

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: **64/2023/DS-PT**
Ngày: 28-02-2023
“V/v tranh chấp Hợp đồng
đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Giang

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ

Bà Đặng Thị Đồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Phước Hậu, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 323/2022/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2022 về tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TB , tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 332/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 11 năm 2022 và Quyết định số 10/2023/QĐPT ngày 10 tháng 02 năm 2023 về việc tiếp tục giải quyết vụ án, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Ngọc H , sinh năm 1980; cư trú tại: Khu phố 07, thị trấn TB , huyện TB , tỉnh Tây Ninh; (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Nguyễn Quốc C , sinh năm 1973; cư trú tại: Khu phố 01, Phường 1, thành phố Tn , tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 04-11-2022); (có mặt).

Bị đơn: Ông Võ Phi T , sinh năm 1946 và bà Nguyễn Thị L , sinh năm 1987; cùng nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: số 215 lô I chung cư đ, Phường 4, Quận 8, Thành phố hcn; cùng cư trú tại: Số 128, ấp ta, xã TB, huyện TB , tỉnh Tây Ninh; (ông T vắng mặt, bà L có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị L : ông Phạm Lê D , sinh năm 1989, cư trú tại: số 175 đường Hùng Vương, Khu phố 4, phường LH, thị xã HT, tỉnh Tây Ninh, là Luật sư của Công ty Luật TNHH Việt Nam – Chi nhánh Tây Ninh thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. *Người làm chứng:* Ông Đặng Văn D1, sinh năm 1987; cư trú tại: Khu phố 2, thị trấn TB , huyện TB , tỉnh Tây Ninh. (có đơn xin vắng mặt)

Người kháng cáo: bị đơn bà Nguyễn Thị L .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 04-3-2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Đỗ Ngọc H trình bày:

Ngày 02-6-2021, bà và ông Võ Phi T , bà Nguyễn Thị L thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích chiều ngang 30m, chiều dài hết đất thuộc một phần thửa đất số 234, tờ bản đồ số 38, tọa lạc tại ấp Thạnh An, xã Thạnh Bình, huyện TB , tỉnh Tây Ninh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 535246, sổ vào sổ cấp GCN CS06415 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05-3-2020 cho ông T , bà L ; số tiền chuyển nhượng 1.230.000.000 đồng. Ngày 03-6-2021, các bên ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất, số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc từ ngày 03-6-2021 đến khi hoàn thành thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mục đích đặt cọc để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Quyền, nghĩa vụ của các bên: bà H có nghĩa vụ đặt cọc số tiền 900.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc được khấu trừ vào số tiền chuyển nhượng sau khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng; số tiền còn lại 330.000.000 đồng bà H có nghĩa vụ thanh toán sau khi các bên hoàn tất thủ tục tách thửa, ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H ; bà H có nghĩa vụ đóng thuế trước bạ; trường hợp bà H không thực hiện việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì mất số tiền đặt cọc. Ông T , bà L có nghĩa vụ hoàn thiện thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nghĩa vụ nộp thuế thu nhập cá nhân; trường hợp ông T , bà L từ chối thực hiện việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc.

- Phương thức thanh toán: Bà H có nghĩa vụ thanh toán khoản nợ của ông T , bà L tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam – Chi nhánh huyện TB số tiền khoảng hơn 300.000.000 đồng; thanh toán nghĩa vụ thi hành án của ông T , bà L tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB số tiền 451.520.806 đồng và giao cho ông T , bà L bằng tiền mặt khoảng 100.000.000 đồng.

Bà đã thanh toán đủ số tiền đặt cọc tổng cộng 900.000.000 đồng. Đến khoảng tháng 7-2021, bà yêu cầu ông T , bà L đến Ủy ban nhân dân xã Thạnh Bình ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T có mặt và ký chuyển nhượng, bà

L bị bệnh không đến. 01 tuần sau bà liên hệ ông T yêu cầu ký thủ tục chuyển nhượng nhưng ông T nói bà L thay đổi ý kiến và từ chối chuyển nhượng.

Nay bà yêu cầu bà Nguyễn Thị L, ông Võ Phi T có nghĩa vụ trả số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng, phạt cọc 900.000.000 đồng; tổng cộng 1.800.000.000 đồng và yêu cầu tính tiền lãi của số tiền 1.800.000.000 đồng theo mức lãi suất Ngân hàng quy định từ ngày 01-7-2021 đến khi kết thúc vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Võ Phi T trình bày:

Ông thừa nhận những lời trình bày của bà H về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục đích đặt cọc, thời hạn đặt cọc, số tiền đặt cọc, phương thức thanh toán tiền cọc, quyền và nghĩa vụ của các bên trên hợp đồng đặt cọc là đúng. Ông và bà L có nghĩa vụ chịu chi phí môi giới, thuế thu nhập cá nhân. Không thỏa thuận phạt cọc, tính lãi như yêu cầu của bà H. Tiền đặt cọc được khấu trừ vào số tiền chuyển nhượng sau khi thực hiện chuyển nhượng, số tiền 330.000.000 đồng thanh toán sau khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng. Thời hạn đặt cọc từ ngày 03-6-2021 đến khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà H, không thỏa thuận thời gian cụ thể.

Bà H đã thanh toán cho ông và bà đủ số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng bằng 03 hình thức như lời bà H trình bày. Sau đó ông có đến Ủy ban nhân dân xã Thanh Bình để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà L không đến và không đồng ý chuyển nhượng cho bà H nên các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng. Nguyên nhân do bà L và bà H có mâu thuẫn về thỏa thuận trong hợp đồng. Ông thừa nhận chữ ký trên hợp đồng đặt cọc ghi ngày 03-6-2021 do bà H cung cấp do ông ký tên.

Ông đồng ý trả cho bà Đỗ Ngọc H số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng, không đồng ý trả số tiền phạt cọc 900.000.000 đồng và không đồng ý tính tiền lãi như yêu cầu của bà H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà thừa nhận những lời trình bày của bà H, ông T về thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; mục đích, số tiền đặt cọc, phương thức thanh toán tiền cọc là đúng. Trên hợp đồng thỏa thuận thời hạn đặt cọc đến khi hoàn thành thủ tục tách thửa quyền sử dụng đất được hiểu là hoàn thành xong thủ tục tách thửa. Điều 3 Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận bà và ông T có nghĩa vụ thực hiện thủ tục tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau đó thỏa thuận lại bằng lời nói cho bà H và bên dịch vụ thực hiện, không lập thành văn bản. Chi phí thực hiện thủ tục tách thửa do bà và ông T thanh toán.

Ngày 13-7-2021, bà H hoàn thành thủ tục tách thửa nhưng lần diện tích khoảng 72,1 m² sang thửa đất khác của bà và ông T nên bà không đồng ý và yêu cầu bà H thực hiện lại việc tách thửa, chứng cứ là file ghi âm cuộc đối thoại giữa bà và bà H ngày 13-7-2021. Ngày 13-8-2021, bà H thực hiện xong việc tách thửa nhưng không ký hợp đồng chuyển nhượng và không thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại. Theo file ghi âm ngày 24-8-2021, bà H thừa nhận đã làm xong thủ tục tách thửa nhưng từ chối ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán

tiền. Đến khoảng tháng 10-2021, bà H thông báo cho ông T ký hợp đồng chuyển nhượng, ông T có báo lại cho bà nhưng bà không đồng ý vì trước đó bà đã nhiều lần yêu cầu bà H thực hiện giao kết hợp đồng nhưng bà H không thực hiện, quá thời hạn do 02 bên thỏa thuận nên bà không đồng ý thực hiện chuyển nhượng. Bà và ông T đã nhận đủ số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng như lời trình bày của bà H, ông T. Bà thừa nhận chữ ký trên hợp đồng đặt cọc ghi ngày 03-6-2021 do bà ký tên. Bà H đã vi phạm hợp đồng nên mất số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng. Bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu bà và ông T trả số tiền đặt cọc, phạt cọc tổng cộng 1.800.000.000 đồng và yêu cầu tính tiền lãi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TB, tỉnh Tây Ninh, đã xử:

Căn cứ các điều 117, 328 của Bộ luật Dân sự; mục I.1. Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các điều 147, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm d khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Ngọc H đối với ông Võ Phi T, bà Nguyễn Thị L về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Buộc ông T, bà L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà H số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng, phạt cọc 900.000.000 đồng; tổng cộng 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 08-9-2022, bị đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, lý do: Bà H có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc, cố tình trì hoãn để không thực hiện việc thanh toán khoản tiền còn lại và vi phạm thời hạn đặt cọc do các bên thỏa thuận thể hiện qua chứng cứ là file ghi âm đã nộp cho tòa. Về địa điểm công chứng hợp đồng theo Điều 3 của hợp đồng đặt cọc là Phòng công chứng chứ không phải Ủy ban nhân dân xã. Đề nghị sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Bị đơn bà L giữ nguyên nội dung kháng cáo, không đồng ý khởi kiện của bà H vì bà H vi phạm hợp đồng đặt cọc, bà L cung cấp file ghi âm, bổ sung hợp đồng đặt cọc giữa bà H với ông Trần Thanh Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bà H: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L vì bà H đã đặt cọc trên 2/3 giá trị tài sản thời gian thực hiện chuyển nhượng do vào thời điểm giãn cách xã hội vì dịch Covid-19 không thể ra công chứng được, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh trình bày quan điểm về việc giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý đến khi xét xử vụ án.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà L . Buộc ông T bà L trả tiền cọc, không phạt cọc. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính bà H đang giữ, đề nghị bà H giao trả cho ông T bà L . Căn cứ vào khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ ý kiến của đương sự, ý kiến đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08-9-2022, bị đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo, qua xem xét trình tự thủ tục kháng cáo phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật giải quyết: Ông Võ Phi T và bà Nguyễn Thị L được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 4.396,3 m² thuộc thửa 234, tờ bản đồ số 38 tọa lạc tại ấp Thạnh An, xã Thạnh Bình, huyện TB , tỉnh Tây Ninh vào ngày 05-3-2020. Ông bà có nhu cầu sang nhượng một phần đất trong Giấy chứng nhận trên, nên thông qua trung gian giới thiệu là ông Đặng Văn Dũng thì bà Đỗ Ngọc H là người nhận chuyển nhượng đất, thỏa thuận sang nhượng ngang 30 mét, dài hết thửa đất, giá là 41.000.000 đồng/1m ngang, thành tiền là 1.230.000.000 đồng. Các bên tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 03-6-2021, quá trình thực hiện hợp đồng phát sinh tranh chấp. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật giải quyết là tranh chấp “Đặt cọc” được quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L , Hội đồng xét xử thấy rằng; Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 03-6-2021 và các bên đương sự trình bày thống nhất với nhau: Bà Đỗ Ngọc H đã đặt cọc cho ông T bà L số tiền 900.000.000 đồng, bằng việc bà H thanh toán tiền thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TB , tỉnh Tây Ninh số tiền 451.509.000 đồng (có biên lai nộp thay cho ông T bà L); phần còn lại là trả nợ ngân hàng cho bà L ông T và giao tiền mặt trực tiếp cho bà L ông T là 100.000.000 đồng. Các bên thống nhất số tiền đã đặt cọc.

[3.1] Về nguyên nhân không tiếp tục thực hiện hợp đồng: Phía bị đơn bà L cho rằng bà H là người vi phạm hợp đồng cố tình trì hoãn không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Phía bà H cho rằng, sau khi tách thửa đất, có kết quả chính lý bản đồ địa chính thì bà L thay đổi ý kiến là chỉ bán chiều ngang 30m chiều dài hết thửa đất chứ không phải chiều ngang trước, chiều ngang sau đủ 30m nên yêu cầu thực hiện lại việc tách thửa và việc tách thửa lại cũng đã thực hiện lại xong nhưng bà L cố tình không ký tên hợp đồng chuyển nhượng.

[3.2] Hội đồng xét xử thấy rằng; Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ông T bà L , bà H đều tự nguyện, có đủ điều kiện để tham gia giao dịch này, Theo Điều 3 của hợp đồng đặt cọc thì bên bà H sẽ tiếp tục trả số tiền còn lại 330.000.000 đồng khi hai bên hoàn tất thủ tục tách thửa. Thực tế việc tách thửa đã hoàn thành vào ngày 30-6-2021 trên cơ sở Đơn đề nghị tách thửa của ông Võ Phi T (BL68) theo đó ông Võ Phi T chuyển nhượng cho bà Đỗ Ngọc H 3.116,5 m² thửa đất mới là 265, tờ bản đồ 38 tọa lạc tại ấp Thanh An, xã Thanh Bình, huyện TB , tỉnh Tây Ninh. Phần còn lại của ông T bà L là 1.279,8 m². Như vậy, phía bị đơn đã thực hiện xong thủ tục tách thửa theo thỏa thuận đặt cọc và các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng đến nay không ký hợp đồng chuyển nhượng và có tranh chấp.

[3.3] Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, nghĩa vụ tách thửa thuộc bên bà L ông T nhưng thực tế giao cho ông Dũng là người môi giới đi thực hiện thủ tục tách thửa và ông Dũng đã thực hiện xong thủ tục tách thửa theo hồ sơ thu thập từ Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh – Chi nhánh huyện TB do Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh thu thập, vào ngày 30-6-2021 ông Võ Phi T đã ký bản trích đo chỉnh lý bản đồ địa chính và các thủ tục tách thửa xong.

[3.4] Xét lỗi của các bên làm cho hợp đồng đặt cọc không tiếp tục thực hiện được:

Trong hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận thời gian, địa điểm cụ thể công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà H thừa nhận biết việc tách thửa xong trước tháng 8-2021 nhưng hai bên không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do không có thỏa thuận thời gian, địa điểm cụ thể để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không thể xác định lỗi thuộc về bên nào mà lỗi của cả hai bên.

Theo tinh thần Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16-4-2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự..., trường hợp hai bên có lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thực hiện được, trả cọc và không phạt cọc. Cấp sơ thẩm buộc phạt cọc là không có căn cứ. Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị L , sửa bản án sơ thẩm

[4] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L ông T , bà H đang giữ có nghĩa vụ giao lại cho bà L ông T . Cấp sơ thẩm không giải quyết là thiếu sót. Đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp. Có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà L .

[5] Về án phí:

[5.1] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.000.000 đồng (mỗi người 19.500.000 đồng). Do ông T là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm; Bà L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 19.500.000 đồng.

Bà Đỗ Ngọc H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với phần phạt cọc không được chấp nhận là 39.000.000 đồng. Bà H đã nộp tạm ứng án phí sơ thẩm là 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) được khấu trừ vào tiền án phí sơ thẩm, bà Đỗ Ngọc H còn phải nộp số tiền 6.000.000 (sáu triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[5.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu 0004018 ngày 08-9-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TB, tỉnh Tây Ninh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L.

Sửa bản án sơ thẩm.

2. Căn cứ Điều 147; Điều 148; Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 117; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 166; Điều 167 Luật Đất đai; Điều 27 của Luật Hôn nhân và Gia đình; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Ngọc H đối với ông Võ Phi T và bà Nguyễn Thị L về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 03-6-2021 giữa bà Đỗ Ngọc H và ông Võ Phi T, bà Nguyễn Thị L đối với phần đất ngang 30 mét, dài hết đất là một phần thuộc thửa số 234, tờ bản đồ số 38, đất tọa lạc tại ấp Thanh An, xã Thanh Bình, huyện TB, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 535246, vào sổ cấp GCN CS 06415, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05-3-2020 cho ông T và bà L.

Buộc ông Võ Phi T và bà Nguyễn Thị L có nghĩa vụ trả cho bà Đỗ Ngọc H số tiền đặt cọc là 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H đối với số tiền phạt cọc 900.000.000 đồng (chín trăm triệu).

Đình chỉ yêu cầu tính lãi đối với số tiền 1.800.000.000 đồng (một tỷ tám trăm triệu) của bà H.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông T và bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 39.000.000 đồng (trong đó ông T 19.500.000 đồng, bà L 19.500.000 đồng). Do ông T là người cao tuổi được miễn án phí dân sự sơ thẩm; Bà L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 19.500.000 đồng (mười chín triệu năm trăm ngàn).

Bà Đỗ Ngọc H phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 39.000.000 đồng. Khấu trừ 33.000.000 đồng (ba mươi ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003756 ngày 04 tháng 3 năm 2022 của Chi cục Thi hành án

dân sự huyện TB , tỉnh Tây Ninh, bà Đỗ Ngọc H còn phải nộp số tiền 6.000.000 (sáu triệu) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu 0004018 ngày 08-9-2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện TB , tỉnh Tây Ninh.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì còn phải chịu tiền lãi suất chậm thi hành theo quy định tại Điều 357; Điều 468 của Bộ luật Dân sự,

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền tự 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 Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao Hà Nội (Vụ 2);
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện TB ;
- VKSND huyện TB ;
- CCTHADS huyện TB ;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Thị Thanh Giang