

Bản án số: 784 /2018/DS-PT

Ngày: 27/08/2018

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

*Các Thẩm phán:* Bà Đặng Huyền P

Ông Trịnh Đắc Phú

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Kim Chi - Thư ký Tòa án nhân dân  
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia  
phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 27 tháng 08 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố  
Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 278/2018/DSPT ngày  
25 tháng 06 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng  
quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 191/2018/DS-ST ngày 16/05/2018 của Tòa  
án nhân dân quận G – Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3359/2018/QĐ-PT  
ngày 30 tháng 7 năm 2018, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thu P, sinh năm 1963; địa chỉ: 292/7/6  
Đường K, Phường T, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Bùi Thành  
L - Luật sư Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng luật sư Bùi  
Thành L - (Có mặt ).

2. *Bị đơn:* - Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1972;

- Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ thường trú: 862/116/3G (số cũ 8/156G) Đường Đ, Phường F,  
quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Ông T, bà H có mặt)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Đình Thái H - Luật sư Đoàn Luật sư Thành phố Đà Nẵng, Văn phòng luật sư Thái H - (Có mặt).*

Người kháng cáo: Bị đơn – Ông Huỳnh Ngọc T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 08/01/2018, bản tự khai ngày 16/01/2018 và các biên bản hòa giải lập tại Tòa án, Bà Trần Thị Thu P trình bày:*

Ngày 08/04/2015 bà Trần Thị Thu P và vợ chồng Ông Huỳnh Ngọc T và Bà Nguyễn Thị Thanh H ký Hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 862/116/3J (Số cũ 8/156G) Đường Đ, Phường F, quận G (tọa lạc tại thửa đất số 590 tờ bản đồ số 08) tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Tp. Hồ Chí Minh, số tiền đặt cọc thỏa thuận là 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Ngay khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 08/04/2015, bà P đã giao cho ông T, bà H số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Đến ngày 12/10/2015, bà P giao thêm 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng nhưng giấy lại ghi tổng cộng 02 đợt nhận là 400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng.

Ngày 24/12/2015, bà P giao thêm 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Ngày 31/07/2017 bà P cho ông T và bà H vay thêm số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Tổng cộng số tiền ông T, bà H đã nhận của bà là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, đến ngày 08/04/2016 thì ông T, bà H phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho bà nhưng đến nay không thực hiện. Do vậy, bà khởi kiện yêu cầu ông T, bà H trả cho bà số tiền bà đã giao là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. và 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng phạt cọc, tổng cộng là 850.000.000 (tám trăm năm mươi triệu) đồng .

*Tại bản tự khai ngày 05/02/2018 và tại phiên toà sơ thẩm – Bị đơn Ông Huỳnh Ngọc T trình bày:*

Ngày 08/04/2015 vợ chồng ông có vay tiền bà Trần Thị Thu P số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng và phải ký hợp đồng đặt cọc hứa bán nhà và giao Giấy quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại 862/116/3J (Số cũ 8/156G) Đường Đ, Phường F, quận G cho bà P. Sau khi nhận tiền vay, vợ ông có đóng lãi đầy đủ hàng tháng với lãi suất 3%/tháng cho bà P. Đến tháng 12/2017, bà P đề nghị ký hợp đồng bán nhà với giá 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, ông không đồng ý vì không có ý định bán nhà. Lúc đó, bà P khẳng định vợ ông vẫn trả lãi đủ và cho biết vợ ông có vay thêm 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng. Số tiền vay thêm này ông không

biết. Việc trả nợ là do bà H thực hiện, ông không có ý kiến gì vì ông không nắm giữ tài chính trong gia đình.

*Tại bản tự khai ngày 05/02/2018 và tại phiên toà sơ thẩm – Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày:*

Bà có vay của bà P số tiền 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng, đã đóng lãi 3%/tháng từ 08/04/2015 đến 08/11/2017, bà có hứa đến ngày 08/04/2018 trả tiền gốc nhưng do làm ăn thua lỗ nên chưa trả được, bà P thấy vậy đề nghị sẽ đưa thêm tiền để lấy nhà của bà nhưng bà không đồng ý bán nhà vì không có chỗ ở khác. Bà có vay thêm bà P số tiền là 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng mà chồng bà không biết. Tổng số tiền bà nợ bà P là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng nên bà xin trả dần số tiền 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng này nhưng chưa xác định được thời gian trả như thế nào.

Tòa án nhân dân quận G đã đưa vụ án ra xét xử và quyết định tại Bản án sơ thẩm số 191/2018/DS-ST ngày 16/05/2018 như sau:

“Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Buộc Ông Huỳnh Ngọc T và Bà Nguyễn Thị Thanh H phải trả Bà Trần Thị Thu P số tiền 850.000.000 đồng bao gồm tiền nhận đặt cọc 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng và 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng tiền phải trả từ việc không thực hiện giao kết đã hứa từ Hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ký ngày 08 tháng 4 năm 2015 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố Hồ Chí Minh.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/05/2018, bị đơn Ông Huỳnh Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do ông không được triệu tập tham gia phiên toà xét xử ngày 16/05/2018 và không đồng ý nội dung của bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận phần tiền phạt cọc 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng.

Người kháng cáo – Ông Huỳnh Ngọc T trình bày: Ông kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm vì: Tòa án sơ thẩm đã không triệu tập ông đến phiên tòa sơ thẩm nên ông không có điều kiện để trình bày. Thực tế vụ việc là vợ chồng ông vay của bà P 250.000.000 (hai trăm năm mươi triệu) đồng để trả nợ cho người khác và phải ký hợp đồng công chứng để đảm bảo cho khoản vay này, đồng thời giao giấy tờ nhà bản chính cho bà P để thế chấp. Vợ ông sau đó có vay bà P thêm 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng, tuy ông không biết nhưng ông đồng ý trả 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng tiền gốc, riêng tiền phạt thì đề nghị bà P không tính vì vợ ông đã trả lãi đầy đủ cho đến khi bà P khởi kiện rồi.

Nguyên đơn – bà Trần Thị Thu P trình bày: Bà khẳng định hợp đồng ký với vợ chồng ông T, bà H là đặt cọc để mua nhà, đã giao 500.000.000 (năm trăm

triệu) đồng, sau này bà H có vay bà 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, tổng cộng là 600.000.000 (sáu trăm triệu) đồng. Bà hiện đang giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông T, bà H cùng bản kê khai nộp thuế. Bà sẽ trả lại toàn bộ giấy tờ này ngay khi ông T, bà H trả đủ tiền.

Bị đơn - Bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Bà đồng ý trả cho bà P số tiền là 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng để giải quyết xong vụ việc. Đề nghị bà P cho trả trong thời hạn 03 tháng để bà thu xếp số tiền giao cho bà P một lần.

Các bên đương sự thỏa thuận thống nhất về việc giải quyết vụ án như sau:

Vợ chồng ông T, bà H có trách nhiệm liên đới trả cho bà P số tiền 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng để chấm dứt hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ký ngày 08/04/2015 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà P có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ giấy tờ bản chính nhà đất số 862/116/3J (số cũ 8/156G) Đường Đ, Phường F, quận G cho ông T, bà H.

Việc trả tiền và giao giấy tờ nhà được thực hiện đồng thời trong hạn 03 tháng kể từ ngày 27/08/2018.

Nếu quá thời hạn 03 tháng kể từ ngày 27/08/2018 mà ông T, bà H không trả tiền thì ông T bà H sẽ phải chịu thêm tiền lãi trên số tiền phải thi hành án theo lãi suất do Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định.

Án phí sơ thẩm ông T, bà H phải chịu.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa phúc thẩm và trước khi nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã thỏa thuận thống nhất về cách giải quyết vụ án, nội dung thỏa thuận là tự nguyện và không trái pháp luật, đề nghị hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức: Kháng cáo của Ông Huỳnh Ngọc T trong thời hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được chấp nhận để xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông T kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về việc Ông Huỳnh Ngọc T cho rằng ông không được triệu tập tham gia phiên toà ngày 16/05/2018, xét thấy:

Ngày 03/04/2018 Tòa án nhân dân quận G đã tổng đạt trực tiếp quyết định đưa vụ án ra xét xử số 129/2018/QĐXXST-DS ngày 03/04/2018 và giấy triệu tập tham gia phiên toà vào lúc 8 giờ 00 ngày 24/04/2018 cho Ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thanh H theo biên bản giao ngày 03/04/2018 (BL48, 49). Đến ngày giờ mở phiên toà đã nêu, ông T, bà H vắng mặt nên Hội đồng xét xử sơ thẩm hoãn phiên toà và ra quyết định số 117/2018/QĐST-DS ngày 24/04/2018 về việc hoãn phiên toà và ấn định lại thời gian, địa điểm mở lại phiên toà vào lúc 8 giờ 00 phút ngày 16/05/2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận G. Quyết định hoãn phiên toà nói trên và giấy triệu tập Ông Huỳnh Ngọc T và bà Nguyễn Thị Thanh H tham gia phiên toà ngày 16/05/2018 không tổng đạt trực tiếp cho các bị đơn được do ông T, bà H vắng mặt tại địa chỉ 862/116/3J (số cũ 8/156G) Đường Đ, Phường F, quận G, nội dung này được thể hiện tại biên bản không tiến hành tổng đạt được (BL.54). Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện thủ tục niêm yết quyết định hoãn phiên toà và giấy triệu tập tham gia phiên toà ngày 16/05/2018 cho ông T và bà H tại địa chỉ 862/116/3J (số cũ 8/156G) Đường Đ, Phường F, quận G và tại trụ sở Ủy ban nhân dân quận G cùng trụ sở Tòa án nhân dân quận G (BL.55, 56, 57).

Xét việc thực hiện thủ tục tổng đạt và niêm yết của Tòa án cấp sơ thẩm đối với các quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà và giấy triệu tập tham gia phiên toà các ngày 24/04/2018, 16/05/2018 là đúng theo quy định tại Khoản 1 Điều 175, Khoản 5 Điều 177 và Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được xem là hợp lệ theo quy định của Điều 174 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, kháng cáo của ông T về việc Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông đến phiên toà ngày 16/05/2018 là không có cơ sở.

Xét kháng cáo của ông T về nội dung của quyết định tại bản án sơ thẩm, nhận thấy:

Tại phiên toà phúc thẩm phát sinh tình tiết mới: các bên đương sự đã thỏa thuận thống nhất về cách giải quyết vụ án. Xét thấy thỏa thuận của các bên là tự nguyện, nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, căn cứ Khoản 2 Điều 5, Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định: sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Do sửa quyết định của bản án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau: Ông T, bà H phải chịu án phí là 32.000.000 (ba mươi hai triệu) đồng theo quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Bà P được nhận lại số tiền 22.494.500 (hai mươi hai triệu bốn trăm chín mươi tư ngàn năm trăm) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0028411 ngày 12/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận G.

Án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm, ông T được nhận lại số tiền là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo quy định tại Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

- Khoản 2 Điều 5, Khoản 1 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1. Sửa Bản án sơ thẩm số : 191/2018/DS-ST ngày 16/05/2018 của Tòa án nhân dân quận G – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1 Ông Huỳnh Ngọc T và Bà Nguyễn Thị Thanh H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị Thu P số tiền là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu) đồng, trả đủ một lần trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 27/08/2018 để chấm dứt Hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ký ngày 08/04/2015 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị Thu P có trách nhiệm giao trả toàn bộ bản chính giấy tờ chủ quyền nhà số 8/156G (số mới là 862/116/3J) Đường Đ, Phường F, quận G gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA370244 (số vào sổ CH00004) do UBND quận G cấp ngày 29/12/2009 và các giấy tờ liên quan khác mà bà đã nhận cho Ông Huỳnh Ngọc T và Bà Nguyễn Thị Thanh H.

Việc trả tiền và giao giấy tờ nhà được thực hiện cùng lúc tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Đến hạn thi hành án mà ông T, bà H chưa thi hành đủ số tiền trên thì kể từ khi bà P có đơn yêu cầu thi hành án, ông T và bà H còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí sơ thẩm là 32.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng, ông T, bà H phải chịu và có trách nhiệm nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.494.500 (Hai mươi hai triệu bốn trăm chín mươi bốn ngàn năm trăm) đồng theo biên lai thu số 0028411 ngày 12/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận G.

Trường hợp 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 thỏa 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, 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.

1.3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T được nhận lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0029334 ngày 30/05/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

***Nơi nhận:***

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP HCM;
- Tòa án nhân dân Quận G;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận G;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nguyễn Thị Thanh Hiền**

**BIÊN BẢN NGHỊ ÁN**

Vào hồi 14 giờ 00 phút, ngày 27 tháng 08 năm 2018.

Tại phòng nghị án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Đắc Phú

Bà Đặng Huyền P

Tiến hành nghị án vụ án dân sự thụ lý số: 278/2018/DSPT ngày 25 tháng 06 năm 2018 về việc “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Thu P, sinh năm 1963; địa chỉ: 292/7/6 Đường K, Phường T, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh, *(có mặt)*.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Bùi Thành L - Luật sư Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng luật sư Bùi Thành Luật - *(Có mặt tại phiên tòa)*.

2. *Bị đơn:* - Ông Huỳnh Ngọc T, sinh năm 1972;  
- Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ thường trú: 862/116/3G (số cũ 8/156G) Đường Đ, Phường F, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. *(Ông T, bà H có mặt tại phiên tòa)*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Đình Thái Hùng - Luật sư Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, Văn phòng luật sư ..... - *(Có mặt tại phiên tòa)*.

Người kháng cáo: Bị đơn – Ông Huỳnh Ngọc T.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT,  
QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU:**

### **Hội đồng xét xử biểu quyết 3/3, quyết định:**

Căn cứ: - Khoản 2 Điều 5, Khoản 1 Điều 148, Điều 271, 272, 273, 276, Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- 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;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1. Sửa Bản án sơ thẩm số : 191/2018/DS-ST ngày 16/05/2018 của Tòa án nhân dân quận G – Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

1.1 Ông Huỳnh Ngọc T và Bà Nguyễn Thị Thanh H có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thị Thu P số tiền là 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng), trả đủ một lần trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày 27/08/2018 để chấm dứt Hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ký ngày 08/04/2015 tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Trần Thị Thu P có trách nhiệm giao trả toàn bộ bản chính giấy tờ chủ quyền nhà số 8/156G (số mới là 862/116/3G) Đường Đ, Phường F, quận G gồm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA370244 (số vào sổ CH00004) do UBND quận G cấp ngày 29/12/2009 và các giấy tờ liên quan khác cho Ông Huỳnh Ngọc T và Bà Nguyễn Thị Thanh H.

Việc trả tiền và giao giấy tờ nhà được thực hiện cùng lúc tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Đến hạn thi hành án mà ông T, bà H chưa thi hành đủ số tiền trên thì kể từ khi bà P có đơn yêu cầu thi hành án, ông T và bà H còn phải trả thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

1.2 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí sơ thẩm là 32.000.000đ (Ba mươi hai triệu đồng), ông T, bà H phải chịu và có trách nhiệm nộp tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bà P được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 22.494.500đ (Hai mươi hai triệu bốn trăm chín mươi bốn ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0028411 ngày 12/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận G.

Trường hợp 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 thỏa 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, 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.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông T được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0029334 ngày 30/05/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nghị án kết thúc vào hồi 15 giờ 30 phút, ngày 27 tháng 08 năm 2018.

Biên bản nghị án đã được đọc lại cho tất cả thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trịnh Đắc Phú**

**Đặng Huyền P**

**Nguyễn Thị Thanh Hiền**