TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 723/2022/DS-PT
Ngày: 01/12/2022
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 Huỳnh Thị Như Hà

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Giảng

Bà Lê Thị Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Nhung – 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: Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Vào ngày 24 tháng 11 năm 2022 và ngày 01 tháng 12 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 276/2022/TLPT-DS ngày 05/10/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2426/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố L bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5228/2021/QĐ-PT ngày 17 tháng 10 năm 2022, quyết định hoãn phiên toà số 14332/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 11 năm 2022 và quyết định tạm dừng phiên toà số 15575/2022/QĐPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hương A, sinh năm 1991

Địa chỉ: Đường B, xã C, huyện D, thành phố Cần Thơ

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng E, sinh năm 1982 hoặc ông Nguyễn Đức G, sinh năm 1976 - theo Giấy ủy quyền số công chứng 16483 quyển số 10/2021TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/10/2021 lập tại Văn phòng Công chứng C1.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Vũ H, năm sinh 1981

Địa chỉ: chung cư I, phường K, thành phố L, Thành phố Hồ Chí Minh

2.2. Bà Huỳnh Lăng M, sinh năm 1982; địa chỉ: Đường N, phường O, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lưu Trường Q, sinh năm 1974. Địa chỉ: Đường R, phường S, thành phố L, Thành phố Hồ Chí Minh - theo Giấy ủy quyền số công chứng 013341, quyển số 02/2021.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/11/2021 lập tại Văn phòng T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/02/2019, bà Nguyễn Thị Hương A đã ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc ký kết chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất số 146 tờ bản đồ số 17, địa chỉ phường U, Quận V nay là thành phố L, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 975567, số vào sổ cấp GCN: CH 04999 do Ủy ban nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2016, đã cập nhật thay đổi ngày 28/4/2017 với vợ chồng ông Vũ H và bà Huỳnh Lăng M. Hợp đồng đặt cọc được Văn phòng Công chứng X chứng nhận số 000005184 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2019.

Để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị Hương A đã đặt cọc cho ông Vũ H và bà Huỳnh Lăng M số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng bằng hình thức chuyển khoản. Thời hạn ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng là 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận thêm ngoài hợp đồng đặt cọc trên về việc chuyển nhượng cho bà A thửa đất số 147 tờ bản đồ số 17, địa chỉ phường U, Quận V nay là thành phố L, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CC 975567, số vào sổ cấp GCN: CH 04999 do Ủy ban nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/12/2016, đã thay đổi theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CV 705417, số vào sổ cấp GCN: CS 06165 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí

Minh cấp ngày 31/8/2020 (Thửa đất bên cạnh, liền kề thửa 146). Do giấy tờ thửa đất 147 ông H và bà M đang thế chấp ngân hàng nên không thể ký hợp đồng đặt cọc. Số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng là đảm bảo cho việc chuyển nhượng cả hai thửa đất 146 và 147.

Kể từ khi ký hợp đồng đặt cọc cho đến nay, ông Vũ H và bà Huỳnh Lăng M nêu nhiều lý do khác nhau để không ra công chứng việc chuyển nhượng mặc dù bà A đã nhiều lần đến nhà và gọi điện yêu cầu. Ông Vũ H và bà Huỳnh Lăng M cũng không cần thanh lý hợp đồng đặt cọc đã ký với bà A, cố tình tránh né việc chuyển nhượng và không cần thanh lý hợp đồng đặt cọc mặc dù bà A có đề nghị nếu không chuyển nhượng thì thanh lý hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc và đền cọc theo thỏa thuận.

Nguyên đơn biết hạn chót để hai bên ký hợp đồng công chứng là ngày 12/3/2019 trong khi bị đơn lập vi bằng tại Văn phòng Công chứng X vào ngày 11/3/2019.

Đến ngày 12/03/2019, bà A có chủ động liên hệ qua điện thoại với vợ chồng ông H, bà M để đề nghị ra Phòng công chứng ký kết Hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất 146, 147 tờ bản đồ 17 địa chỉ phường U Quận V nay là thành phố L, Thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên, ông H và bà M không đồng ý vì cho rằng ngày 11/03/2019 ông H và bà M đã lập vi bằng về việc bà A không đến Văn phòng Công chứng X để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do bà A đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên không đồng ý tiếp tục bán đất cho bà A nữa.

Địa chỉ ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Y là địa chỉ hộ khẩu thường trú của bà A nhưng thực tế bà A không có ở địa chỉ này. Còn địa chỉ Căn hộ Đường A1, Phường B1, quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh bà A không biết là địa chỉ của ai. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc cho đến nay bà A ở tại chung cư D1.

Bà A cho biết không nhận được bất kỳ thông tin nào từ phía ông H, bà M về việc đề nghị bà ra Văn phòng Công chứng X ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 11/03/2019. Do vậy, việc ông H, bà M cố ý lập Vi bằng vào ngày 11/03/2019 là hành vi có tính toán nhằm trốn tránh nghĩa vụ, không thiện chí, cố ý vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2019 không ấn định ngày cụ thể, thời điểm cụ thể, phòng công chứng cụ thể về việc ký hợp đồng mua bán. Do vậy việc làm ông H bà M là hành vi đơn phương, không thiện chí thực hiện hợp đồng đặt cọc.

Do ông H và bà M vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng đặt cọc, nên bà A yêu cầu: Buộc ông Vũ H và bà Huỳnh Lăng M hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc của bà A là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng và phạt cọc số

tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng. Tổng cộng 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng.

Bị đơn trình bày:

Phía bị đơn xác nhận ngày 25/02/2019 ông H và bà M có ký hợp đồng đặt cọc với bà A để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 30.500.000.000 (Ba mươi tỷ năm trăm triệu) đồng. Ông H bà M đã nhận số tiền đặt cọc 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Ngoài ra ông H và bà M có làm giấy tay xác nhận số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) là đặt cọc cho việc chuyển nhượng 02 thửa đất 146 và 147 với tổng giá trị chuyển nhượng là 30.500.000.000 (Ba mươi tỷ năm trăm triệu đồng). Hai bên cùng cam kết trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hai bên sẽ tiến hành công chứng chuyển nhượng toàn bộ tài sản theo hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn thực hiện đúng cam kết nhưng phía nguyên đơn đã vi phạm hợp đồng là không thực hiện đúng thỏa thuận về việc ký hợp đồng nhận chuyển nhượng tài sản trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Cụ thể, ngày 06/3/2019 Vũ H đã gửi thông báo cho bà Nguyễn Thị Hương A:

- Phiếu dịch vụ chuyển phát nhanh EMS ngày 06/3/2019: Họ tên địa chỉ người gửi: Vũ H, chung cư I, phường K, Quận V; họ tên địa chỉ người nhận: Nguyễn Thị Hương A, Ấp B, xã C, huyện D, tỉnh Y ;

- Phiếu dịch vụ chuyển phát nhanh EMS ngày 06/3/2019: Họ tên địa chỉ người gửi: Vũ H, chung cư I, phường K, Quận V; họ tên địa chỉ người nhận: Nguyễn Thị Hương A, Căn hộ Đường A1, Phường B1, quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại thông báo ghi ngày 06/3/2019, ông Vũ H đề nghị bà Nguyễn Thị Hương A có mặt tại Văn phòng Công chứng X vào sáng ngày 11/3/2019 để hai bên ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ngày 11/3/2019 bà A không đến theo thông báo nên ông H có lập vi bằng số 359/2019/VB-TPLQ.TĐ ngày 13/3/2019 do Văn phòng Thừa phát lại quận X lập tại Văn phòng Công chứng X, số 280A19 Đường E1, phường K, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực tế, bà A không có khả năng tài chính để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H bà M nên từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà A không liên hệ với ông H bà M để yêu cầu ký kết hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà A

khởi kiện còn nhằm mục đích ngăn chặn việc ông H bà M chuyển nhượng các thửa đất trên.

Việc không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bà A. Vì vậy bị đơn ông H bà M không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 2426/2022/DS-ST ngày 30 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố L, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số công chứng 000005184 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/219 lập tại Văn phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Hương A với ông Vũ H và bà Huỳnh Lăng M.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hương A về việc yêu cầu bị đơn ông Vũ H và bà Huỳnh Lăng M trả lại số tiền đặt cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng) và phạt cọc số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu đồng). Tổng cộng 1.000.000.000 (Một tỷ đồng).

Ngoài ra bản ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 23/7/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố L kháng nghị bản án sơ thẩm vì vi phạm thủ tục tố tụng, nội dung giải quyết cũng như án phí.

Ngày 14/7/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hương A kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại tiền cọc 500.000.000đ và phạt cọc là 500.000.000đ; tổng cộng 1.000.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Bà A kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm. Buộc bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc 500.000.000đ; chỉ yêu cầu bồi thường 250.000.000đ.

Bị đơn trình bày: Phía bị đơn đã thực hiện đúng thoả thuận đã cam kết nội dung trong hợp đồng đặt cọc; không đồng ý với toà bộ yêu cầu của nguyên đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham dự phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về hình thức: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành phiên tòa đúng trình

tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình.

Về thời hạn kháng cáo của các đương sự là còn trong hạn luật định.

Về yêu cầu kháng nghị:

Đối với nội dung kháng nghị cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng do nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cọc và phạt cọc, nhưng bản án sơ thẩm tuyên án có nội dung là huỷ hợp đồng đặt cọc là vượt phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung về phần án phí thì Viện kiểm sát rút kháng nghị hai nội dung trên.

Về nội dung tranh chấp: Xét lỗi không thể tiến hành hợp đồng chuyển nhượng thuộc về hai bên nên kháng nghị của Viện kiểm là có cơ sở.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

Đề nghị sửa bản án sơ thẩm: Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 500.000.000đ; không chấp nhận yêu cầu bồi thường của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

Kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân Thành phố L là còn trong hạn luật định theo quy định tại Điều 278, Điều 279, Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và đưa người tham gia tố tụng đầy đủ và đúng quy định.

[3] Về nội dung kháng nghị: Xét Kháng nghị số 369/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố L nhận định:

Đối với nội dung kháng nghị cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng do nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cọc và phạt cọc, nhưng bản án sơ thẩm tuyên án có nội dung là huỷ hợp đồng đặt cọc là vượt phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và nội dung về phần án phí.

Xét cấp sơ thẩm nhận định và xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là trả cọc và bồi thường tiền cọc. Tại phiên toà hai bên thông nhất chấm đứt hợp đồng đặt cọc, cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc là phù hợp, không vượt phạm vi xét xử, không nộp án phí theo nội dung trên.

Căn cứ khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng Dân sự Toà cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện vì yêu cầu của nguyên đơn chỉ buộc lại trả tiền cọc và phạt cọc, nhưng nội dung tuyên án đã tuyên "Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ...".

Xét cấp sơ thẩm nhận định và giải quyết yêu cầu của nguyên đơn theo đúng nội dung yêu cầu, không xét vượt phạm vi yêu cầu của đương sự.

Tại phiên toà phúc thẩm Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút một phần kháng nghị là phù hợp.

Về nội dung kháng nghị: Viện kiểm sát nhận định lỗi làm cho hợp đồng không thể tiến hành được là do cả hai bên.

Xét căn cứ hợp đồng đặt cọc có quy định trong hạn 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng thì các bên phải ký hợp đồng công chứng.

Xét Tại mục 2.1 khoản 2 Điều 10 của Hợp đồng có quy định: "những thông tin về nhân thân đã ghi trong hợp đồng này là đúng sự thật".

Như vậy đối với việc bị đơn đã gửi thông báo việc ký kết hợp đồng cho nguyên đơn theo địa chỉ nguyên đơn cung cấp hợp đồng là phù hợp.

Do hợp đồng đặt cọc hai bên không quy định cụ thể sẽ tiến hành ký công chứng tại đâu cũng như ngày cụ thể. Nhưng trong hạn 15 ngày phía bị đơn đã gửi thông báo ngày ra công chứng, địa đểm công chứng; cũng như tiến hành lập vi bằng ngày 11/3/2019 phía bị đơn có đến địa điểm công chứng đã thông báo và bà A nhưng không thấy bà A ra công chứng.

Như vậy bị đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ để tiến hành thủ tục công chứng. Căn cứ Điều 147 Bộ luật dân sự năm 2015 thì ngày cuối cùng ra công chứng là ngày 12/3/2019; bà A cho rằng có gọi bên bị đơn ký công chứng vào ngày 12/3/2019 và cho rằng bị đơn không đồng ý ra công chứng nhưng không có chứng cứ gì chứng minh là đã hẹn và thông báo thời điểm, địa điểm công chứng để ký kết và sự việc không được bị đơn thừa nhận.

Tuy nhiên, đối với giao dịch đặt cọc thì ngoài hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 25/2/2019 đối với thửa 146 thì hai bên còn thoả thuận bên số tiền đặt cọc 500.000.000đ là đặt cho cả hai thửa đất là 146 và 147.

Tại thời điểm ký đặt cọc, hai bên biết rõ thửa đất 147 đang thế chấp tại Ngân hàng; đến thời hạn ký công chứng thì thửa đất này vẫn chưa được xoá thế chấp. Ông H, bà M đã có thông báo việc tiến hành ký công chứng; nhưng chỉ gửi thông báo ký thửa 146; không có đề cập đến thửa 147. Tại phiên toà phúc thẩm hai bên thừa nhận thửa đất 147 vẫn chưa được làm thủ tục giải chấp.

Xét hai bên không thoả thuận cụ thể đặt cọc mỗi thửa là bao nhiêu, mà chỉ đặt cọc chung số tiền cho hai thửa là 500.000.000đ; mà khi tiến hành thủ tục thì phía bị đơn chỉ đảm bảo việc thực hiện ký giao dịch của thửa 146. Do đó cần xem xét về diện tích đất chuyển nhượng, cả hai thửa đều có diện tích 120m^2, vị trí của hai lô đất trên là giống nhau, nằm liền kề nhau, xét cần được chia đều số tiền đặt cọc cho mỗi thửa là 250.000.000đ để đánh giá việc thực hiện giao dịch đặt cọc.

Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu trả cọc của nguyên đơn là chưa phù hợp vì tại phiên toà phúc thẩm cả hai bên đều thừa nhận đến thời hạn ký kết hợp đồng thì thửa 147 chưa được giải ngân.

[4] Về nội dung kháng cáo:

Xét đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Như đã nhận định trên: Khi giao kết hợp đồng đặt cọc thì số tiền đặt cọc là cho hai thửa đất là 146 và 147; cấp sơ thẩm nhận định bị đơn đã thông báo đầy đủ địa điểm, thời điểm ký tiến hành công chứng; nguyên đơn không phản hồi, không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của nguyên đơn.

Nhưng do giao dịch đặt cọc trên là cho cả hai thửa đất. Khi thông báo bị đơn chỉ thông báo tiến hành một thửa đất 146 theo hợp đồng công chứng đặt cọc, và khi lập vi bằng cũng thông báo đối với thửa trên. Do vậy lỗi là cho hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa 147 là của hai bên nên bị đơn phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn.

Từ những nhận định trên chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đối với thửa 147 là 250.000.000đ cho nguyên đơn.

Do đó yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu sửa án sơ thẩm được chấp nhận một phần.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn chịu án phí trên phần không được chấp nhận là 500.000.000đ triệu, bị đơn chịu án phí trên yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 271, Điều 273, Điều 274, Điều 278, Điều 280, Điều 284, khoản 2 Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 328, 357 Bộ luật Dân sự 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017;

- Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận một phần kháng nghị số 369/QĐKNPT-VKS-DS ngày 13/7/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố L;

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hương A;

Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số công chứng 000005184 quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/219 lập tại Văn phòng Công chứng X, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị Hương A với ông Vũ H và bà Huỳnh Lăng M;

Buộc ông Vũ H và bà Huỳnh Lăng M trả lại một phần số tiền đặt cọc là 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Hương A;

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hương A đòi phạt cọc số tiền 250.000.000đ (Hai trăm năm mươi triệu đồng);

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng các ông bà trên còn chịu lãi suất theo quy định tại các Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Hương A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 24.000.000đ (Hai mươi bốn triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000đ (Hai mươi mốt triệu đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0024327 ngày 20/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Nguyễn Thị Hương A phải nộp bổ sung số tiền án phí là 3.000.000 (Ba triệu đồng).

Ông Vũ H và bà Huỳnh Lăng M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.500.000đ (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà A không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 300.000đ cho bà A theo biên lai 0027567 ngày 18/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố L, Thành phố Hồ Chí Minh.

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, người phải thi hành án có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS Tp. L TP.HCM ;
- Tòa án nhân dân Tp. L TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Thị Như Hà