt một thời gian không có ở nhà. Đến thời điểm

tháng cuối tháng 6/2019, anh Chung mới biết chính thức được biết việc bà Phượng đang khởi kiện anh tại TAND quận Hoàng Mai về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Phượng,anh Chung có quan điểm như sau:

-Anh xác nhận đã nhận số tiền 400.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Phượng về việc nhận cọc mua căn hộ P02.0905, Khu đô thị Vinhome Times City Parkhill số 25, ngõ 13, đường Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

-Đối với khoản tiền 40.000.000 đồng mà anh Chung có nhận của bà Phượng vào ngày 08/11/2017 thì đây là số tiền vay cá nhân riêng chứ không phải là số tiền anh nhận để làm thủ tục chuyển quyền căn hộ nói trên. Số tiền này anhcũng đã thanh toán cho bà Phượng được một phần, hai bên có lập giấy tờ việc vay nợ này. Nay bà Phượng yêu cầu giải quyết với số tiền này anh có quan điểm là yêu cầu Tòa án tách riêng ra để giải quyết, anh không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- Xác định lỗi trong vụ án này hoàn toàn do lỗi của bà Phượng nên anh không có trách nhiệm thanh toán số tiền đã nhận cọc 400.000.000 đồng. Hiện nay anh vẫn có mong muốn chuyển nhượng lại căn hộ này. Nếu bà Phượng có nhu cầu mua tiếp anh có thể cân nhắc để ưu tiên cho bà Phượng mua lại căn hộtheo giá thỏa thuận.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Chị Hà Hương Mai trình bày: Chị Hà Hương Mai là vợ của anh Nguyễn Thành Chung, chị Mai thống nhất lời khai của chị như lời khai của anh Chung tại các văn bản tố tụng của Tòa.

Ông Nguyễn Mâu Tâm trình bày:

- Ông Tâm xác nhận thống nhất lời khai của anh Nguyễn Thành Chung và chị Hà Hương Mai. Anh Nguyễn Thành Chung và chị Hà Hương Mai có mối quan hệ vợ chồng. Số tiền 400.000.000 đồng anh Chung đã nhận của bà Phượng, đây là số tiền nhận cọc mua căn hộ P02.0905, khu đô thị Vinhome Time City Parkhill số 25, ngõ 13, đường Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội. Ông Tâm xác nhận số tiền 40.000.000 đồng anh Chung đã nhận của bà Phượng ngày 08/11/2017, đây là số tiền vay cá nhân riêng giữa hai bên nên không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- Xác định lỗi trong vụ án hoàn toàn là lỗi của bà Phượng nên anh Chung không có trách nhiệm thanh toán số tiền nhận cọc là 400.000.000 đồng. Nếu bà Phượng vẫn có nhu cầu mua thì phía anh Chung vẫn đồng ý bán với giá thỏa thuận. Ông Tâm xác nhận vào thời điểm cuối tháng 11/2017 và đầu tháng 12/2017 chị Phượng có đến nhà tìm anh Chung nhưng không gặp Chung vì anh Chung không có nhà. Ông xác nhận việc chuyển nhượng căn hộ gia đình ông đang ở phải theo cơ chế riêng vì tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng nên khi chuyển nhượng căn hộ phải có sự đồng ý của bên Ngân hàng.

Bản án dân sự số 20/2019/DSST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, quyết định:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phượng đối với anh Nguyễn Thành Chung phải thanh toán số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 30/8/2017.

- Buộc anh Nguyễn Thành Chung và chị Hà Hương Mai phải liên đới thanh toán trả bà Nguyễn Thị Phượng tổng số tiền là: 530.560.000 đồng (Năm trăm ba mươi triệu năm trăm sáu mươi ngàn đồng chẵn) trong đó số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng) và số tiền lãi do phạt hợp đồng, lãi chậm trả là 130.560.000đồng (Một trăm ba mươi triệu năm trăm sáu mươi ngàn đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 9/12/2019, anh Nguyễn Thành Chung là bị đơn trong vụ án: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ông Nguyễn Mậu Tâm là đại diện theo ủy quyền của anh Chung và chị Hà Hương Mai kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Mậu Tâm là người đại diện theo ủy quyền của anh Chung và chị Hà Hương Mai giữ nguyên yêu cầu nội dung kháng cáo theo đơn kháng cáo đã nộp.

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

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán, các thành viên Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa tuân thủ và tiến hành đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Người kháng cáo nộp đơn kháng cáo và Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định.

- Người liên quan là chị Hà Hương Mai vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm mặc dù đã được thông báo, triệu tập yết hợp lệ, đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thành Chung và ông Nguyễn Mậu Tâm. Áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được kiểm tra, tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Người kháng cáo là anh Nguyễn Thành Chung nộp đơn kháng cáo và nộp Biên lai nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định, được xác định kháng cáo hợp lệ. Ông Nguyễn Mậu Tâm là người đại diện theo ủy quyền của anh Chung và chị Mai có

đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, được miễn tiền án phí dân sự nên được xác định là kháng cáo hợp lệ. Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Chung xin vắng mặt, ông Tâm có đơn xin hoãn phiên tòa để mời Luật sư.

Tại cấp phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Hà Hương Mai đã được Tòa án thông báo triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Thành Chung và ông Nguyễn Mậu Tâm kháng cáo đối với toàn bộ nội dung vụ án:

Căn cứ lời khai, chứng cứ do Tòa án thu thập và được các đương sự thừa nhận thống nhất như sau:

- Ngày 30/8/2017, vợ chồng anh Nguyễn Thành Chung, chị Hà Hương Mai và bà Nguyễn Thị Phượng cùng lập Giấy Thỏa thuận đặt cọc về việc mua bán căn hộ P02.0905, Khu đô thị Vinhome Times City Parkhill số 25, ngõ 13, đường Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội (sau đây gọi tắt là căn hộ chung cư). Nội dung như sau: anh Nguyễn Thành Chung nhận số tiền cọc 400.000.000 đồng của bà Phượng. Các bên thống nhất về thời gian đặt cọc từ ngày 30/8/2017 đến ngày 30/11/2017 thì bà Phượng thanh toán nốt số tiền còn lại là 2.650.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng căn hộ nêu trên và mức phạt cọc nếu vi phạm thỏa thuận. Giấy thỏa thuận đặt cọc có chữ ký của vợ chồng anh Chung, chị Mai và bà Phượng. Anh Chung cũng thừa nhận đã nhận số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng.

- Đối với khoản tiền 40.000.000 đồng anh Chung đã nhận của bà Phượng ngày 8/11/2017, hai bên không yêu cầu tòa án giải quyết trong vụ án này nên Tòa án không xem xét.

Xét kháng cáo của anh Chung và ông Tâm cho rằng bà Phượng có lỗi hoàn toàn và vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên anh Chung không có trách nhiệm phải thanh toán số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng cho bà Phượng:

Tài liệu hồ sơ thể hiện:

Ngày 6/7/2015, Công ty CP phát triển đô thị Nam Hà nội và anh Nguyễn Thành Chung đã ký hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số P02.0905/TimesCity/HĐMBCH địa chỉ Khu đô thị Vinhome Times City Parkhill số 25, ngõ 13, đường Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai, Hà Nội.

Ngày 20/7/2015, anh Nguyễn Thành Chung đã ký hợp đồng thế chấp số HKM2015 0886/HĐTC-QTS với bên nhận thế chấp là Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt nam – chi nhánh Hoàn Kiếm. Tài sản bảo đảm là các quyền tài sản phát sinh từ hợp đồng mua bán căn hộ giữa anh Chung với Công ty CP phát triển đô thị Nam Hà nội, cụ thể là toàn bộ giá trị, quyền sở hữu bất động sản căn hộ chung cư P02.0905, Khu đô thị Vinhome Times City Parkhill số 25, ngõ 13, đường Lĩnh Nam, phường Mai Động, quận Hoàng Mai. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đông Đô số công chứng 1434.2015. Thực hiện hợp đồng thế

chấp nêu trên, Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt nam – chi nhánh Hoàn Kiếm tiến hành các thủ tục cấp tín dụng và giải ngân cho vợ chồng anh Chung, chị Mai để thanh toán tiền mua chính căn hộ với chủ đầu tư.

Tại Điều 10.5 hợp đồng thế chấp nêu trên có nội dung: *"Trong thời gian thế chấp cho Techcombank, Bên thế chấp không thực hiện bất kỳ giao dịch nào đối với tài sản thế chấp/Bất động sản dưới bất cứ hình thức nào…nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Techcombank bao gồm cả các giao dịch đang thực hiện tại thời điểm ký hợp đồng này."* Xét thấy : Nội dung, hình thức, chủ thể tham gia ký kết, phạm vi thế chấp của hợp đồng phù hợp với quy định pháp luật. Hợp đồng thế chấp ngày 20/7/2015 giữa các bên được công chứng theo quy định. Các thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của các bên tham gia hợp đồng thế chấp, cụ thể là nghĩa vụ của bên thế chấp (anh Chung) không được chuyển nhượng, chuyển đổi, tặng cho, cho thuê, góp vốn hoặc dùng tài sản thế chấp để bảo đảm cho nghĩa vụ khác nếu không được bên nhận thế chấp đồng ý bằng văn bản là phù hợp với quy định tại các Điều 317, 318, 319, 320, 321 của BLDS 2015.

Từ những dẫn chứng trên, hội đồng xét xử có cơ sở nhận định khi ký kết thỏa thuận đặt cọc, anh Chung là chủ sử dụng hợp pháp đối với căn hộ chung cư, biết rõ về tình trạng pháp lý đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn tiến hành nhận đặt cọc nên là người có lỗi. Phù hợp với biên bản xác minh ngày 16/11/2018 của Tòa án tại Ngân hàng Techcombank chi nhánh Hoàn Kiếm và đến thời điểm ngày 27/11/2017 anh Chung vẫn còn nợ Ngân hàng số tiền gốc là 2.256.677.674 đồng nên anh Chung không thể toàn quyền quyết định bán căn hộ chung cư nếu không được phía ngân hàng chấp thuận bằng văn bản. Do đó, kháng cáo của anh Chung và ông Tâm cho rằng bà Phượng là người có lỗi, không thiện chí giao kết hợp đồng sau thời điểm kết thúc thời gian đặt cọc là không đúng thực tế nên không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Về lãi suất:

Tại mục 3.2 Điều 3 Giấy Thỏa thuận đặt cọc ngày 30/8/2017, giữa anh Chung và bà Phượng thỏa thuận về phần lãi suất như sau: trường hợp anh Chung không thực hiện việc bán căn hộ chung cư cho bà Phượng thì anh Chung có trách nhiệm hoàn trả tiền đặt cọc cộng thêm lãi suất bằng 200% lãi suất tiền vay theo quy định của ngân hàng trong thời gian đặt cọc cho bà Phượng

Như vậy, trong thời gian đặt cọc từ ngày 30/8/2017 đến ngày 30/11/2017 là 03 tháng được tính mức lãi suất là 200% mức lãi suất do nguyên đơn yêu cầu là 14,4%/ năm tương đương 1,2%/tháng là phù hợp theo quy định của pháp luật nên số tiền lãi trong khoảng thời gian đặt cọc 03 tháng là: 400.000.000 đồng x 03 (tháng) x 1,2% /tháng = 14.400.000 đồng.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày 30/11/2017, giữa hai bên không thỏa thuận về lãi suất nên cần áp dụng quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015

và xác định lãi suất là 10%/ năm đối với số tiền gốc 400.000.000 đồng. Do đó, cần sửa án sơ thẩm đối với khoản tiền lãi sau thời điểm ngày 30/11/2017 như sau:

Tiền lãi (đối với 400.000.000 đồng gốc chưa trả từ ngày 30/11/2017 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 26/11/2019):

[400.000.000 đồng x 10%/năm] : 365 (ngày) x 730 (ngày) = 80.000.000 đồng. Tổng số tiền gốc và lãi anh Chung, chị Mai phải trả bà Phượng tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm: 494.400.000 đồng.

[2.3] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: anh Nguyễn Thành Chung và chị Hà Hương Mai phải liên đới chịu 20.000.000 đồng tiền án phí sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Anh Chung được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; khoản 3 Điều 144; Điều 147; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Các Điều 317, 318, 319, 320, 321 của BLDS 2015 ;

- Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Căn cứ 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. Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thành Chung, ông Nguyễn Mậu Tâm. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 20/2019/DSST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Hoàng Mai, Hà nội và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Phượng đối với anh Nguyễn Thành Chung. Buộc vợ chồng anh Nguyễn Thành Chung, chị Hà Hương Mai phải liên đới thanh toán số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đề ngày 30/8/2017 cho bà Nguyễn Thị Phượng.

2. Buộc anh Nguyễn Thành Chung và chị Hà Hương Mai phải liên đới thanh toán trả bà Nguyễn Thị Phượng số tiền lãi phạt theo hợp đồng đặt cọc và tiền lãi kể từ ngày 30/11/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm, tổng là 94.400.000 đồng.

Tổng số tiền anh Chung, chị Mai phải liên đới trả cho bà Phượng tạm tính đến

ngày xét xử sơ thẩm (ngày 26/11/2019) là: 494.400.000 đồng.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Thành Chung và chị Hà Hương Mai phải liên đới chịu 20.000.000 đồng tiền án phí sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Phượng được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 12.890.000đồng đã nộp theo biên lai thu số 0004095 ngày 31/07/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

- Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định. Anh Chung được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số AA/2018/0005022 ngày 16/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàng Mai.

3.Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

4. Buộc Anh Nguyễn Thành Chung, chị Hà Hương Mai tiếp tục chịu lãi suất đối với số tiền nợ gốc (400.000.000 đồng) chưa thanh toán hoặc số tiền nợ gốc còn lại theo lãi suất 10%/năm tương ứng với thời gian chậm thanh toán kể từ ngày xét xử sơ thẩm.

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 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 các Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- *Các đương sự ;*
- *VKSND Tp.Hà Nội ;*
- *Cục THADS TP Hà Nội;*
- *TAND quận Hoàng Mai;*
- *Chi cục THADS quận Hoàng Mai;*
- *Lưu: VP, hồ sơ vụ án.*

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

Lại Vĩnh Trung

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thành viên HĐXX **Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa**