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

Bản án số: 163/2022/DS-PT
Ngày: 07-7-2022
V/v tranh chấp đòi tiền cọc và phạt 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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Phượng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 01 và 07 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2022 về tranh chấp đòi tiền cọc và phạt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 157/2022/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Bùi Minh Tr, sinh năm 1984; Địa chỉ: Ấp Th, xã B, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

2. Bị đơn: Chị Phan Thị Kim M, sinh năm 1989; Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn Phan Thị Kim Mải: Luật sư Lê Vinh Thái B - Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Người kháng cáo*:* Bị đơn chị Phan Thị Kim M;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo, nguyên đơn anh Bùi Minh Tr trình bày: Vào ngày 30/9/2016, anh có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của chị Phan Thị Kim M thửa đất số 44, tờ bản đồ số 4, tọa lạc ấp Hải Hưng, xã Tân Lập, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.249m^2, với giá tiền là 38.000đ/1m^2, nghĩa là 38.000.000đ/1 công. Hai bên có làm

"Hợp đồng mua bán đất ngày 30/9/2016" và anh Trung đã đưa trước tiền cọc lần 1 cho chị M là 100.000.000đ. Đến ngày 21/01/2017, anh đưa tiếp tiền cọc lần 2 là 120.000.000đ và ký "Hợp đồng mua bán đất" cùng ngày 21/01/2017 nhưng đánh nhầm năm 2016". Hai bên thỏa thuận sau khi đo đạc xong, sẽ cùng đến Ủy ban nhân dân xã Tân Lập để ký hợp đồng chuyển nhượng, bên mua sẽ trả đủ số tiền còn lại, các khoản phí đo đạc bên mua chịu, các khoản thuế khác bên bán chịu. Đến ngày 24/01/2017, có kết quả đo đạc thì diện tích thửa đất số 44 chỉ còn 7.428m^2, chị Mải cho rằng chị bị mất đất và đòi bán thêm phần bờ kênh, nên chị M không chịu ký tên hợp đồng chuyển nhượng.

Việc chị M không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng là đã vi phạm thỏa thuận tại "Hợp đồng mua bán đất ngày 30/9/2016", nên anh Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc chị Phan Thị Kim M phải trả lại số tiền đặt cọc là 220.000.000đ, chịu phạt cọc với số tiền 220.000.000đ.

Bị đơn chị Phan Thị Kim M trình bày: Năm 2016, chị thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Tr thửa đất số 44, tờ bản đồ số 4, toạ lạc ấp Hải Hưng, xã Tân Lập, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An, diện tích là 8.249m^2, giá bán là 38.000.000đ/1 công. Anh Tr đưa cọc lần 1 là 100.000.000đ vào ngày 21/01/2016, đưa tiếp số tiền lần 2 là 120.000.000đ vào ngày 30/9/2016, tổng cộng là 220.000.000đ. Hai bên thỏa thuận sau khi đo đạc xong, sẽ cùng đến Ủy ban nhân dân xã Tân Lập để ký hợp đồng chuyển nhượng, bên mua sẽ trả đủ số tiền còn lại, các khoản phí đo đạc bên mua chịu, các khoản thuế khác bên bán chịu. Đến ngày 24/01/2017, khi có kết quả đo đạc thì diện tích thửa đất còn lại là 7.428m^2 và anh Tr yêu cầu ký hợp đồng theo diện tích thực tế là 7.428m^2. Do đó, chị không đồng ý mà yêu cầu phải tính luôn phần đất bờ kênh. Anh Tr vẫn không đồng ý và trả lời nếu không chịu thì phải trả lại 220.000.000đ tiền cọc, anh Tr sẽ trả lại đất.

Đến tháng 12/2021, chị M có chủ động gặp anh Tr để nói chuyện, chị M có nêu ý kiến là phần tiền 220.000.000đ đã nhận của anh Tr trước đó theo giá 38.000.000đ/1 công, tính ra diện tích đất là 5.789m^2, còn phần diện tích đất còn lại là 1.868m^2 anh Tr phải tính bằng giá tiền hiện tại là 70.000.000đ/1 công. Nếu anh Tr không chịu mua bờ, tính tiền, thì chị M sẽ trả 220.000.000đ cho anh Tr, anh Tr trả đất lại cho chị M. Chị M có cho thời gian anh Tr suy nghĩ là 03 ngày. Tuy nhiên, hết 03 ngày, anh Tr vẫn không có ý kiến trả lời, chị M có trực tiếp gặp anh Tr để thỏa thuận nhưng anh Tr không chịu. Do bên mua anh Tr là người có lỗi, nên phải chịu mất khoản tiền cọc 220.000.000đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2022/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Minh Tr. Buộc chị Phan Thị Kim M có trách nhiệm trả cho anh Bùi Minh Tr khoản tiền đặt cọc đã nhận là 220.000.000đ, khoản tiền chịu phạt cọc là 220.000.000đ, tổng cộng là 440.000.000đ.

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi

hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Buộc anh Bùi Minh Tr trả lại cho chị Phan Thị Kim M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 654903 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thạnh cấp ngày 12/10/2009 mang tên Phan Thị Kim M.

4. Về án phí sơ thẩm: Buộc chị Phan Thị Kim M phải nộp 22.000.000đ án phí sung Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại cho anh Bùi Minh Tr khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.000.000đ theo các biên lai thu số 0004118, 0004119 cùng ngày 28/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 27/4/2022 bà Phan Thị Kim M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Minh Tr.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Phan Thị Kim M, Luật sư Lê Vinh Thái B trình bày: Thực tế giữa ông Bùi Minh Tr và bà Phan Thị Kim M có ký kết giao dịch đặt cọc và thống nhất tổng số tiền giao nhận là 220.000.000 đồng, cụ thể: Tại hợp đồng mua bán đất ngày 30/9/2016 xác định đã đưa trước cọc là 100.000.000 đồng. Tại hợp đồng mua bán đất ngày 21/01/2016 (2017) có nội dung: Đặt cọc trước 100.000.000 đồng, đưa thêm lần 2 là 120.000.000 đồng, tổng cộng 220.000.000 đồng. Hai bên hẹn sau khi đo đạc xong thì các bên ra Ủy ban nhân dân xã ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không ghi rõ ràng là chuyển nhượng theo thực tế nên không thể kết luận bà M là người có lỗi mà người có lỗi trong việc này là ông Trg vì ông là người soạn thảo hợp đồng này. Theo quy định tại khoản 6 Điều 404 Bộ luật dân sự giải thích hợp đồng "Trường hợp bên soạn thảo đưa vào hợp đồng có nội dung bất lợi cho bên kia thì khi giải thích hợp đồng theo hướng có lợi cho bên kia"

Bên cạnh đó, tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa hôm nay, các bên xác định là hợp đồng khổng thể ký kết được là do các bên không thống nhất với nhau về việc chuyển nhượng luôn phần bờ đất (bờ kênh) chiều rộng là 8m chạy dọc hết thửa đất (thực tế bờ đất chỉ rộng khoản từ 4,5 – 5m), tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành thẩm tra thực tế thửa đất và các bên không có thực hiện yêu cầu đơn vị đo đạc thẩm tra lại để các bên cùng hiểu.

Tuy nhiên, tại văn phòng công chứng ngày 24/01/2017, các bên khẳng định không thống nhất được việc chuyển nhượng phần đất bờ kênh nên ông Trung thống nhất yêu cầu bà M trả cọc và ông Tr trả lại đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M. Do thời điểm này bà M không có tiền nên bà M vẫn để ông Tr giữ CN QSD đất và canh tác đất từ đó cho đến nay. Điều này, cho thấy tại thời điểm này hai bên đã thỏa thuận chấm dứt việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chấm dứt hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nên suốt 5 năm qua (quá thời hiệu khởi kiện theo điều 429 Bộ luật dân sự) mà ông Tr vẫn không khởi kiện cho đến khi bà M đề nghị trả lại tiền và đòi đất thì ông Tr mới khởi kiện ngày 28/12/2021. Do đó, Hợp đồng đặt cọc này không còn hiệu lực với các bên mà các bên đã thỏa thuận nghĩa vụ với nhau như là việc cầm cố tài sản theo các dấu hiệu miêu tả tại các Điều 309 và Điều 310 Bộ luật dân sự.

Ngày 18/3/2022, bà M có đơn yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận khởi kiện của ông Trung (trước ngày xét xử sơ thẩm) nhưng cấp sơ thẩm vẫn không xem xét. Theo khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự "Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc".

Ngày 06/12/2021, việc chị M chủ động nói chuyện với anh Tr là muốn thực hiện trả lại tiền cho anh Tr và nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền quản lý sử dụng đất của mình nên không thể kết luận là quay lại thời hiệu khởi kiện theo Điều 157 Bộ luật dân sự. Từ những phân tích trên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Bị đơn chị Phan Thị Kim M thống nhất với ý kiến của Luật sư Nguyễn Vinh Thái B, chị cho rằng anh Tr mua đất mà không tính bờ là nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không được ký kết nên anh Tr phải chịu mất cọc.

- Nguyên đơn anh Bùi Minh Tr cho rằng chị Mải chuyển nhượng đất mà buộc anh nhận chuyển nhượng luôn phần bờ kênh là không phù hợp, là nguyên nhân hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên không được ký nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của chị M đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Bùi Minh Tr là có căn cứ. Vì vậy, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn chị M đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của chị M:

[2.1] Tại phiên tòa, bị đơn chị Phan Thị Kim M cho rằng số tiền 100.000.000 đồng đưa lần 1 là tiền đặt cọc. Riêng số tiền đưa lần 2 (120.000.000 đồng) là số tiền đưa thêm mà không phải tiền đặt cọc. Trong khi đó, nguyên đơn anh Bùi Minh Tr xác định hai khoản tiền trên đều là số tiền đặt cọc. Tại bản tự khai đề ngày 19/01/2022 và Đơn yêu cầu phản tố đề ngày 18/3/2022 chị Phan Thị Kim M đều trình bày cho rằng đặt cọc hai lần, lần 1 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, lần 2 đặt cọc số tiền 120.000.000 đồng. Do đó việc chị Phan Thị Kim M cho rằng số tiền 120.000.000 đồng đưa lần hai là số tiền đưa thêm là không có căn cứ.

[2.1] Về thời hiệu khởi kiện: Thực hiện thỏa thuận theo Giấy tay "Hợp đồng mua bán đất ngày 21/01/2016" và Giấy tay "Hợp đồng mua bán đất ngày 30/9/2016", anh Tr giao chị Mải 220.000.000 đồng tiền cọc và ngày 30/9/2016 chị M cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng thửa đất số 44 cho anh Tr quản lý, sử dụng. Ngày 24/01/2017, khi có kết quả đo đạc các bên không thỏa thuận được việc có chuyển nhượng luôn phần bờ kênh hay không nên chị M vẫn để anh Tr quản lý, canh tác thửa đất từ đó cho đến nay. Đến tháng 12/2021, chị M là người trực tiếp gặp anh Tr để thỏa thuận giải quyết 02 hợp đồng mua đất, khi hai bên không thỏa thuận được và phát sinh tranh chấp thì phía nguyên đơn mới thực hiện việc khởi kiện ra Tòa án để giải quyết tranh chấp. Như vậy, tính từ thời điểm phát sinh tranh chấp vào tháng 12/2021 cho đến khi nguyên đơn khởi kiện, thì thời hiệu khởi kiện vẫn còn theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.3] Về thỏa thuận giữa hai bên: Ngày 30/9/2016, chị Phan Thị Kim M đưa ra đề nghị chuyển nhượng cho anh Bùi Minh Tr phần đất tại thửa 44, tờ bản đồ số 4, Ấp Hải Hưng, xã Tân Lập, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 8.249m^2, loại đất lúa, với giá tiền cụ thể được tính là 38.000đ/1m^2, nghĩa là 38.000.000đ/1 công (1000m^2). Anh Bùi Minh Tr đồng ý mua và đã đưa tiền đặt cọc cho chị Mải 02 lần, tổng cộng là 220.000.000đ. Giấy tay "Hợp đồng mua bán đất ngày 30/9/2016" có nội dung *"Hẹn đến ngày 20/10/2016AL ký chuyển nhượng QSD đất thì chòng đủ số tiền còn lại"*. Các bên còn thỏa thuận: *"Hợp đồng có giá trị kể từ ngày chòng cọc, nếu bên mua sai hẹn sẽ mất cọc, bên bán sai hẹn sẽ đền cọc gấp đôi. Đến ngày 20/10/2016AL, thì bên A tiến hành đo đạc và ký tên chuyển nhượng cho bên B".* Sau đó đến ngày 21/01/2017, các bên có bổ sung thêm thỏa thuận theo nội dung Giấy tay "Hợp đồng mua bán đất đề ngày 21/01/2016" là: *"Sau khi đo đạc xong, sẽ cùng đến Ủy ban nhân dân xã Tân Lập để ký hợp đồng chuyển nhượng, bên mua sẽ trả đủ số tiền còn lại, các khoản phí đo đạc bên mua chịu, các khoản thuế khác bên bán chịu"*. Từ đó cho thấy, giữa chị M và anh Tr đã xác lập 01 thỏa thuận "đặt cọc" để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 44, tờ bản đồ số 4, Ấp Hải Hưng, xã Tân Lập, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An. Thời điểm các bên xác định sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng là sau khi có kết quả đo đạc thực tế. Anh Tr đã đặt cọc chị Mải số tiền là 220.000.000đ.

Xét, ngày 24/01/2017 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Thạnh duyệt Mảnh trích đo địa chính ngày 22/01/2017 của Công ty TNHH – TM – DV – Môi giới Bất động sản Phú Gia, như vậy toàn bộ thủ tục đo đạc diện tích thực tế thửa đất 44 của chị M đã được thực hiện xong và kết thúc vào ngày 24/01/2017. Như vậy, sau ngày 24/01/2017 anh Tr và chị M có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện các nội dung đã thỏa thuận trong nội dung hợp đồng đặt cọc lần sau cùng ngày 21/01/2017 là: "*Sau khi đo đạc xong, sẽ cùng đến Ủy ban nhân dân xã Tân Lập để ký hợp đồng chuyển nhượng, bên mua sẽ trả đủ số tiền còn lại, các khoản phí đo đạc bên mua chịu, các khoản thuế khác bên bán chịu"*. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả anh Trg và chị M đều thống nhất là 02 bên có cùng đến Văn phòng công chứng thay cho việc đến Ủy ban nhân dân xã Tân Lập để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại văn phòng công chứng, anh Trung đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 44 theo diện tích thực tế là 7.428m2. Ngược lại, chị M chỉ đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 44 theo diện tích đo đạc thực tế 7.428m^2 cộng

với diện tích phần bờ kênh (bờ đất). Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân huyện Tân Thạnh cấp cho chị Phan Thị Kim M ngày 09/11/2009 và Mảnh trích đo dịa chính số 02-2016 được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Thạnh duyệt ngày 24/01/2017, thì phần bờ kênh (bờ đất) không nằm trong thửa đất số 44 của chị M. Do đó, việc chị M yêu cầu ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo diện tích đo đạt thực tế 7.428m^2 cộng với diện tích phần bờ kênh (bờ đất) trong khi phần bờ kênh không thuộc quyền sử dụng của chị M là nguyên nhân làm cho hợp đồng chuyển nhượng hai bên không được ký kết, chị M là người có lỗi nên phải trả lại tài sản đặt cọc đã nhận và chịu phạt cọc một khoản tiền tương đương với giá trị tài sản đặt cọc theo đúng quy định tại Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Đồng thời, anh Tr có nghĩa vụ trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 44 cho chị M.

[3] Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Quan điểm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn chị Phan Thị Kim M;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2022/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 199, Điều 200, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 121, Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 126 và Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 6, Điều 26, Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Bùi Minh Tr. Buộc chị Phan Thị Kim M có trách nhiệm trả cho anh Bùi Minh Tr khoản tiền đặt cọc đã nhận là 220.000.000đ, khoản tiền chịu phạt cọc là 220.000.000đ, tổng cộng là 440.000.000đ.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 bên phải thi hành án thi hành 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Buộc anh Bùi Minh Tr trả lại cho chị Phan Thị Kim M bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 654903 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Thạnh cấp ngày 12/10/2009 mang tên Phan Thị Kim M.

4. Về án phí sơ thẩm: Buộc chị Phan Thị Kim M phải nộp 22.000.000đ án phí sung Ngân sách Nhà nước. Hoàn lại cho anh Bùi Minh Tr khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.000.000đ theo các biên lai thu số 0004118, 0004119 cùng ngày 28/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc chị Phan Thị Kim M phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004275 ngày 27/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

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

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(*Đã ký*)

Trần Trọng Nhân