

Bản án số: 01/2024/DS - ST
Ngày: 20/3/2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN MAI CHÂU
Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Hưng.
Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lương Khắc Tiệp
2. Bà Hà Thị Tám.

Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Bùi Văn Cao.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Châu tham gia phiên tòa: Ông Triệu Văn Mừng – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 Năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Mai Châu xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 10/2023/TLST- DS ngày 18 tháng 8 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 01/2024/QĐXXST – DS ngày 16 tháng 02 năm 2024 và quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị L, sinh năm 1969; nơi cư trú : Tiểu khu x, thị trấn M, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.
2. Bị đơn: Bà Khả Thị V, sinh năm 1974; nơi cư trú: Xóm Đ, xã M, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.
3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Hà Văn Đ, sinh năm 1974; nơi cư trú: Xóm Đ, xã M, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

Người làm chứng: Ông Trịnh Bính T, sinh năm 1976; nơi cư trú: Tiểu khu x, thị trấn M, huyện M, tỉnh Hòa Bình. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, đơn yêu cầu thay đổi nội dung khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/8/2018 bà Khả Thị V xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận tiền đặt cọc với số tiền 230.000.000 đồng. Mục đích đặt cọc là để hai bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 12x, tờ bản đồ số 12x, có diện tích là 500 m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 940xxx do UBND huyện Mai Châu cấp ngày 21/12/2015 mang tên Hà Văn Đ, Khả Thị V và ngôi nhà sàn 04 gian trên đất. Địa chỉ thửa đất: Xóm Đồng Uống, xã Mai Hạ, huyện Mai Châu, tỉnh Hòa Bình. Thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất kể từ ngày 07/8/2018 đến hết ngày 07/11/2018, bà Khả Thị V đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trịnh Thị L cầm giữ. Sau đó bà Khả Thị V có trình bày với bà L là xin chuộc lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất với lý do là con trai không đồng ý, hẹn sau 01 tháng gia đình sẽ thu xếp trả lại tiền, xin chịu lãi suất theo mức lãi suất của Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Mai Châu và đã chuyển trả trước cho bà Trịnh Thị Liên số tiền là 30.000.000 đồng. Bản thân bà Liên đồng ý, yêu cầu bà Việt phải lập thành văn bản, ngày 15/12/2018 bà Khả Thị Việt viết đơn xin chuộc lại hợp đồng gửi cho bà Liên và cam kết trong thời gian 01 tháng nếu không trả được thì bà Liên và ông Trịnh Bính Thìn có quyền thực hiện chuyển nhượng QSDĐ như hai bên đã thỏa thuận. Kể từ tháng 01/2019 cho đến tháng 07/2022 bà Khả Thị Việt tiếp tục trả cho bà Liên nhiều lần, tổng số tiền đã trả là 63.500.000 đồng, kể từ sau tháng 7/2022 bà Việt không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết. Ngày 16/3/2023 bà Liên đã có thông báo gửi bà Việt về việc chấm dứt chuộc lại hợp đồng chuyển nhượng và sử dụng đất và có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Khả Thị Việt và ông Hà Văn Đình phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Liên, số tiền 93.500.000 đồng bà Liên sẽ trả lại sau khi hợp đồng giữa hai bên được thực hiện. Ngày 29/9/2023 bà Trịnh Thị Liên có đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Khả Thị Việt phải trả lại 230.000.000 đồng tiền đặt cọc và khoản phạt cọc là 230.000.000 đồng, số tiền 93.500.000 đồng bà Liên đã nhận sẽ được đối trừ vào tổng số tiền mà bà Trịnh Thị Liên yêu cầu bà Việt phải thực hiện. Ngoài ra bà Trịnh Thị Liên không yêu cầu đề nghị gì thêm.

Tại bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa bị đơn bà Khả Thị Việt trình bày: Trong năm 2018 do bà Khả Thị Việt cần tiền để thanh toán với Ngân hàng Liên Việt, vì không có tiền nên anh Mai Thanh Lượm có giới thiệu bà Việt đến nhà bà Trịnh Thị Liên và ông Trịnh Bính Thìn để vay tiền. Bà Liên yêu cầu bà Việt phải viết Hợp đồng chuyển nhượng và sử dụng đất có xác nhận của UBND xã sau đó bà Liên cầm giữ giấy chứng nhận QSDĐ của bà Việt, bà Liên mới cho bà Việt vay tiền. Vì rất cần tiền nên ngày 05/8/2018 bà Việt đã tự viết hợp đồng chuyển nhượng và sử dụng đất, bà Việt ký tên và giả mạo chữ ký của chồng, sau đó nhờ người quen xin xác nhận của UBND xã Mai Hạ. Bà Việt mang hợp đồng chuyển nhượng và sử dụng đất đến nhà bà Trịnh Thị Liên, bà Việt có phô tô lại nội dung hợp đồng và nộp bản gốc cùng giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Liên. Bà Trịnh Thị Liên yêu cầu bà Việt phải sửa phần giá trị chuyển nhượng từ 500.000.000 đồng xuống còn 230.000.000 đồng, tiền đặt cọc từ 200.000.000 đồng lên thành 230.000.000 đồng. Bà Việt được bà Trịnh Thị Liên cho vay số tiền là 200.000.000 đồng, sau đó bà Trịnh Thị Liên tự tay viết ở phần cuối của hợp đồng với nội dung 'tôi Trịnh Thị Liên đã nhận bìa đỏ mang tên Hà Văn Đình và Khả Thị Việt. Sau 03 tháng chúng tôi sẽ làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ đất và nhà ở trên đất cho ông Trịnh Bính Thìn và bà Trịnh Thị Liên kể từ ngày 07/8/2018 đến ngày 07/11/2018'. Hết thời hạn thỏa thuận, nhưng bà Việt không trả được số tiền vay nên bà Việt có đến nhà bà Trịnh Thị Liên thỏa thuận là xin trả số tiền trên theo lãi suất của Ngân hàng Agribank huyện Mai Châu, bà Trịnh Thị Liên đồng ý nên bà Việt đã trả trước cho bà Liên là 30.000.000 đồng, bà Trịnh Thị Liên yêu cầu bà Việt về viết nội dung xin chuộc lại hợp đồng. Ngày 15/12/2018 bà Việt đã viết đơn xin chuộc lại hợp đồng chuyển nhượng và sử dụng đất đưa cho bà Liên. Kể từ ngày 15/12/2018 đến tháng 07/2022 bà Việt đã trả nhiều lần cho bà Trịnh Thị Liên được số tiền là 63.500.000 đồng. Trước đơn khởi kiện của bà Trịnh Thị Liên buộc bà Việt phải trả số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc tổng là 460.000.000 đồng, bà Việt không nhất trí và bà Việt cũng không nhất trí chuyển

nhượng QSDĐ cho bà Trịnh Thị Liên. Bà Việt đề nghị Tòa giải quyết theo hướng bà Việt sẽ trả số tiền gốc là 200.000.000 đồng và tính lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng Agribank chi nhánh huyện Mai Châu để tôi có điều kiện trả dần.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn Đình trình bày: Ngày 20/8/2023 ông Đình nhận được thông báo thụ lý vụ án với nội dung bà Trịnh Thị Liên và ông Trịnh Bính Thìn yêu cầu vợ chồng ông phải thực hiện chuyển nhượng QSDĐ, theo giấy chứng nhận số BT 940602 do UBND huyện Mai Châu cấp ngày 21/12/2015 mang tên Hà Văn Đình và Khả Thị Việt cho bà Liên và ông Thìn. Ông Đình không đồng ý theo đơn khởi kiện của bà Trịnh Thị Liên và ông Trịnh Bính Thìn vì vợ ông (Khả Thị Việt) tự ý lập hợp đồng giả chữ ký của ông Đình, ông Đình cam đoan hoàn toàn không biết sự việc này. Ông Đình đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ông Trịnh Bính Thìn có ý kiến: Bà Trịnh Thị Liên là chị gái của ông Thìn, có nhờ ông Thìn đi xem đất và nhà ở của gia đình bà Khả Thị Việt. Ông Thìn khẳng định không được ký kết hợp đồng chuyển nhượng và sử dụng đất với bà Khả Thị Việt và ông Hà Văn Đình. Việc giao dịch chuyển nhượng và lập hợp đồng và giao nhận tiền là do bà Trịnh Thị Liên và bà Khả Thị Việt thực hiện. Việc sửa chữa nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng, ông Thìn cũng không được biết. Chỉ sau khi bà Liên và bà Việt giao dịch xong thì ông Thìn mới biết. Lý do ông Thìn ký vào đơn khởi kiện là do bà Trịnh Thị Liên viết bảo ông Thìn ký. Một lần nữa ông Thìn khẳng định là không được tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng và sử dụng đất xác lập ngày 05/8/2018. Ông Thìn đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Mai Châu tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về quá trình tiến hành tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quá trình hỏi đã tuân theo đúng quy định của phiên tòa dân sự sơ thẩm nên không có yêu cầu khắc phục vi phạm về thủ tục tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào các Điều 117; 124 và 502 của Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; điểm a khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình. Xác định Hợp đồng chuyển nhượng và sử dụng đất lập ngày 05/8/2018 là vô hiệu do giả tạo và vi phạm điều kiện có hiệu lực của hợp đồng, số tiền giao dịch trong hợp đồng cũng không phải là tiền đặt cọc và giả sử số tiền đó được coi là tiền đặt cọc thì cũng không ghi số tiền còn thiếu là bao nhiêu, không có nội dung cam kết phạt cọc và thời điểm các bên thực hiện nghĩa vụ cam kết. Việc phạt cọc chỉ được thực hiện khi hợp đồng chuyển nhượng là có thật và bên bị phạt cọc có lỗi. Do đó, VKSND huyện Mai Châu căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39 BLTTDS, Điều 131 BLDS đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bác yêu cầu của nguyên đơn là bà Trịnh Thị Liên, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể:

- Bà Trịnh Thị Liên phải trả lại cho bà Khả Thị Việt ông Hà Văn Đình giấy chứng nhận QSDĐ số BT 940602 do UBND huyện Mai Châu cấp ngày 21/12/2015 mang tên Hà Văn Đình và Khả Thị Việt.

- Bà Khả Thị Việt phải trả cho bà Trịnh Thị Liên số tiền đã nhận cùng lãi suất theo quy định của Ngân hàng nông nghiệp tại thời điểm vay, được đối trừ số tiền 93.500.000 đồng bà Việt đã trả.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Liên về tranh chấp hợp đồng đặt cọc trong việc chuyển nhượng QSDĐ là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự thuộc khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Mai Châu, tỉnh Hòa Bình.

[2] Xác định tư cách người tham gia tố tụng trong vụ kiện: Quá trình giải quyết vụ kiện thể hiện tiền đặt cọc là của bà Trịnh Thị Liên nên bà Liên là nguyên đơn có quyền khởi kiện. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT940602 do UBND huyện Mai Châu cấp ngày 21/12/2015 mang tên Hà Văn Đình và Khả Thị Việt, bà Khả Thị Việt là người trực tiếp nhận tiền nên tư cách tham gia tố tụng là bị đơn, còn ông Hà Văn Đình là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Ông Trịnh Bính Thìn không tham gia trong hợp đồng giao dịch ngày xác lập 05/8/2018, ông Thìn chỉ đi xem xét, thông tin giúp bà Liên nên tham gia tố tụng là người làm chứng.

[3] Về nội dung vụ kiện:

[3.1] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Căn cứ vào lời khai của các đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa xác định:

Ngày 05/8/2018 bà Khả Thị Việt và bà Trịnh Thị Liên ký hợp đồng chuyển nhượng và sử dụng đất. Theo đó bà Trịnh Thị Liên đã đưa số tiền cho bà Khả Thị Việt là 230.000.000 đồng với mục đích là trong thời hạn 03 tháng (từ ngày 07/8/2018 đến ngày 07/11/2018) thì bà Việt phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Liên với diện tích 500 m² tại thửa số 128, tờ bản đồ 128, theo giấy chứng nhận QSDĐ số BT 940602 do UBND huyện Mai Châu cấp ngày 21/12/2015 mang tên Hà Văn Đình và Khả Thị Việt. Bà Trịnh Thị Liên thừa nhận bà Khả Thị Việt tự xác lập hợp đồng, xin xác nhận của UBND sau đó mang đến nhà bà Trịnh Thị Liên để thỏa thuận việc thực hiện hợp đồng. Bà Khả Thị Việt và ông Hà Văn Đình khẳng định bà Khả Thị Việt đã giả mạo chữ ký của ông Hà Văn Đình còn thực tế ông Hà Văn Đình không biết và không được ký vào hợp đồng ngày 05/8/2018. Các bên thừa nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 128, tờ bản đồ 128, theo giấy chứng nhận QSDĐ số BT 940602 do UBND huyện Mai Châu cấp ngày 21/12/2015 đây là tài sản chung thuộc quyền sử dụng, định đoạt của ông Hà Văn Đình và bà Khả Thị Việt. Khi ký kết hợp đồng chỉ có bà Trịnh Thị Liên và bà Khả Thị Việt là người trực tiếp thỏa thuận, nhận tiền và ký kết hợp đồng, không có sự tham gia của ông Trịnh Bính Thìn và ông Hà Văn Đình, các bên không đến UBND để tham gia ký kết, chứng thực hợp đồng là vi phạm Điều 167 Luật đất đai. Mặt khác ông Hà Văn Đình không biết việc giao kết và cũng không sử dụng số tiền này.

Tại điểm a khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình quy định:

“2. Việc định đoạt tài sản chung phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng trong những trường hợp sau đây:

a) Bất động sản;...”

Như vậy, việc ký kết hợp đồng và nhận tiền chỉ có bà Trịnh Thị Liên và bà Khả Thị Việt tham gia, thỏa thuận. Ông Hà Văn Đình và ông Trịnh Bính Thìn không được tham gia, đặc biệt việc thỏa thuận này không được sự đồng ý của ông Hà Văn

Đình (chồng bà Việt) là vi phạm quy định về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 124 và Điều 328 Bộ luật dân sự và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do bà Liên và bà Việt.

[3.2] Xét yêu cầu đòi tiền cọc của nguyên đơn: Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự thì: “1. Giao dịch vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch dân sự được xác lập; 2 Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận”.

Quá trình giải quyết và tại phiên hòa giải ngày 01/02/2024 hai bên thừa nhận, ngày 15/12/2018 bà Trịnh Thị Liên nhất trí để bà Khả Thị Việt không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sử dụng đất đã xác lập ngày 05/8/2018. Đối với số tiền 230.000.000 đồng, bà Khả Thị Việt trả trước 30.000.000 đồng số tiền còn lại 200.000.000 đồng. Bà Trịnh Thị Liên nhất trí để bà Khả Thị Việt trả sau thời hạn 01 tháng và được tính lãi theo mức lãi suất của Ngân hàng nông nghiệp huyện Mai Châu. Từ tháng 01/2019 đến tháng 07/2022 bà Trịnh Thị Liên vẫn chấp nhận để bà Khả Thị Việt trả nợ dần làm nhiều đợt, số tiền bà Việt đã trả là 63.500.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận yêu cầu đòi lại tiền của bà Trịnh Thị Liên. Buộc bà Khả Thị Việt phải trả lại số tiền còn lại là 200.000.000 đồng và phải tính lãi theo mức lãi suất vay tiêu dùng dài hạn của Ngân hàng nông nghiệp huyện Mai Châu kể từ ngày 15/8/2018 cho đến ngày xét xử nhưng được trừ vào số tiền 63.500.000 đồng mà bà Việt đã trả cho bà Liên cụ thể:

Theo công văn số 1844/NHNo – KHNv ngày 14/3/2017 của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam qui định “Cho vay phục vụ nhu cầu đời sống là 12,5% năm”.

Thời gian tính lãi kể từ ngày 15/12/2018 đến ngày 20/03/2024 ngày xét xử là: 05 năm 03 tháng 05 ngày, quy ra ngày phải trả lãi là: 1.920 ngày.

* Tiền lãi bà Khả Thị Việt phải trả cho bà Trịnh Thị Liên là = { 200.000.000 đ x (12,5% : 365 ngày) x 1.920 ngày } = 131.506.900 đồng – 63.500.000 đồng = 68.006.900 (Sáu mươi tám triệu không trăm linh sáu ngàn chín trăm) đồng.

Tổng số tiền gốc và lãi mà bà Khả Thị Việt phải trả cho bà Trịnh Thị Liên là: 268.006.900 (Hai trăm sáu mươi tám triệu không trăm linh sáu ngàn chín trăm) đồng. Tiếp tục tính lãi kể từ ngày 21/3/2024 theo mức 12,5% năm đối với số tiền mà bà Khả Thị Việt chưa thực hiện xong nghĩa vụ đối với bà Trịnh Thị Liên.

Đối với ý kiến của bà Khả Thị Việt chỉ công nhận được nhận 200.000.000 đồng từ bà Trịnh Thị Liên, nhưng bà Việt không đưa ra được các tài liệu chứng cứ để chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến này.

[3.3] Về yêu cầu phạt cọc: Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng chuyển nhượng và sử dụng đất xác lập ngày 05/8/2018 bị vô hiệu lỗi là do cả hai bên đã gây ra, mặt khác bà Trịnh Thị Liên đã chấp nhận để bà Khả Thị Việt trả nợ trong thời gian dài kể từ ngày 15/12/2018 cho đến khi làm đơn khởi kiện đề ngày 17/7/2023 là trên 05 năm mà bà Trịnh Thị Liên không có đơn yêu cầu đề nghị gì nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà Trịnh Thị Liên đối với bà Khả Thị Việt.

[3.4] Đối với giấy chứng nhận QSDĐ số BT 940602 do UBND huyện Mai Châu cấp ngày 21/12/2015 mang tên Hà Văn Đình và Khả Thị Việt mà hiện nay bà

Trịnh Thị Liên đang cầm giữ. Đây là chứng thư pháp lý ghi nhận quyền sử dụng đất của ông Hà Văn Đình và bà Khả Thị Việt nên buộc bà Trịnh Thị Liên phải trả lại cho ông Hà Văn Đình và bà Khả Thị Việt.

[4] Về án phí: Bà Khả Thị Việt, bà Trịnh Thị Liên phải nộp theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 147; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 39; Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 124; Điều 131 và Điều 328 của Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; điểm a khoản 2 Điều 35 Luật hôn nhân và gia đình. Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Thị Liên.

1. Buộc bà Khả Thị Việt phải trả lại cho bà Trịnh Thị Liên số tiền đặt cọc còn lại và lãi suất kể từ ngày 15/12/2018 đến ngày xét xử là: 268.006.900 (Hai trăm sáu mươi tám triệu không trăm linh sáu ngàn chín trăm) đồng.

Tiếp tục tính lãi suất kể từ ngày 21/3/2024 theo mức 12,5% năm đối với số tiền mà bà Khả Thị Việt chưa thực hiện xong nghĩa vụ đối với bà Trịnh Thị Liên.

2. Buộc bà Trịnh Thị Liên phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 940602 do UBND huyện Mai Châu cấp ngày 21/12/2015 mang tên Hà Văn Đình và Khả Thị Việt, cho ông Hà Văn Đình và Khả Thị Việt.

3. Bác yêu cầu khởi kiện về tiền phạt cọc 230.000.000 đồng của bà Trịnh Thị Liên .

4. Về án phí: - Bà Khả Thị Việt phải nộp 13.400.300 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trịnh Thị Liên phải nộp 11.500.000 đồng, nhưng được đối trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí Tòa án số 0003612 ngày 18/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mai Châu. Bà Trịnh Thị Liên phải nộp số tiền án phí còn lại là 11.200.000 đồng.

Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án các đương sự có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án tỉnh Hòa Bình để xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận

- TAND tỉnh HB
- VKSND tỉnh HB;
- VKSND huyện MC;
- THA dân sự;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ
- Lưu cặp án

TM – HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Hồng Hưng