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

Bản án số: 792/2023/DS-PT
Ngày: 31/7/2023
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 H

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa : Bà Trần Thị Thủy
Các Thẩm phán: 1/ Ông Uông Văn Tuấn
2/ Bà Huỳnh Thị Như Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa*:** ông Lê Huỳnh Thiện - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố H đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 255/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 6 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1191/2023/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2754/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm N, sinh năm 1985 (có mặt)

Địa chỉ: Số 938B NX, Tổ B, khu phố Long Bửu, phường Long Bình, thành phố Đ, Thành phố H.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn T, sinh năm 1958 (có mặt)

2.2. Bà Lê Thị O, sinh năm 1959

Cùng địa chỉ: Số 894/14 NX, Tổ M, khu phố LH, phường LTM, thành phố Đ, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Bà Trần Kim D, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: 894/14C NX, phường LTM, Thành phố Đ, Thành phố H.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hồng T1, sinh năm: 1989 (vắng mặt)

Địa chỉ: Xã PĐ, huyện Tân PĐ, tỉnh Tiền Giang

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm N trình bày:

Ngày 10/4/2021, bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng diện tích đất 158,7m^2 (đất ở đô thị là 99,1m^2 và đất trồng cây lâu năm là 59,6 m^2), diện tích sàn xây dựng là 40,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 668, tờ bản đồ số 12, phường LTM, thành phố Đ, Thành phố H do ông Trần Văn T và bà Lê Thị O đứng tên Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất thì nhà, đất của ông T, bà O đã được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Tuy nhiên, diện tích ông T, bà O thỏa thuận chuyển nhượng cho bà chỉ là một phần thửa số 668, tờ bản đồ số 12, phường LTM, thành phố Đ cho nên ông T và bà O hứa chậm nhất đến ngày 30/9/2021 sẽ hoàn tất thủ tục tách thửa và thực hiện việc công chứng sang tên cho Bà. Giá chuyển nhượng là 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng/m^2 đối với đất ở đô thị; đối với đất vườn thì đang thương lượng giá. Bà đã đặt cọc cho ông T, bà O số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng. Hai bên thống nhất nếu Bà từ chối giao kết hợp đồng sẽ bị mất tiền đặt cọc còn nếu ông T, bà O từ chối việc chuyển nhượng thì phải trả lại số tiền cọc là 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng và chịu phạt cọc với số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Ngày 14/6/2021, hai bên có thỏa thuận thêm nội dung nếu đến hết ngày 30/9/2021 mà ông T, bà O không hoàn thành đúng hoặc chậm trễ sẽ bị phạt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, trả lại 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng và tiền lãi tính theo lãi suất của Ngân hàng. Đến ngày 30/9/2021, ông T, bà O chưa làm xong thủ tục tách thửa đất để sang tên cho Bà. Bà đã rất nhiều lần đề nghị ông T, bà O nhanh chóng làm thủ tục tách thửa nhưng ông T, bà O không làm. Bà đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân phường LTM, thành phố Đ. Ngày 13/01/2022, khi Ủy ban nhân dân phường LTM tiến hành hòa giải thì ông T đồng ý đến hết tháng 02/2022, ông T sẽ trả lại cho Bà số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng nhưng ông T không thực hiện nên Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T và bà O phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Ngày 08/7/2022, Bà thay đổi yêu cầu khởi kiện, bổ sung thêm yêu cầu trường hợp ông T, bà O không thể thực hiện hợp đồng đặt cọc thì phải trả lại số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng kèm tiền lãi tính theo lãi suất ngân hàng và chịu tiền phạt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng theo đúng thỏa thuận giữa hai bên vào ngày 10/6/2021 và ngày 14/6/2021.

Bị đơn ông Trần Văn T và bà Lê Thị O trình bày:

Vào các ngày 10/6/2021 và 14/6/2021, Ông, Bà có thỏa thuận chuyển nhượng 158,7m^2 đất (gồm đất ở đô thị là 99,1m^2 và đất trồng cây lâu năm là

59,6 m^2), diện tích sàn xây dựng là 40,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 668, tờ bản đồ số 12, phường LTM, thành phố Đ, Thành phố H cho bà Nguyễn Thị Cẩm N như bà N trình bày. Ông, Bà xác nhận đã nhận của bà N số tiền đặt cọc là 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng. Tại buổi hòa giải ngày 13/01/2022 của Ủy ban nhân dân phường LTM, Ông, Bà có đồng ý trả lại cho bà N 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng nhưng đây chỉ là thống nhất cho qua chuyện. Ngày 21/3/2023, Tòa án đã tiến hành hòa giải, ông T cũng đồng ý trả lại tiền cọc và số tiền lãi phát sinh từ số tiền cọc nhưng không đồng ý nội dung phạt 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng của bà N.

Tại bản tự khai ngày 08 tháng 7 năm 2022, ông Nguyễn Hồng T1 trình bày: Ông có biết việc vợ ông là Nguyễn Thị Cẩm N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn T và bà Lê Thị O. Tuy nhiên, bà N dùng tài sản riêng của Bà để giao dịch. Do đó Ông không có liên quan gì đến giao dịch đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông T và bà O.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có Công văn số 21213/CNTPTĐ ngày 09/9/2022 xác định: Ngày 26/4/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ có tiếp nhận hồ sơ tách thửa đất của ông Trần Văn T và bà Lê Thị O. Ngày 13/7/2022, ông Trần Văn T và bà Lê Thị O nộp đơn rút lại hồ sơ tách thửa.

Tại phiên tòa sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm N yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 10/6/2021 và ngày 14/6/2021 giữa bà với ông Trần Văn T và bà Lê Thị O; buộc ông T, bà O trả lại 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng tiền cọc và số tiền lãi đối với số tiền cọc trên tính từ ngày vi phạm hợp đồng (01/10/2021) đến nay theo mức lãi suất Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định là 10%/năm (674.999.000 đồng). Đồng thời yêu cầu ông T, bà O chịu phạt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Tổng số tiền mà ông T, bà O phải trả tạm tính là 7.174.999.000 (bảy tỷ một trăm bảy mươi bốn triệu chín trăm chín mươi nghìn) đồng.

Bị đơn Trần Văn T và bà Lê Thị O không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn. Ông bà cho rằng sau khi nhận cọc, ông, bà đã tiến hành thủ tục tách thửa để chuyển quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, tuy nhiên việc tách thửa chậm trễ là do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ chậm thực hiện chứ không phải do lỗi của ông, bà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1191/2023/DS-ST ngày 19 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, Thành phố H đã tuyên:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm N đối với bị đơn ông Trần Văn T, bà Lê Thị O về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Chấm dứt hiệu lực của các bản Hợp đồng đạt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2021 và ngày 14/6/2021 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm N với bị đơn ông Trần Văn T và bà Lê Thị O.

Buộc ông T bà O phải trả lại cho bà N số tiền cọc đã nhận là 4.500.000.000 đồng và số tiền lãi phát sinh từ số tiền cọc đã nhận tính từ ngày 01/10/2021 đến ngày 19/4/2023 là 674.000.000 đồng (tương đương 18 tháng, không tính 18 ngày) đồng thời ông T và bà O phải trả cho bà N số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng, ông T bà O phải trả cho bà N số tiền là 7.174.999.000 đồng, thực hiện trả 01 lần ngay sau khi bản án co hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 21/4/2023, bị đơn ông Trần Văn T có đơn kháng cáo cho rằng hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán mà chưa tìm hiểu kỹ quy định tách thửa đất trồng cây lâu năm tối thiểu ở thành phố là bao nhiêu. Hợp đồng đặt cọc ký kết trong thời điểm Nghị định 16 của Chính Phủ về phòng chống dịch Co-vid (06/2021) và một số lý do về cơ cấu chống dịch. Phía bị đơn vẫn đang thực hiện theo hợp đồng nhưng hồ sơ bị trả ra do nguyên đơn có đơn thụ lý của Tòa án.. Phía bị đơn không hủy hợp đồng và phía nguyên đơn đã sử dụng tài sản để cho thuê từ tháng 3/2022 đến 3/2023 tại thời điểm này họ vẫn sử dụng nhà đất mặc dù chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía bị đơn kháng cáo đề nghị phía nguyên đơn rút đơn khởi kiện để phía bị đơn thực hiện việc tách 99,1m^2 đất đô thị cho bên mua đúng như bản hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm: bị đơn ông Trần Văn T và bà Lê Thị O (ủy quyền cho bà Trần Kim D đại diện) vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đề nghị phía nguyên đơn rút đơn khởi kiện để phía bị đơn thực hiện việc tách 99,1m^2 đất đô thị cho bên mua đúng như bản hợp đồng đặt cọc.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm N yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: 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 nội dung:

Phía bị đơn ông Trần Văn T, bà Lê Thị O không thực hiện việc tách thửa đúng thời gian mà hai bên đã thỏa thuận là do khách quan vì thời gian dịch bệnh covid và do cơ quan Văn phòng đăng ký đất trả hồ sơ ra và do nguyên đơn khởi kiện. Tại phiên tòa nguyên đơn cũng tự nguyện giảm 04 tháng tiền lãi cho bị đơn, Trong trường hợp này lỗi không hoàn toàn thuộc về bị đơn nên đề nghị Tòa chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn sửa án sơ thẩm theo hướng

buộc ông T bà O phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 4.500.000.000 đồng và lãi suất phát sinh thời điểm tính lãi sau khi trừ đi thời gian dịch bệnh và thời gian cơ quan có thẩm quyền trả hồ sơ xin cấp tách thửa quyền sử dụng đất đến ngày 25/4/2022. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong thời hạn kháng cáo theo qui định tại Điều 273 và Điều 276 Bộ Luật Tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo

Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị Tòa sửa bản án sơ thẩm theo hướng yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm N rút đơn khởi kiện để bên bị đơn làm thủ tục tách thửa sang tên cho nguyên đơn.

Xét thấy, căn cứ các Hợp đồng đặt cọc ký ngày 10/6/2021 và ngày 14/6/2021 về việc chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông T, bà O với bên nhận chuyển nhượng là bà N. Thể hiện ông T và bà O chuyển nhượng cho bà N một phần đất có diện tích 158,7m^2 trong đó gồm 99,1m^2 đất ở đô thị và 59,6m^2 đất trồng cây lâu năm, trên đất có căn nhà cấp 4 thuộc thửa số 668, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại số 894/14 NX, phường LTM, Thành phố Đ, Thành phố H. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng bên bà N đã đặt cọc số tiền 4.500.000.000 đồng. Bên chuyển nhượng có trách nhiệm phải hoàn tất giấy tờ, tách thửa ra sổ sang tên cho bên nhận chuyển nhượng trong thời hạn kết thúc hợp đồng (đến hết ngày 30/9/2021). Nếu bên chuyển nhượng không hoàn thành đúng thời gian hoặc chậm trễ thì ngoài việc phải trả lại số tiền đặt cọc còn bị phạt cọc 2.000.000.000 đồng và tính lãi trên số tiền đặt cọc với mức lãi suất theo quy định của Ngân hàng.

Quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng ông T, bà O vẫn không hoàn tất thủ tục tách thửa nên hai bên phát sinh tranh chấp thể hiện tại biên bản hòa giải do Ủy ban nhân dân phường LTM lập ngày 13/01/2022 thể hiện: hai bên thống nhất ông T đồng ý đến hết tháng 02/2023 sẽ trả lại số tiền đặt cọc 4.500.000.000 tỷ đồng nhưng sau đó ông T, bà O không trả, và cứ hứa sắp được tách thửa, chính vì vậy bà N đã khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trong quá trình tòa giải quyết ngày 30/6/2022, ông T viết bản tường trình gửi Tòa án có ý kiến cho rằng phía ông T không có lỗi, không trì hoãn việc tách thửa sang tên mà lý do tách thửa chậm là do Đại dịch Co-vid và do cơ quan có thẩm quyền trả lại hồ sơ và ông T vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện

hợp đồng đặt cọc ký ngày 14/6/2021 với bà N theo yêu cầu khởi kiện của bà N.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc phía ông T bà O có nộp hồ sơ đề nghị tách thửa nhưng sau đó Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ đã có Công văn số 1148/CNTPTĐ ngày 26/01/2022 trả hồ sơ vì lý do chờ Phòng quản lý đô thị thành phố Đ xác minh cơ sở hạ tầng đối với con đường ông T bà O sử dụng để chia tách thửa tại phường LTM, thành phố Đ và chờ ông T bà O có ý kiến sẽ tiếp tục xem xét giải quyết (bút lục số 52). Sau đó, ngày 17/3/2022 Phòng quản lý đô thị thành phố Đ đã có công văn số 493/QLĐT về việc cung cấp thông tin hạ tầng tiếp giáp khu đất diện tích 634,1m^2 thuộc thửa đất số 668, tờ bản đồ số 12, phường LTM của ông Trần Văn T và bà Lê Thị O, đồng thời ông T bà O cũng đã có Bản cam kết ngày 25/4/2022. Trên cơ sở này ngày 26/4/2022 ông T có nộp đơn và hồ sơ đề nghị tách thửa nhà đất nêu trên.

Căn cứ theo sự thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì trách nhiệm của bên chuyển nhượng phải làm thủ tục tách thửa sang tên hạn cuối là ngày 30/9/2021. Xét thấy, ông T kháng cáo cho rằng tại thời điểm các bên ký hợp đồng cho đến ngày 30/9/2021 là thời điểm đại dịch Covid nên không tính vào thời hạn thỏa thuận, còn một lý do khách quan do chờ sự xác minh cơ sở hạ tầng đảm bảo phòng cháy chữa cháy của Phòng quản lý đô thị nên thời gian này cũng được cho là lý do khách quan. Xét thấy lý do kháng cáo này là có căn cứ. Nhưng đến ngày 13/7/2022, ông T đã rút hồ sơ đề nghị tách thửa nhà đất.

Nhận thấy trong Bản tường trình ngày 30/8/2022 (Bút lục số 69) ông T trình bày:

" ... Thứ sáu: Dù muốn tiếp tục chờ đợi nhưng tôi và gia đình không thể chấp nhận thời gian xin tách thửa quá lâu nên tôi đã rút hồ sơ kết hợp làm đơn kiến nghị gửi ban tiếp công dân...".

Xét thấy, lý do rút đơn này của ông T không có căn cứ vì việc cho rằng Văn phòng đăng ký đất đai chậm thực hiện việc tách thửa thì ông T có quyền khiếu nại chứ không thể vì thế mà rút hồ sơ. Sau đó, ngày 16/9/2022 ông T lại nộp đơn đề nghị tách thửa (Bút lục số 116), đến ngày 29/12/2022 ông T lại rút hồ sơ và ngày 30/12/2022 ông T lại nộp hồ sơ. Xét thấy việc ông T liên tục nộp và rút hồ sơ đề nghị tách thửa nêu trên càng thể hiện rõ việc ông T không muốn thực hiện các thỏa thuận đã ký trong hợp đồng đặt cọc với bà N.

Xét thấy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị nguyên đơn rút đơn khởi kiện để bị đơn hoàn tất thủ tục tách thửa tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận. Xét nội dung phát biểu đề nghị của Viện Kiểm sát cho rằng ông T không có lỗi là không có căn cứ, vì như đã phân tích nêu trên lỗi hoàn toàn thuộc về phía ông T bà O, Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N là có căn cứ đúng pháp luật. Tuy nhiên, xét thấy tại phiên tòa phát sinh tình tiết mới nguyên đơn tự nguyện giảm 04 tháng tiền lãi cho bị đơn vì lý do dịch Co-vid và như đã phân tích nêu trên thời gian từ ngày 10/6/2021

đến ngày 30/9/2021 là thời gian đại dịch Covid và cho đến ngày 25/4/2022 ông T bị Văn phòng đăng ký đất thành phố Đ trả lại hồ sơ là lý do khách quan, do đó không thể tính lãi do quá thời hạn thỏa thuận đối với thời gian này. Từ những căn cứ và phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T về việc yêu cầu nguyên đơn rút đơn khởi kiện để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà O, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải sửa một phần bản án sơ thẩm về phần lãi suất cụ thể; thời gian tính lãi suất sẽ được tính từ ngày 27/4/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 11 tháng 22 ngày nên tổng tiền lãi = 4.500.000.000 đồng x11 tháng x10%/năm = 440.000.000 đồng. Như vậy, ông T bà O phải trả cho bà N tổng số tiền là 4.500.000.000 đồng tiền đặt cọc + 2.000.000.000 đồng tiền phạt cọc + 440.000.000 đồng tiền lãi = 6.940.000.000 đồng (Sáu tỷ chín trăm bốn mươi triệu đồng).

[4] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm nên ông T không phải nộp án phí dân sự phúc theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 148, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 298, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật người cao tuổi năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2014).

1/ Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T về yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng đề nghị nguyên đơn rút đơn khởi kiện để hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

2/ Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm về phần tính lãi.

3/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm N đối với bị đơn ông Trần Văn T, bà Lê Thị O về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Chấm dứt hiệu lực của các bản Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2021 và ngày 14/6/2021 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm N với bị đơn ông Trần Văn T và bà Lê Thị O.

Buộc ông T bà O phải trả lại cho bà N tổng số tiền là 4.500.000.000 đồng tiền đặt cọc + 2.000.000.000 đồng tiền phạt cọc + 440.000.000 đồng tiền lãi = 6.940.000.000 đồng (Sáu tỷ chín trăm bốn mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn T và bà Lê Thị O là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Cẩm N số tiền tạm ứng án phí là 92.250.000.000 đồng đã nộp theo Biên lại thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0027305 ngày 30/5/2022 và Biên lại thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0028189 ngày 16/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố Đ, Thành phố H.

4/ Về án phí dân sự phúc Thẩm: Ông T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm .

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 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, 7a và 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 năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:
- TAND Cấp cao tại TP. H;
- VKSND Cấp cao tại TP. H;
- Tòa án nhân dân TP. H
- VKSND TP. H;
- TAND thành phố Đ;
- Chi cục THADS thành phố Đ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Thủy