

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 62/2023/DS-PT
Ngày 29 tháng 3 năm 2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thanh Hùng

Bà Châu Minh Nguyệt

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Dương Mỹ Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:* Bà Trần Hồng Thắm - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 200/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2022/DS-ST ngày 31 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Quách Kim H, sinh năm 1962

Địa chỉ: Số 28, đường Bà T, Phường A, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Minh T, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số 127/5, Khóm B, Phường A, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

- Bị đơn: Ông Trần H1, sinh năm 1937

Địa chỉ: Số 86A/04, đường T, Khóm D, Phường E, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn V, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số 52, đường Nguyễn Văn L, Khóm C, Phường A, TP. B, tỉnh Bạc Liêu.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần H1 là Luật sư Nguyễn Thị H – Văn phòng Luật sư Nguyễn Thị Hảo thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Ngô Thị Ngọc D - 1951.

Địa chỉ: Số 86A/04, đường Trần P, Khóm D, Phường E, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

(Các đương sự có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện ngày 06/10/2020, quá trình giải quyết vụ kiện, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Võ Minh T trình bày: Ngày 20/9/2019 giữa bà Quách Kim H và ông Trần H1 có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua nhà và đất như sau: Nhà và đất tọa lạc tại đường T, Khóm D, Phường E, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu diện tích 598m², giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 20.700.000.000 đồng và cùng ngày bà H đã chuyển tiền đặt cọc cho ông H1 là 3.000.000.000 đồng, chuyển khoản qua Ngân hàng. Nội dung Giấy biên nhận đặt cọc: Nếu bên A không thực hiện hợp đồng mua bán nhà như cam kết thì không được lấy lại cọc; Nếu bên B không thực hiện hợp đồng mua bán như cam kết thì phải trả lại cọc cho bên A và chịu hình thức phạt cọc theo quy định của pháp luật; Thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất là 90 ngày kể từ ngày 20/9/2019. Theo cam kết trên, thì đã hết thời hạn đặt cọc 90 ngày nhưng ông H1 vẫn không làm xong thủ tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Do đó, ông H1 đã vi phạm nghĩa vụ theo nội dung hợp đồng đặt cọc mà các bên đã cam kết.

Vì vậy, bà Quách Kim H khởi kiện yêu cầu ông Trần H1 huỷ hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc là 3.000.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 6.000.000.000 đồng. Sau đó, bà H có đơn xin rút một phần nội dung khởi kiện về việc yêu cầu bồi thường tiền phạt cọc là 3000.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H1 về việc yêu cầu bà H phải trả chi phí số tiền hợp thửa đất là 20.001.382 đồng và trả số tiền lãi nêu trên theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 29/4/2020 đến ngày 31/8/2022 là 4.648.000 đồng và số tiền lãi Ngân hàng do ông H1 vay để kinh doanh là 2.000.000.000 đồng thì bà H không đồng ý trả theo yêu cầu phản tố của ông H1. Ngoài ra, bà H không yêu cầu gì khác.

- Tại bản tự khai ngày 08/3/2021 và quá trình giải quyết vụ kiện, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Trần Văn V trình bày: Ông H1 thừa nhận giữa ông và bà Quách Kim H có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc bán nhà và đất tại đường T, Khóm D, Phường E, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, diện tích 598m², giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 20.700.000.000 đồng và cùng ngày bà H đã chuyển tiền đặt cọc cho ông H1 là 3.000.000.000 đồng, chuyển khoản qua Ngân hàng. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận bà H tự làm thủ tục hợp thửa, sang tên quyền sử dụng đất và tự chịu các khoản chi phí làm thủ tục. Sau khi nhận cọc ông H1 đã giao tất cả các giấy tờ có liên quan cho bà H đi

làm thủ tục chuyển nhượng. Khi bà H đi làm thủ tục chuyển nhượng thì giấy tờ gặp khó khăn do không hợp thửa được, do đất chuyển nhượng đến 03 thửa trong đó có một thửa chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến tháng 02/2020, bà H có đến nhờ ông H1 đi làm hồ sơ hợp thửa đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà, bà H sẽ chịu mọi chi phí phát sinh làm thủ tục (chỉ thỏa thuận miệng) và ông H1 đồng ý. Ông H1 đi làm thủ tục hợp thửa từ ngày 14/4/2020 đến ngày 29/4/2020 thì ông H1 mới hoàn thành xong thủ tục hợp thửa. Khi làm thủ tục hợp thửa xong ông H1 có báo cho bà H biết, nhưng bà H không đồng ý mua nhà và đất như thỏa thuận mà khởi kiện yêu cầu ông H1 trả tiền cọc và tiền phạt cọc là 6.000.000.000 đồng. Vì vậy, ông H1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu ông trả tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng vì ông không có lỗi. Tuy nhiên, ông H1 đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại nội dung Đơn yêu cầu phản tố ngày 04/02/2021: Ông H1 yêu cầu bà H trả cho vợ chồng ông số tiền 20.001.382 đồng chi phí làm thủ tục hợp thửa đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trả số tiền lãi nêu trên theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 29/4/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm là 4.648.000 đồng. Ngoài ra, ông H1 yêu cầu bà H trả cho vợ chồng ông số tiền lãi suất mà vợ chồng ông đã đóng cho Ngân hàng do bà H không mua nhà đất như thỏa thuận dẫn đến ông không có tiền để kinh doanh nên ông phải vay Ngân hàng để có tiền kinh doanh. Số tiền lãi tính đến nay là 2.000.000.000 đồng. Do bà H không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà như đã thỏa thuận nên bà H là người vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên phải mất cọc. Vì vậy, ông H1 không có lỗi nên không đồng ý trả cọc theo yêu cầu khởi kiện của bà H. Ngoài ra, ông H1 không trình bày gì khác.

- Tại Bản tự khai ngày 26/8/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị Ngọc D trình bày: Bà là vợ của ông H1 và căn nhà trên đất cũng là tài sản chung của vợ chồng bà. Bà thừa nhận bà và ông H1 có nhận tiền cọc của bà H vì bà H chuyển tiền cọc qua tài khoản của bà tại Ngân hàng. Bà không đồng ý trả bà H tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng vì vợ chồng bà không có lỗi. Bà đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo yêu cầu khởi kiện của bà H. Đối với yêu cầu phản tố của ông H1 thì bà thống nhất với yêu cầu phản tố của ông H1. Ngoài ra, bà không yêu cầu gì khác.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc rút lại yêu cầu tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Kim H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Trần H1. Tuyên bố huỷ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 20/9/2019 giữa bà

Quách Kim H với ông Trần H1. Buộc ông Trần H1 và bà Ngô Thị Ngọc D phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Quách Kim H số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần H1 về việc yêu cầu bà Quách Kim H phải trả chi phí số tiền hợp thửa đất là 20.001.382 đồng và trả số tiền lãi nêu trên theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 29/4/2020 đến ngày 31/8/2022 là 4.648.000 đồng và số tiền lãi Ngân hàng do ông H1 vay để kinh doanh là 2.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, về lãi suất trong giai đoạn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 14/9/2022, ông Trần H1, bà Ngô Thị Ngọc D kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông. Cụ thể: Ông H1, bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu ông H1 trả tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng. Yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1 về việc yêu cầu bà H phải trả chi phí số tiền hợp thửa đất là 20.001.382 đồng và trả số tiền lãi nêu trên theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 29/4/2020 đến ngày 31/8/2022 là 4.648.000 đồng và số tiền lãi Ngân hàng do ông H1 vay để kinh doanh là 2.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo uỷ quyền của ông H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

Bà D vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H1 trình bày: Ông H1 và bà D có nhận tiền đặt cọc của bà Quách Kim H với số tiền 3.000.000.000 đồng. Sau khi ông H1 tiến hành làm thủ tục hợp thửa xong thì bà H không đồng ý nhận chuyển nhượng là do lỗi của bà H, ông H1 không có lỗi. Nay bà H khởi kiện yêu cầu ông H1 trả lại số tiền đặt cọc và huỷ hợp đồng đặt cọc thì ông H1 không đồng ý trả tiền đặt cọc, nhưng đồng ý huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc với bà H. Bà H không thực hiện việc mua nhà nên ông H1 phải vay mượn tiền, phải trả lãi để thanh toán các khoản nợ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đại diện theo uỷ quyền của bà H giữ nguyên lời khai tại tòa án cấp sơ thẩm, thống nhất với nội dung quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần H1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông H1, bà D trong thời hạn luật định. Ông H1, bà D là người cao tuổi thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Căn cứ vào Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Ông H1, bà D kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1. Cụ thể: Ông H1, bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu ông H1 trả tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng. Ông H1 yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1 về việc yêu cầu bà H phải trả chi phí số tiền hợp thửa đất là 24.649.703 đồng (trong đó tiền phí, lệ phí là 20.001.382 đồng, tiền lãi 4.648.000 đồng) và số tiền lãi Ngân hàng do ông H1 vay để kinh doanh là 2.000.000.000 đồng.

[3.1] Xét yêu cầu kháng cáo về việc ông H1, bà D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu ông H1 trả tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng.

Các đương sự thống nhất xác định ngày 20/9/2019 giữa bà Quách Kim H và ông Trần H1 có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua nhà và đất tọa lạc tại đường T, Khóm D, Phường E, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu diện tích 598m², giá chuyển nhượng là 20.700.000.000 đồng. Và ngày 20/9/2019, ông H1, bà D đã nhận 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc từ bà H. Căn cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Tại hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất là 90 ngày kể từ ngày 20/9/2019. Các bên thỏa thuận phía bà H sẽ tiến hành làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất đối với toàn bộ nhà đất tọa lạc tại đường T, Khóm D, Phường E, Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Sau khi nhận cọc xong ông H1 đã giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để đi làm thủ tục chuyển nhượng. Khi tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng thì bà H phát hiện phần đất của ông H1 chuyển nhượng cho bà là 03 thửa khác nhau và có một thửa (nằm giữa hai thửa còn lại) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông H1 có 03 thửa đất khác nhau thì bà H không biết vì khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì bà H

chỉ biết ông H1 có 02 thửa đất liền kề và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bà H có báo với ông H1 vấn đề này và yêu cầu ông H1 tiến hành làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Việc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên chỉ có ông H1 mới làm được vì ông là chủ sử dụng đất. Ông H1 đã đồng ý theo yêu cầu của bà H, tuy nhiên do thủ tục hành chính về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất kéo dài dẫn đến hết thời hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã hết mà ông H1 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, bên đặt cọc và bên nhận đặt cọc đều không có lỗi mà việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là lý do khách quan. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, bà H, ông H1 đều thống nhất huỷ hợp đồng đặt cọc đã kí kết ngày 20/9/2019. Do đó, cấp sơ thẩm huỷ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 20/9/2019 giữa bà Quách Kim H với ông Trần H1. Và buộc ông Trần H1 và bà Ngô Thị Ngọc D phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Quách Kim H số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng là phù hợp.

[3.2] Xét kháng cáo của ông Trần H1 yêu cầu chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần H1 về việc yêu cầu bà Quách Kim H phải trả chi phí số tiền hợp thửa đất là 20.001.382 đồng và trả số tiền lãi nêu trên theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 29/4/2020 đến ngày 31/8/2022 là 4.648.000 đồng và số tiền lãi Ngân hàng do ông H1 vay để kinh doanh là 2.000.000.000 đồng.

Như đã phân tích ở phần [3.1] việc tiến hành các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là nghĩa vụ của bên bán bởi lẽ thửa đất này ông H1 chưa được Nhà nước chứng nhận quyền sử dụng, chưa đủ điều kiện để tiến hành việc sang nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Trường hợp ông H1 có vay tiền để trả nợ hay vay để kinh doanh thì cũng để phục vụ cho công việc kinh doanh của ông, cho đời sống của gia đình ông. Và tiền lãi phát sinh từ các món vay này không được quy định trong hợp đồng đặt cọc là nghĩa vụ của bên mua-bà H phải có trách nhiệm thanh toán cho bên bán-ông H1. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông H1 về việc yêu cầu bà H phải trả chi phí số tiền hợp thửa đất là 20.001.382 đồng và trả số tiền lãi nêu trên theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 29/4/2020 đến ngày 31/8/2022 là 4.648.000 đồng và số tiền lãi Ngân hàng do ông H1 vay để kinh doanh là 2.000.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần H1, bà Ngô Thị Ngọc D, ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông H1; Chấp nhận ý kiến phát biểu của

Kiểm sát viên; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Ông H1, bà D là người cao tuổi và có yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các phần Quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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 ông Trần H1, bà Ngô Thị Ngọc D. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 118/2022/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ Án lệ số 25.

Điều 328, khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228, Điều 217, Điều 218, Điều 147, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điểm đ, khoản 1 Điều 12 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:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc rút lại yêu cầu tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Quách Kim H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với ông Trần H1. Tuyên bố huỷ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ngày 20/9/2019 giữa bà Quách Kim H với ông Trần H1. Buộc ông Trần H1 và bà Ngô Thị Ngọc D phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Quách Kim H số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền trên đây, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần H1 về việc yêu cầu bà Quách Kim H phải trả chi phí số tiền hợp thửa đất là 20.001.382 đồng và trả số tiền lãi nêu trên theo lãi suất Ngân hàng từ ngày 29/4/2020 đến ngày 31/8/2022 là 4.648.000 đồng và số tiền lãi Ngân hàng do ông H1 vay để kinh doanh là 2.000.000.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Quách Kim H không phải chịu. Bà H đã nộp tạm ứng án phí 46.300.000 đồng theo biên lai số 0007231 ngày 02 tháng 11 năm 2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

Ông Trần H1 và bà Ngô Thị Ngọc D được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần H1 và bà Ngô Thị Ngọc D được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND Thành phố B;
- CCTHADS Thành phố B;
- Đương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Tăng Trần Quỳnh Phương