TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH THUẬN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 115/2024/DS-PT
Ngày: 25/6/2024
Xét kháng cáo quá hạn, Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Thái.

- Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Cường và bà Vũ Thị Thanh Hòa

- Thư ký phiên tòa: Ông Thanh Lê Anh Tuấn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận: Bà Lương Thị Mai Chăm, Kiểm sát viên.

Ngày 25/6/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/TLPT-DS ngày 13 tháng 3 năm 2024 về việc: *"Xét kháng cáo quá hạn, tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" theo Quyết định nhập vụ án số 01/2024/QĐPT-DS ngày 12/6/2024 của TAND tỉnh Bình Thuận.

Do Bản án sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 107/2024/QĐ-PT, ngày 06 tháng 5 năm 2024, Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 72/2024/TB-TA ngày 17/6/2024, giữa các đương sự

- Nguyên đơn: Bà Đào Thị Bích H, sinh năm 1990

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Đình T, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Số 36/3c, L, phường T, Thành phố T, TP .. (theo văn bản ủy quyền ngày 19/10/2023)

- Bị đơn: Ông Trần Trọng C, sinh năm 1978, bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận.

Tại phiên tòa có mặt bà H, ông T, ông C, bà H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 02/8/2022, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 390.000.000 đồng nhằm mục đích đảm bảo cho bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn 01 diện tích đất chưa có sổ hồng, chỉ

có giấy viết tay với số tiền nhận chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng. Đặc điểm thửa đất, ngang 4,6m, dài 20,4m, bên phải thửa đất giáp hẻm A, địa chỉ thửa đất tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận. Thời hạn công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất theo hợp đồng đặt cọc là ngày 10/01/2023. Tuy nhiên đến hạn trên mà vợ chồng bị đơn không thực hiện công chứng được nên nguyên đơn cho gia hạn đến ngày 30/6/2023. Đến ngày gia hạn lần 2 nhưng vợ chồng bị đơn cũng chưa làm được sổ đỏ và hẹn chưa biết ngày nào mới thực hiện nên nguyên đơn không đồng ý gia hạn thêm.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 390.000.000 đồng tiền đã nhận cọc và phạt theo hợp đồng với số tiền 390.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Trọng C và bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Ngày 24/6/2010, bị đơn có mua 01 lô đất của ông Trần Thanh H2, diện tích ngang 4m, dài 25m để làm sân vườn, do đất chưa có sổ đỏ nên hai bên chỉ viết giấy tay mua bán. Đến ngày 02/8/2022, vợ chồng bị đơn thỏa thuận bán lại cho bà Đào Thị Bích H thửa đất có diện tích ngang 4,6m, dài 20,4m tại thôn H, xã T, thị xã L, tỉnh Bình Thuận, mặt đường Đ, bên cạnh Hẻm A. Trước khi bán cho nguyên đơn, bị đơn đã nói cho nguyên đơn biết đất chưa có sổ đỏ nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý mua và hỏi thời gian làm sổ đỏ thì vợ chồng bị đơn nói không biết trước được thời gian, khi nào làm xong thì giao sổ. Nguyên đơn chấp nhận và đặt cọc 390.000.000 đồng, giấy đặt cọc nguyên đơn chuẩn bị sẵn 02 bản và giao cho bị đơn một bản. Sau khi bị đơn đọc xong, bị đơn yêu cầu gạch bỏ nội dung hẹn ngày công chứng thì nguyên đơn nói làm vậy là thủ tục không ảnh hưởng chủ yếu tin nhau nên chỉ có bị đơn gạch bỏ nội dung hẹn ngày công chứng. Sau khi nhận cọc bị đơn tiến hành làm sổ đỏ nhưng đến nay vẫn chưa làm được.

Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền nhận cọc là 390.000.000 đồng, bị đơn đồng ý nhưng khi nào bị đơn bán được đất mới hoàn trả. Riêng khoản phạt cọc 390.000.000 đồng bị đơn không đồng ý hoàn trả.

Vụ việc đã được Tòa án hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã quyết định:

- Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 122, Điều 131, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015, Đ a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1 14 ngày 30/12/2016.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Bích H.

Tuyên: "Thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng bất động sản" ngày 02/8/2022 giữa bà Đào Thị Bích H với ông Trần Trọng C-bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu.

- Buộc ông Trần Trọng C và bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả lại cho bà Đào Thị Bích H 390.000.000 đồng tiền nhận cọc (ba trăm chín chục triệu đồng)

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phạt cọc của bà Đào Thị Bích H đối với ông Trần Trọng C - bà Nguyễn Thị H1 với số tiền phạt cọc là 390.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về các chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 19/02/2024, bà Đào Thị Bích H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xem xét lại vụ án, buộc ông C, bà H1 phải trả cho bà 780.000.000 đồng, gồm 390.000.000 đồng tiền cọc và 390.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

- Bà Đào Thị Bích H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Ông Trần Trọng C và bà Nguyễn Thị H1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị Bích H về việc yêu cầu phạt cọc. Tuy nhiên, ông C bà H1 tự nguyện thỏa thuận bồi thường cho nguyên đơn số tiền lãi phát sinh trên số tiền đã nhận cọc từ thời điểm nhận cọc đến ngày xét xử phúc thẩm tương ứng với số tiền là 90.000.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình thụ lý vụ án và tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

- Về nội dung: Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện Tòa án nhân dân thị xã La Gi tiến hành xét xử sơ thẩm và tuyên án vụ án vào ngày 30/01/2024, tại phiên tòa nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Đình T tham gia phiên tòa. Theo hướng dẫn tại tiểu mục 4 Mục IV Công văn 89/TANDTC-PC năm 2020 của Tòa án nhân dân tối cao thì việc đương sự vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa thì đây là trường hợp đương sự có mặt tại phiên tòa và thời hạn kháng cáo đối với bản án là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Ngày 20/02/2024, Tòa án nhân dân thị xã La Gi nhận được đơn kháng cáo (đề ngày 05/02/2024) của bà H gửi theo đường bưu điện vào ngày 19/02/2024 là đã quá thời hạn 15 ngày. Do đó, trường hợp kháng cáo của nguyên đơn là kháng cáo quá hạn.

Bà H trình bày kháng cáo quá hạn là do ngày 30/01/2024 Tòa án nhân dân thị xã La Gi tuyên án, ông T có báo lại kết quả phiên tòa cho bà H vào ngày 31/01/2024 nhưng ngay sau đó bà H phải tham gia phiên tòa do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương triệu tập được xét xử vào ngày 02/02/2024. Đến ngày 06/02/2024, bà H có gửi đơn kháng cáo đề ngày 03/2/2024 cho xe khách tuyến S - L để gửi đến Tòa án nhân dân thị xã La Gi nhưng không có người nhận nên xe khách đã bỏ vào hộp thư trước trụ sở Tòa án nhân dân thị xã La Gi. Bà H liên hệ và được Tòa án nhân dân thị xã La Gi thông báo chưa nhận được kháng cáo nên đến ngày 19/02/2024 bà H đã gửi kháng cáo qua đường bưu điện.

Nhận thấy bà H nộp đơn kháng cáo quá hạn không vì lý do khách quan hoặc vì sự việc bất khả kháng nào nên kháng cáo của bà H không hợp lệ để xem xét. Tuy nhiên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận đã thụ lý để xét xử phúc thẩm theo thông báo số 41/2024/TLPT- DS ngày 13/3/2024 nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm d khoản 1 Điều 289 BLTTDS đình chỉ xét xử phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu hồ sơ vụ án, trên cơ sở xem xét toàn diện, đầy đủ các ý kiến của các bên đương sự, quá trình tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn 390.000.000 đồng tiền đã nhận cọc và phạt theo hợp đồng với số tiền 390.000.000 đồng nên đây là "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn có địa chỉ tại thị xã L, tỉnh BT. Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thị xã La Gi, thụ lý giải quyết là đúng theo thẩm quyền.

Quá trình thụ lý, chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử và tiến hành phiên tòa xét xử sơ thẩm đã được Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử sơ thẩm và những người tiến hành tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bà Đào Thị Bích H.

[2.1] Về thời hạn kháng cáo:

Ngày 30/01/2024, Tòa án nhân dân thị xã La Gi xét xử sơ thẩm và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST. Theo Biên bản phiên tòa thể hiện, tại phiên tòa bà Đào Thị Bích H là nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền là ông Đào Đình T tham dự cho đến khi kết thúc phiên tòa (bút lục số 55-58). Không đồng ý với Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã La Gi nên bà Đào Thị Bích H kháng cáo, Đơn kháng cáo được bà H gửi qua đường bưu điện vào ngày 19/02/2024 (bút lục số 70).

Tại tiểu mục 4 Mục IV Công văn 89/TANDTC-PC năm 2020của TAND tối cao hướng dẫn về tính thời hạn kháng cáo như sau:

4. *Trường hợp đương sự vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa thì việc tuyên quyền kháng cáo của đương sự trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án hay kể từ ngày nhận được bản án?*

Điều 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: "1. Người đại diện theo pháp luật trong tố tụng dân sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự của đương sự trong phạm vi mà mình đại diện.

2. Người đại diện theo ủy quyền trong tố tụng dân sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự của đương sự theo nội dung văn bản ủy quyền".

Theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự về thời hạn kháng cáo thì:

"1. Thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày họ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Đối với trường hợp đương sự, đại diện cơ quan, tổ chức hoặc cá nhân khởi kiện đã tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt khi Tòa án tuyên án mà không có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày tuyên án."

Theo những quy định nêu trên thì người đại diện của đương sự được nhân danh đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo ủy quyền, việc đương sự vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa thì đây là trường hợp đương sự có mặt tại phiên tòa và thời hạn kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

Theo những viện dẫn nêu trên thì việc kháng cáo của bà H là đã quá thời hạn kháng cáo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đây là kháng cáo quá hạn cần được xem xét theo Điều 275 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Tại bản tường trình và tại phiên tòa bà H trình bày lý do kháng cáo quá hạn là do thời điểm Tòa án nhân dân thị xã L mở phiên tòa gần ngày nghỉ Tết nguyên đán, việc đi lại từ tỉnh BD đến thị xã L gặp khó khăn, bưu điện gần nơi bà cư trú đóng cửa sớm; bà gửi đơn kháng cáo thông qua tài xế xe khách, gửi đơn vào hòm thư của Tòa án nhân dân thị xã La Gi. Các lý do này không phải là trở ngại khách quan ảnh hưởng đến việc kháng cáo của bà H.

Tuy nhiên, do sai sót trong việc kiểm tra thời hạn kháng cáo, Tòa án nhân dân thị xã La Gi không phát hiện việc kháng cáo của bà H là quá hạn nên sau khi nhận đơn kháng cáo đã không lập hồ kháng cáo quá hạn theo Điều 275 Bộ luật Tố tụng dân sự mà ban hành Thông báo yêu cầu bà H nộp tạm ứng án phí phúc thẩm và bà H đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm, Tòa án nhân dân thị xã La Gi đã ban hành Thông báo về việc kháng cáo và gửi hồ sơ kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh theo thủ tục kháng cáo thông thường. Tòa án nhân dân tỉnh khi tiếp nhận hồ sơ đã không rà soát nên đã thụ lý hồ sơ kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm. Đây là lỗi của Tòa án hai cấp, do đó để đảm bảo quyền lợi cho bà H, Hội đồng xét xử quyết

định chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà H để xem xét về phần nội dung kháng cáo. Do đó, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2.3] Xét về nội dung kháng cáo:

[2.3.1] Ngày 02/8/2022 nguyên đơn và bị đơn ký "Thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng bất động sản", theo thỏa thuận thì nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 400.000.000 đồng để bị đơn sang nhượng cho nguyên đơn thửa đất có diện tích 4,6m x 20,4m với giá 1.300.000.000đồng nhưng thực tế nguyên đơn chỉ đưa 390.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất là ngày 10/01/2023, tuy nhiên đến thời hạn trên, hợp đồng chuyển nhượng không thể công chứng được do đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn đã gia hạn đến ngày 30/6/2023 nhưng cũng không thực hiện được việc công chứng hợp đồng cùng lý do trên.

Điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013 quy định:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này.

Khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 có quy định "Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu".

Việc các bên thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đã vi phạm điều kiện chuyển nhượng quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đều biết đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng mà chỉ có Giấy tay mua bán đất từ ông Trần Thanh H2 cho ông Trần Trọng C vào ngày 24/6/2010 nhưng vẫn thống nhất giao kết hợp đồng đặt cọc nên thỏa thuận này là vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 được viện dẫn nêu trên.

[2.3.2] Về mức độ lỗi: Khi giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cả nguyên đơn và bị đơn đều biết rõ thửa đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá mức độ lỗi ngang nhau của các đương sự là có căn cứ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông C bà H1 cũng thừa nhận việc cam kết thực hiện hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến nay vẫn chưa thực hiện được do bị đơn chưa được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bị đơn đã nhận tiền cọc của nguyên đơn nên đồng ý tự nguyện bồi thường khoản tiền lãi phát sinh trên số tiền đã nhận

cọc với mức lãi suất là 1%/tháng, chia lỗi ½ và chịu bồi thường lãi tương ứng với số tiền 90.000.000 đồng cho phía nguyên đơn.

Xét thấy, việc bị đơn tự nguyện thỏa thuận bồi thường cho nguyên đơn số tiền lãi, tương ứng số tiền 90.000.000đồng phù hợp quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội, đảm bảo quyền lợi nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này.

[2.3.3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng do bị đơn tự nguyện bồi thường cho nguyên đơn số tiền 90.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này, sửa Bản án sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

[3.] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Đào Thị Bích H không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Trọng C, bà Nguyễn Thị H1 về bồi thường cho nguyên đơn số tiền lãi, tương ứng số tiền 90.000.000 đồng.

Sửa Bản án sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 30/01/2024 của Tòa án nhân dân thị xã La Gi.

[2] Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 122, Điều 131, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015,

- Điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

[2.1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đào Thị Bích H.

Tuyên: "Thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng bất động sản" ngày 02/8/2022 giữa bà Đào Thị Bích H với ông Trần Trọng C, bà Nguyễn Thị H1 vô hiệu.

Buộc ông Trần Trọng C, bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả lại cho bà Đào Thị Bích H 390.000.000 đồng tiền nhận cọc (Ba trăm chín mươi triệu đồng).

[2.2] Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận bồi thường tiền lãi của ông Trần Trọng C, bà Nguyễn Thị H1.

Ông Trần Trọng C, bà Nguyễn Thị H1 phải hoàn trả cho bà Đào Thị Bích H số tiền lãi, tương ứng số tiền 90.000.000đồng (Chín mươi triệu đồng)

Kể từ khi người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[2.3]. Không chấp yêu cầu phạt cọc của bà Đào Thị Bích H đối với ông Trần Trọng C, bà Nguyễn Thị H1 với số tiền phạt cọc là 390.000.000đồng.

[3]. Về án phí

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Trọng C, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 19.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm .

Bà Đào Thị Bích H phải chịu 19.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu không được chấp nhận nhưng được khấu trừ 17.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016889 ngày 16/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi. Bà H phải tiếp tục nộp số tiền 1.900.000 đồng.

[3.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị Bích H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả số tiền 300.000đồng cho bà H, theo Biên lai sô 0011348 ngày 26/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã La Gi.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (25/6/2024).

Nơi nhận:
- Đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thị xã La Gi;
- VKSND thị xã La Gi;
- Chi cục THADS thị xã La Gi;
- Lưu: HS vụ án.

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

Lê Thị Thanh Thái