

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 164/2019/DS-PT
Ngày 25/9/2019
V/v tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu
bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Dũng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Quyền

Ông Nguyễn Ché Linh

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng Chúc – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 121/2019/TLPT-DS ngày 08/7/2019 về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản và yêu cầu bồi thường thiệt hại”.

Do bản án sơ thẩm số 17/2019/DSST ngày 02/4/2019 của Tòa án nhân dân quận N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 238/2019/QĐ - PT ngày 07 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng H

Địa chỉ: Số 212A, đường A, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Kỳ Việt C (văn bản ủy quyền ngày 01/10/2011) và ông Nguyễn Văn D (văn bản ủy quyền 05/6/2019).

- Bị đơn: Ông Phan Bá T, sinh năm 1974

Bà Trần Thị Kim Y, sinh năm 1980

Cùng địa chỉ: Số 75/35/20 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1990 (văn bản ủy quyền ngày 05.8.2019).

Địa chỉ: Số 202 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Ông Phan Bá T, bà Trần Thị Kim Y – Bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng H trình bày:

Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính N nay là Công ty cổ phần Đầu tư Xây dựng H có nhận chuyển nhượng của bị đơn các tài sản gồm nhà và đất tọa lạc tại số 75/35; 75/35/15 và 75/35/20 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ theo hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 73/HĐMB.NFC và số 74/HĐMB.NFC ngày 12/11/2010. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do cần có thời gian hoàn tất hồ sơ và chuyển quyền sở hữu nên hai bên thống nhất ký thêm hai Phụ lục số 01/PLHĐ.NFC ngày 12/11/2010 có ghi nhận trong trường hợp bên A (ông T và bà Y) chưa bàn giao đầy đủ giấy tờ hợp thức hóa quyền sở hữu nhà ở theo nội dung hợp đồng thì bên A đồng ý chịu phạt mỗi tháng là 212.800.000 đồng đối với hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 73/HĐMB.NFC và số tiền phạt mỗi tháng là 205.200.000 đồng đối với mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 74/HĐMB.NFC. Do bị đơn vi phạm về thời gian chuyển giao giấy tờ nhà ở và đất nêu trên nên bị đơn đã nộp cho nguyên đơn tiền phạt theo phụ lục hợp đồng đã ký đến ngày 03/3/2011. Sau đó, nguyên đơn đã nhiều lần đề nghị nhưng bị đơn không hợp tác, cố tình kéo dài, gây thiệt hại đến quyền lợi của nguyên đơn. Vì thế nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải bàn giao toàn bộ tài sản đã chuyển nhượng cho nguyên đơn (theo 02 hợp đồng mua bán số 73/HĐMB.NFC và 74/HĐMB.NFC ngày 12/11/2010) và bồi thường số tiền mất cơ hội kinh doanh (theo thỏa thuận trong phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.NFC ngày 12/11/2010) kể từ ngày 03/3/2011, số tiền mỗi tháng là 418.000.000 đồng cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi ý kiến chỉ yêu cầu tính lãi với số tiền là 21.714.666.667 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền yêu cầu tính 50% mức lãi suất đã thỏa thuận, kể từ ngày 03/3/2011 đến ngày xét xử.

Bị đơn ông Phan Bá T và bà Trần Thị Kim Y trình bày:

Vào năm 2010 tình hình tài chính của công ty bị đơn gặp nhiều khó khăn nên giữa bị đơn và nguyên đơn có tiến hành giao kết hợp đồng vay tài sản nhưng do nguyên đơn không có chức năng nhận thế chấp tài sản nên bị đơn và nguyên đơn có ký hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở để đảm bảo cho các khoản tiền vay, thực chất hợp đồng này là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay tài sản. Do đó, bị đơn phải ký tiếp phụ lục hợp đồng kèm theo để xác thực số tiền lãi theo phụ lục hợp đồng là tiền phí mất cơ hội kinh doanh phải trả mỗi tháng là 425.600.000 đồng. Hơn nữa, vào ngày 10/11/2011 tại văn phòng công ty của nguyên đơn có biên bản làm việc đồng ý cho bị đơn chuộc lại nhà đất với giá 6.600.000.000 đồng và còn trả phí cơ hội kinh doanh nhưng chưa

thực hiện được thì nguyên đơn khởi kiện. Thực tế toàn bộ nhà và đất bị đơn vẫn đang sử dụng để kinh doanh và sinh hoạt từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay và mỗi tháng chuyển trả tiền lãi suất cho nguyên đơn theo các biên nhận, phiếu thu cụ thể như sau:

Phiếu thu ngày 16/11/2010 bị đơn đã tạm ứng 04 tháng với số tiền 425.600.000 đồng và 410.400.000 đồng.

Giấy nộp tiền mặt ngày 04/3/2011 với số tiền 733.729.33 đồng, trong đó ghi rõ nội dung là chuyển tiền là lãi từ ngày 11/01/2011 đến ngày 03/3/2011 và lãi phạt.

Biên nhận ngày 05/5/2011 với số tiền 300.000.000 đồng ghi rõ trả lãi một phần cho hợp đồng số 73 và 74.

Giấy nộp tiền mặt ngày 17/11/2011 với số tiền 500.165.000 đồng

Giấy nộp tiền mặt ngày 18/11/2011 với số tiền 200.066.000 đồng.

Tổng số tiền lãi đã trả là 2.569.960.333 đồng cho thấy bản chất của vụ việc là vay tài sản chứ không phải là hợp đồng chuyển nhượng và thực tế nguyên đơn đã thu lãi 3%/tháng. Vì vậy, bị đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất, bị đơn đồng ý trả lại số tiền đã nhận và khấu trừ tiền lãi suất đã trả vượt mức quy định của Nhà nước, sau khi thanh toán xong số tiền trên thì nguyên đơn phải có trách nhiệm chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất lại cho bị đơn.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà Y trình bày đồng ý giao cho nguyên đơn 02 căn nhà 75/35/15 và 75/35/20 đường T, quận N, thành phố Cần Thơ và yêu cầu nguyên đơn ký chuyển nhượng lại căn nhà 75/35 T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ cho ông Phan Bá L và ông Phan Bá L có trách nhiệm giao trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ đồng).

Vụ việc được Tòa án tiến hành hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án sơ thẩm 17/2019/DSST ngày 02/4/2018 của Tòa án nhân dân quận N đã tuyên như sau:

Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn và bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn.

Buộc ông Phan Bá T, bà Trần Thị Kim Y có trách nhiệm giao 03 căn nhà số 75/35, 75/35/15, 75/35/20 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn.

Buộc ông Phan Bá T và bà Trần Thị Kim Y có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 9.341.239.667 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 25/4/2019 và ngày 03/5/2019 bị đơn bà Trần Thị Kim Y và ông Phan Bá T có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo vẫn giữ nguyên các yêu cầu kháng cáo. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Kim Y cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng không đưa ông Trần Thanh S đang ở một trong 03 căn nhà tranh chấp tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến: về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung kháng cáo: Qua các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ và đã được thẩm tra tại phiên tòa xét thấy cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa. Sau khi tranh luận và nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Tài chính N nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng H (gọi tắt là Công ty H) khởi kiện buộc bị đơn ông Phan Bá T, bà Trần Thị Kim Y phải bàn giao toàn bộ tài sản theo hai hợp đồng chuyển nhượng số 73/HĐMB.NFC và số 74/HĐMB.NFC ngày 12/11/2010) và bồi thường số tiền mất cơ hội kinh doanh 418.000.000 đồng/tháng theo phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.NFC ngày 12/11/2010 kể từ ngày 03/3/2011 cho đến ngày xét xử. Xét thấy, đây là tranh chấp đòi lại tài sản theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại do Tòa án nhân dân quận N giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 25 và điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Phan Bá T và bà Trần Thị Kim Y có đơn kháng cáo cho rằng bản án sơ thẩm giải quyết không thỏa đáng, thiệt thòi quyền lợi của ông bà nên yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2]. *Hội đồng xét xử xét kháng cáo của bị đơn:*

[2.1] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc hủy hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 73/HĐMB.NFC và số 74/HĐMB.NFC:*

Ngày 12/11/2010, giữa nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng số 73/HĐMB.NFC và số 74/HĐMB.NFC về việc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tọa lạc tại số 75/35, số 75/35/15 và số 75/35/20 T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Hợp đồng nêu trên đã được công chứng

tại Văn phòng công chứng G là đúng hình thức, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức nên hợp đồng đã có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 122, Điều 450, khoản 1, 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Bị đơn căn cứ vào các biên nhận, phiếu thu, giấy nộp tiền, biên bản làm việc với nguyên đơn về việc được mua lại căn nhà cho rằng bản chất của các hợp đồng số 73 và 74 là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay tài sản. Xét thấy, lời trình bày này là không có cơ sở. Bởi lẽ, các phiếu thu, biên nhận tiền lãi là do thực hiện theo phụ lục 01/PLHĐ.NFC ngày 12/10/2010 về phí mất cơ hội kinh doanh không đủ cơ sở chứng minh cho việc vay tiền trong khi nguyên đơn cũng không thừa nhận việc này. Mặt khác, tại biên bản hòa giải (BL 366-367), biên bản lấy khai ngày 17/5/2018 (BL 402) ông T đồng ý giao nhà cho nguyên đơn. Ngày 18/7/2011, 19/7/2011 Công ty H đã được chỉnh lý sang tên đối với tất cả các tài sản nhận chuyển nhượng theo hợp đồng nêu trên. Do đó, nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn phải bàn giao nhà và đất tọa lạc tại số 75/35, số 75/35/15 và số 75/35/20 T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ là có cơ sở. Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 73/HĐMB.NFC và số 74/HĐMB.NFC là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn đối với số tiền bồi thường thiệt hại 9.341.239.667 đồng:

Ngày 12/10/2010, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký hai phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.NFC theo đó nếu bị đơn chậm bàn giao nhà và đất cho nguyên đơn thì bị đơn phải bồi thường phí mất cơ hội kinh doanh mỗi tháng là 418.000.000 đồng. Tuy nhiên Phụ lục này không được công chứng là không phù hợp với hình thức của Hợp đồng số 73 và 74 nên vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2005.

Mặc dù, Phụ lục hợp đồng số 01/PLHĐ.NFC ngày 12/10/2010 bị vô hiệu nhưng không làm chấm dứt hợp đồng số 73 và 74 theo quy định tại khoản 3 Điều 410 Bộ luật dân sự năm 2005. Tại Điều 4 của Hợp đồng số 73 và 74 vẫn có quy định trường hợp bên bán chậm bàn giao tài sản và kéo dài trên 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng thì mỗi ngày phải chịu phạt 0,15%/ngày (tương đương 4,5%/tháng). Đối chiếu lại các chứng cứ và lời thừa nhận của bị đơn thấy rằng, đến nay ông T, bà Y vẫn đang sử dụng nhà và đất tọa lạc tại số 75/35, số 75/35/15 và số 75/35/20 T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Trong đơn kháng cáo ông T trình bày việc ở lại nhà sau khi ký kết hợp đồng mua bán là do có sự đồng ý của Công ty H nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn bồi thường thiệt hại là không đúng. Xét thấy lời trình bày này là không phù hợp. Bởi lẽ, nếu căn cứ vào biên bản bàn giao nhà 12/11/2010 thì Công ty H cũng chỉ chấp nhận cho bị đơn tạm quản lý căn nhà cho đến ngày 10/5/2011 nhưng đến nay bị đơn vẫn còn đang sử dụng.

Xét thấy, ông T, bà Y đã vi phạm nghĩa vụ bàn giao tài sản theo thỏa thuận nêu trong hợp đồng. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 305 Công ty H yêu cầu bồi thường thiệt hại do bị đơn chậm giao nhà là phù hợp.

Về mức phạt bồi thường thiệt hại: Nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận trong hợp đồng phạt vi phạm với lãi suất 4,5%/tháng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu phạt 50% mức lãi suất đã thỏa thuận, tức là 2,25%/tháng. Xét thấy, mức lãi suất này vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 305 Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, mức lãi suất phạt vi phạm sẽ là 150% mức lãi suất cơ bản (9%/ năm theo Quyết định 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010) tức là 1.125%/tháng trên tổng giá trị tài sản các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu phạt vi phạm tính kể từ ngày 03/3/2011 là không hợp lý. Bởi vì tại Điều 4 của Hợp đồng 73 và 74 có ghi rõ thời gian phạt tính khi quá 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, tức là phạt vi phạm kể từ ngày 15/5/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 28/3/2019 với thời gian là 07 năm 10 tháng 13 ngày. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tính thời gian phạt vi phạm là 07 năm 10 tháng 16 ngày là có sai sót.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã xuất trình được các giấy nộp tiền, biên nhận chứng minh đã nộp cho Công ty H tổng số tiền lãi đã trả là 2.569.960.333 đồng. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn thừa nhận đã nhận của bị đơn số tiền lãi 2.569.960.333 đồng và đồng ý khấu trừ. Tòa án cấp sơ thẩm xem xét căn trừ số tiền này vào tiền bồi thường thiệt hại mà bị đơn phải trả là phù hợp.

Như vậy, bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền là:

$(11.200.000.000 \text{ đồng} \times 1,125\%/\text{tháng} \times 07 \text{ năm } 10 \text{ tháng } 13 \text{ ngày}) - 2.569.960.333 \text{ đồng}$ (số tiền bị đơn đã nộp tiền lãi do mất cơ hội kinh doanh) = 9.328.639.667 đồng.

Đối với việc người đại diện theo ủy quyền của bà Y cho rằng một trong 03 căn nhà đang tranh chấp có ông Trần Thanh S đang ở từ năm 2013 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa vào tham gia tố tụng. Xét thấy, căn nhà đang tranh chấp trước đây chỉ do ông T, bà Y là chủ sở hữu và đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty H, ông S ở trong căn nhà đang tranh chấp nhưng chỉ là ở tạm trú, cũng không có chứng cứ gì chứng minh ông S có giao dịch liên quan đến căn nhà đang tranh chấp nên lời nại ra này của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là có cơ sở để chấp nhận một phần.

Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm có một số sai sót về việc tính án phí án phí như sau:

Bị đơn chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu đòi lại tài sản của nguyên đơn được chấp nhận theo khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 là 200.000 đồng nhưng cấp sơ thẩm tuyên bị đơn phải chịu 300.000 đồng. Ngoài ra, bị đơn còn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 200.000 đồng theo quy định khoản 5 Điều 27 Pháp

lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa tính án phí cho yêu cầu này.

Nguyên đơn có yêu cầu buộc bồi thường thiệt hại số tiền là 21.714.666.667 đồng sau khi khấu trừ 2.569.960.333 đồng đã nhận, còn lại là 19.144.706.334 nhưng chỉ được chấp nhận 9.341.239.667 đồng. Do đó nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền không được chấp nhận là 9.803.466.667 đồng. Án phí nguyên đơn còn phải nộp là 117.803.467 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc nguyên đơn phải chịu án phí là 115.846.000 đồng là thiếu sót.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Bá T, bà Trần Thị Kim Y. Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng H.

Buộc ông Phan Bá T, bà Trần Thị Kim Y có trách nhiệm giao toàn bộ tài sản theo hai hợp đồng chuyển nhượng số 73/HĐMB.NFC và số 74/HĐMB.NFC ngày 12/11/2010 bao gồm nhà và đất tọa lạc tại số 75/35, số 75/35/15, 75/35/20 đường T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ cho nguyên đơn. (kèm trích đo địa chính số 99,100,101/VP-ĐKQSDĐ ngày 22.12.2015 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất).

Buộc ông Phan Bá T và bà Trần Thị Kim Y có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn số tiền 9.328.639.667 đồng. (chín tỷ ba trăm hai mươi tám triệu sáu trăm ba mươi chín nghìn sáu trăm sáu mươi bảy đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, bị đơn chậm trả số tiền trên cho nguyên đơn thì còn phải chịu trả lãi đối với số tiền và thời gian chậm trả theo Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 73/HĐMB.NFC và số 74/HĐMB.NFC ngày 12/11/2010.

2. Về án phí, chi phí thẩm định

- Về chi phí định giá, thẩm định tại chỗ: Bị đơn phải chịu 3.000.000 đồng. Do nguyên đơn đã nộp tạm ứng toàn bộ nên bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 3.000.000 đồng.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu 400.000 đồng án phí đối với yêu cầu đòi lại tài sản, yêu cầu phản tố và 117.328.000 đồng án phí bồi thường thiệt hại. Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 30.000.000 đồng theo biên lai thu số 003816 ngày 23/3/2012 của Chi cục thi hành án dân sự quận N. Bị đơn còn phải nộp thêm 87.728.000 đồng.

Nguyên đơn phải chịu 117.803.467 đồng, khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 56.959.000 đồng theo biên lai thu số 003270 ngày 17/10/2011 của Chi cục thi hành án dân sự quận N. Nguyên đơn phải nộp thêm số tiền 60.844.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Phan Bá T, bà Trần Thị Kim Y không phải chịu. Được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 000403 ngày 02/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận N.

Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKSND TPCT;
- Chi cục THA Q. N;
- TAND Q. N;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Hoàng Dũng

