

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: 63/2022/DS-PT

Ngày: 22/7/2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Ông Bùi Thanh Thảo

Các Thẩm phán:

Ông Phạm Tiến Hiệp

Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tâm- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17, 24 tháng 6 và ngày 15, 22 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 04/2022/TLPT-DS ngày 10/01/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 33/2022/QĐ-PT ngày 08/3/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Hoàng Ph, sinh năm: 1972; trú tại: Tổ 06, khu phố Cây Sắn, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Bà Nguyễn Thị A, sinh năm: 1974; trú tại: Ấp Th, xã Th huyện C, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Ph và bà H là ông Lê Thành Đ, sinh năm: 1994.

Địa chỉ: Ấp 7, xã T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ph, bà H là Luật sư Trần Trịnh Quốc L thuộc Công ty luật T – Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 793/39/18 khu phố 4, phường T, quận N, thành phố Hồ Chí Minh

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Thanh H, sinh năm: 1964; trú tại: Ấp Hưng Lập A, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm: 1993; trú tại: Khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Đại diện ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức D , sinh năm 1974; trú tại: Khu phố Xuân Lộc, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hồ Thị Th , sinh năm: 1966; trú tại: Ấp Hưng Lập A, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước

Đại diện theo ủy quyền của Bà Hồ Thị Th : Ông Nguyễn Ngọc Th , sinh năm 1993; trú tại: Khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

2. Chị Huỳnh Thị Kim H , sinh năm: 1988; trú tại: Ấp Hưng Lập A, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của Chị Huỳnh Thị Kim H : Ông Nguyễn Ngọc Th , sinh năm 1993; trú tại: Khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

3. Anh Huỳnh Thành N , sinh năm: 1991; trú tại: Ấp Hưng Lập A, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của Anh Huỳnh Thành N : Ông Nguyễn Ngọc Th , sinh năm 1993; trú tại: Khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

4. Anh Huỳnh Thành Th , sinh năm: 1998; trú tại: Tổ 01, Ấp Hưng Lập A, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Đại diện theo ủy quyền của Anh Huỳnh Thành Th : Ông Nguyễn Ngọc Th , sinh năm 1993; trú tại: Khu phố X, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước.

5. Ngân hàng T (ACB); địa chỉ: Số 442 đường Nguyễn, Phường M, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh; người đại diện theo pháp luật: Ông Đỗ Minh T – Chức vụ : Tổng giám đốc; người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Minh T là bà Vũ Thị Anh Đ – chức vụ Giám đốc phòng quản lý nợ; đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của bà Vũ Thị Anh Đ: Ông Lê Văn L – Chức vụ: Nhân viên Ngân hàng T (ACB)

Người kháng cáo: Ông Lê Hoàng Ph , Bà Nguyễn Thị A

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Ông Lê Hoàng Ph cùng với người đại diện theo ủy quyền ông Đỗ Thanh Tr thống nhất trình bày:

Do có nhu cầu mua đất nên qua sự giới thiệu của anh Bùi Văn Thanh H (Là tài xế lái xe cho Ông Lê Hoàng Ph), thông qua anh Bùi Văn Tr , anh Nguyễn Trọng T , anh Lê Minh T là người môi giới đất có giới thiệu ông Huỳnh Thành H có 02 thửa đất tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước muốn bán nên có đi xem và đồng ý mua. Ngày 21/02/2021, tại nhà ông Huỳnh Thành H tại ấp Hưng Lập A, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước thì giữa ông Huỳnh Thành H và Ông Lê Hoàng Ph có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ông H sẽ chuyển nhượng

cho ông Ph gồm 02 thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất. Thửa thứ nhất: Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 12, diện tích 184.027,5m² đất tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước, nguồn gốc đất được hộ ông H nhận chuyển nhượng theo hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 16 ngày 20/01/2011. Thửa số hai: Là thửa đất số 264 tờ bản đồ số 09, diện tích 28471.7m² đất tọa lạc tại tại ấp Sóc Quả, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước, đất được cấp cho hộ ông Huỳnh Thành H, sổ sổ BK 156551. Giá thỏa thuận sau này chuyển nhượng đất là 22.600.000.000đồng. Hai bên thỏa thuận phương thức thanh toán như sau: Lần 1: Ngày 21 tháng 2 năm 2021 thanh toán số tiền 2.000.000.000đồng; Lần 2: Ngày 22 tháng 3 năm 2021 thanh toán số tiền 3.000.000.000đ; Lần 3: trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày 21/02/2021 đến ngày 21/6/2021 các bên sẽ đến Văn phòng Công chứng (VPCC) ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất, thỏa thuận khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng thì Ông Lê Hoàng Ph có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 17.600.000.000 đồng cho ông H.

Hai bên thỏa thuận: Nếu bên A (Bên ông H) không thực hiện nội dung cam kết trên thì phải bồi thường gấp ba số tiền đã nhận của bên B (Bên ông Ph) nghĩa là phải trả lại tiền gốc 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 6.000.000.000 đồng. Bên B phải có trách nhiệm thanh toán đầy đủ cho bên A. Nếu đến ngày như thỏa thuận nếu bên B không thanh toán cho bên A đủ số tiền cho bên B sẽ bị mất cọc. Giấy biên nhận đặt cọc có ông Ph và ông H có ký tên và điểm chỉ, ngoài ra còn có anh Bùi Văn Tr (Người môi giới đất) ký tên với tư cách là người làm chứng.

Đến trước ngày 22/3/2021 (Là ngày chong tiền lần 2) ông Ph có điện thoại cho ông H về việc chong thêm số tiền 3.000.000.000 đồng theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nhưng ông H nói lòng vòng không muốn nhận thêm tiền cọc. Đến ngày 22/3/2021 thì ông Ph đến nhà ông H để chong tiền theo thỏa thuận nhưng ông H nói do vợ và các con không đồng ý bán nữa nên không nhận thêm tiền cọc và viết giấy xác nhận không đồng ý bán đất nữa và ký tên ghi rõ họ tên. Sau khi ký xác nhận ông H có nghe ông Hùng báo lại là 02 thửa đất nêu trên ông H đã nhận cọc cho người khác với số tiền là 1.350.000.000 đồng/01 héc ta nên ông Ph đã nhiều lần yêu cầu ông H phải trả lại số tiền đặt cọc là 2 tỷ đồng và tiền phạt cọc 6 tỷ đồng nhưng ông H không có thiện chí gặp ông Ph.

Sau ngày 22/3/2021 (Ông Ph không nhớ rõ ngày) thì có Bà Hồ Thị Th (Là vợ của ông Ph) cùng với người con trai của ông Ph có xuống tại huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước có gặp ông Ph để thương lượng trả lại tiền cọc cho ông Ph 2.000.000.000 đồng và số tiền bồi thường 2.000.000.000 đồng nhưng ông Ph không đồng ý nên thỏa thuận không thành.

Đồng thời ông Ph trình bày tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 21/2/2021 tại nhà ông H có vợ là Bà Hồ Thị Th đang ở nhà, khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông H có yêu cầu bà Thanh ký vào hợp đồng đặt cọc nhưng ông H nói bà Thanh mắc cỡ nên không ra ký, còn con trai bà Thanh phụ ông H đem tiền nên việc ký hợp đồng đặt cọc thì bà Thanh và các thành viên trong hộ gia đình đều biết nên yêu cầu toàn

bộ thành viên trong hộ gia đình ông H phải có nghĩa vụ thanh toán số tiền đặt cọc và phạt cọc cho ông Ph và bà Hoa.

Ông Ph còn trình bày tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì ông Ph có yêu cầu ông H cho xem bản chính giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nhưng do ông H nói cất trong két sắt, vào thời điểm chồng thêm số tiền 3.000.000.000 đồng thì mới cho xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính.

Nay ông Ph , bà H khởi kiện yêu cầu hộ ông H bao gồm ông Huỳnh Thành H , Bà Hồ Thị Th , Chị Huỳnh Thị Kim H , Anh Huỳnh Thành N , Anh Huỳnh Thành Th phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 6.000.000.000 đồng, đồng thời tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa ông Lê Hoàng Phúc và ông Huỳnh Thành H . Nếu có căn cứ hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Thành H , người đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Đức D , Ông Nguyễn Ngọc Th thống nhất trình bày:

Ngày 21/02/2011 hộ ông Huỳnh Thành H nhận chuyển nhượng Quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Thành và bà Võ Mai Phương đối với thửa đất số 23, tờ bản đồ số 12 đất tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước theo hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất số 16 ngày 20/01/2011. Vào ngày 29/5/2012 hộ ông Huỳnh Thành H được cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số BK158551 đối với thửa đất số 264, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước.

Vào ngày 03/11/2020 hộ ông Huỳnh Thành H có ký hợp đồng tín dụng với Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu (ACB) – Chi nhánh Bình Long, tỉnh Bình Phước theo hợp đồng tín dụng số BLO.CN.2214.201020 thế chấp các bất động sản là các thửa đất: Thửa đất số 23, tờ bản đồ số 12 diện tích là 184027,5m² và thửa đất 264, tờ bản đồ 09 diện tích là 28471,7m² cùng tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước của hộ ông Huỳnh Thành H theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất số BLO.BĐCN.369190117 ngày 10/01/2017, được công chứng theo hợp đồng công chứng 4592/Quyển số 01 ngày 10/05/2018 tại Văn phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Phước.

Vào ngày 21/02/2021 ông Huỳnh Thành H và Ông Lê Hoàng Ph có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo việc sang nhượng quyền sử dụng thửa đất: đất số 23, tờ bản đồ số 12 diện tích là 184027,5m² và thửa đất số 264, tờ bản đồ 09 diện tích là 28471,7m² tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước của hộ ông Huỳnh Thành H . Giá chuyển nhượng đất là 22.600.000.000 đồng, để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thì phía ông Ph đã đặt cọc cho ông Huỳnh Thành H số tiền 2.000.000.000 đồng, đến ngày 22/3/2021 phía ông Ph đặt cọc tiếp số tiền 3.000.000.000 đồng và trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày 21/02/2021 ông Ph giao số tiền còn lại là 17.600.000.000 đồng thì các bên làm thủ tục chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với 02 thửa đất nêu trên. Quá trình

thực hiện hợp đồng ngày 21/2/2021 ông Ph đặt cọc cho ông H số tiền là 2.000.000.000 đồng, các bên ký kết hợp đồng đặt cọc và anh Trung người làm chứng. Đến ngày 22/3/2021, thời gian chùng tiền lần 2 số tiền 3.000.000.000 đồng lúc này vợ con ông H biết bán 02 thửa đất nêu trên nên không đồng ý cho bán nên ông H không nhận thêm tiền đặt cọc của ông Ph . Đồng thời ông H làm giấy cho ông Ph không đồng ý bán 02 thửa đất nói trên. Sau đó ông H đã nhiều lần trả lại cho ông Ph số tiền nhận cọc là 2.000.000.000 đồng nhưng ông Ph không nhận.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Huỳnh Thành H đề nghị tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc Quyền sử dụng đất ngày 21/2/2021 giữa Ông Lê Hoàng Ph và ông Huỳnh Thành H , đồng ý trả lại số tiền đã nhận của Ông Lê Hoàng Ph số tiền là 2.000.000.000 đồng, đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 6.000.000.000 đồng ông H không đồng ý trả vì hợp đồng nêu trên bị vô hiệu.

Trong số tiền bên ông H đã nhận của ông Ph số tiền 2.000.000.000 đồng, phía ông H đã trả cho môi giới đất là 100.000.000 đồng (Tiền hoa hồng), còn lại 1.900.000.000 đồng. Nhưng ông H vẫn đồng ý trả lại cho ông Ph đủ 2.000.000.000 đồng, còn tiền môi giới là 100.000.000 đồng ông H sẽ giải quyết trong vụ án khác không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Bà Hồ Thị Th , người đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Ngọc Th thống nhất trình bày:

Hộ ông Huỳnh Thành Hương bao gồm: Bà Hồ Thị Th , ông Huỳnh Thành H , có 03 con chung tên là Chị Huỳnh Thị Kim H , Anh Huỳnh Thành N , Anh Huỳnh Thành Th .

Năm 2011 hộ gia đình ông Huỳnh Thành H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thành, bà Võ Mai Phương 01 thửa đất tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước, diện tích: 184027,5m² thuộc thửa đất số 23; tờ bản đồ số 12 được chỉnh lý trang tư ngày 21/02/2011 cho Hộ ông Huỳnh Thành H .

Đến khoảng năm 2012 hộ gia đình ông H tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thành, bà Võ Mai Phương 01 thửa đất tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước, diện tích: 28471,7m² đất thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 09 do UBND huyện H cấp ngày 29/5/2012 cho hộ ông Huỳnh Thành H . 02 thửa đất trên là tài sản chung của hộ gia đình bao gồm Bà Hồ Thị Th , ông Huỳnh Thành H , Chị Huỳnh Thị Kim H , Anh Huỳnh Thành N , Anh Huỳnh Thành Th . Hiện nay, 02 thửa đất nêu trên gia đình chúng tôi đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu – Phòng giao dịch Bình Long. Việc ông H tự ý ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho Ông Lê Hoàng Ph mà không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là trái quy định của pháp luật.

Do đó việc ông Ph khởi kiện yêu cầu ông H phải trả lại tiền cọc 2.000.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 6.000.000.000 đồng thì không đồng ý đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Chị Huỳnh Thị Kim H , người đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Ngọc Th thống nhất trình bày:

Hộ gia đình ông Huỳnh Thành H có ông Huỳnh Thành H , Bà Hồ Thị Th cùng các con là Chị Huỳnh Thị Kim H , Anh Huỳnh Thành N và Anh Huỳnh Thành Th . Năm 2011 hộ gia đình ông Huỳnh Thành H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thành, bà Võ Mai Phương 01 thửa đất tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước; diện tích: 184027,5m² thuộc thửa đất số 23; tờ bản đồ số 12, được điều chỉnh lý trang Tư ngày 21/02/2011 cho Hộ ông Huỳnh Thành H .

Đến khoảng năm 2012 hộ gia đình ông H tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thành, bà Võ Mai Phương thửa đất tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước, diện tích: 28471,7m² đất thuộc thửa đất số 264, tờ bản đồ số 09 do UBND huyện H cấp ngày 29/5/2012 cho hộ ông Huỳnh Thành H . 02 thửa đất trên là tài sản chung của hộ gia đình bao gồm Bà Hồ Thị Th , ông Huỳnh Thành H , Chị Huỳnh Thị Kim H , Anh Huỳnh Thành N , Anh Huỳnh Thành Th . Hiện nay, 02 thửa đất nêu trên gia đình chúng tôi đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu – Phòng giao dịch Bình Long. Việc ông H tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho Ông Lê Hoàng Ph mà không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là trái quy định của pháp luật.

Do đó việc ông Ph khởi kiện yêu cầu ông H phải trả lại tiền cọc 2.000.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 6.000.000.000 đồng thì không đồng ý đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Anh Huỳnh Thành N , người đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Ngọc Th thống nhất trình bày:

Hộ gia đình ông Huỳnh Thành H có ông Huỳnh Thành H , Bà Hồ Thị Th cùng các con là Huỳnh Thị Kim Hạnh, Huỳnh Thành Nam và Huỳnh Thành Thông.

Năm 2011 hộ gia đình ông Huỳnh Thành H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thành, bà Võ Mai Phương 01 thửa đất tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước; diện tích: 184027,5m² thuộc thửa đất số 23; tờ bản đồ số 12, được điều chỉnh lý trang tư ngày 21/02/2011 cho hộ ông Huỳnh Thành H .

Đến khoảng năm 2012 hộ gia đình ông H tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thành, bà Võ Mai Phương 01 thửa đất tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước, diện tích: 28471,7m² đất thuộc số 264, tờ bản đồ số 09; do UBND huyện H cấp ngày 29/5/2012 cho hộ ông Huỳnh Thành H . 02 thửa đất trên là tài sản chung của hộ gia đình bao gồm Bà Hồ Thị Th , ông Huỳnh Thành H , Chị Huỳnh Thị Kim H , Anh Huỳnh Thành N , Anh Huỳnh Thành Th . Hiện nay, 02 thửa đất nêu trên gia đình ông H đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu – Phòng giao dịch Bình Long. Việc ông H tự ý chuyển nhượng

thừa đất trên cho Ông Lê Hoàng Ph mà không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là trái quy định của pháp luật.

Do đó việc ông Ph khởi kiện yêu cầu ông H phải trả lại tiền cọc 2.000.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 6.000.000.000 đồng thì không đồng ý đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Anh Huỳnh Thành Th , người đại diện theo ủy quyền Ông Nguyễn Ngọc Th thống nhất trình bày:

Hộ gia đình ông Huỳnh Thành H có ông Huỳnh Thành H , Bà Hồ Thị Th cùng các con là Chị Huỳnh Thị Kim H , chị Huỳnh Thành Nam và chị Huỳnh Thành Thông.

Năm 2011 hộ gia đình ông Huỳnh Thành H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thành, bà Võ Mai Phương 01 thửa đất tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước; diện tích: 184027,5m² thuộc thửa đất số 23; tờ bản đồ số 12, được chỉnh lý trang tư ngày 21/02/2011 cho Hộ ông Huỳnh Thành H .

Đến khoảng năm 2012 hộ gia đình chúng tôi tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn Thành, bà Võ Mai Phương 01 thửa đất tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước, diện tích: 28471,7m² đất thuộc số 264, tờ bản đồ số 09; do UBND huyện H cấp ngày 29/5/2012 cho hộ ông Huỳnh Thành H . 02 thửa đất trên là tài sản chung của hộ gia đình bao gồm Bà Hồ Thị Th , ông Huỳnh Thành H , Chị Huỳnh Thị Kim H , Anh Huỳnh Thành N , Anh Huỳnh Thành Th . Hiện nay, 02 thửa đất nêu trên gia đình chúng tôi đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần Á Châu – Phòng giao dịch Bình Long. Việc ông H tự ý chuyển nhượng thửa đất trên cho Ông Lê Hoàng Ph mà không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là trái quy định của pháp luật.

Do đó việc ông Ph khởi kiện yêu cầu ông H phải trả lại tiền cọc 2.000.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 6.000.000.000 đồng thì không đồng ý đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu ACB – Đại diện theo ủy quyền ông Ngô Ngọc Luận trình bày:

Bắt đầu từ năm 2012 hộ ông Huỳnh Thành H có thế chấp Quyền sử dụng đất để thực hiện hợp đồng tín dụng tại Ngân hàng ACB. Trong quá trình thực hiện hợp đồng hộ ông Huỳnh Thành H có nhu cầu vay thêm vốn nên có đề nghị ngân hàng thay đổi hạn mức và được ngân hàng đồng ý. Trong các bất động sản mà hộ ông H thế chấp có 02 thửa đất cụ thể là thửa đất số 23, tờ bản đồ số 12 và thửa đất số 264, tờ bản đồ số 09 tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số công chứng 4592 tại Văn phòng Công chứng số 1, tỉnh Bình Phước. Do đó tại thời điểm giữa ông H và ông

Ph ký kết hợp đồng 02 thửa đất trên đang thế chấp tại ngân hàng và khi đặt cọc cũng không hỏi ý kiến của phía ngân hàng. Do đó ông Luận đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía ngân hàng. Do công việc bận nên đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 11/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện H đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của nguyên đơn Ông Lê Hoàng Ph và Bà Nguyễn Thị A .

2. Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 21/02/2021 giữa Ông Lê Hoàng Ph với ông Huỳnh Thành H bị vô hiệu.

3. Buộc ông Huỳnh Thành H phải trả lại cho Ông Lê Hoàng Ph , Bà Nguyễn Thị A số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) tiền đặt cọc.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 tất cả các khoản tiền) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 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 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.

4. Không chấp nhận yêu cầu của Ông Lê Hoàng Ph và Bà Nguyễn Thị A về việc yêu cầu ông Huỳnh Thành H phải trả 6.000.000.000 đồng (Sáu tỷ đồng) tiền phạt cọc.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27/9/2021, nguyên đơn Ông Lê Hoàng Ph , Bà Nguyễn Thị A kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 29/10/2021, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước kháng nghị đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện H theo hướng buộc ông H phải trả cho ông Ph số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc do ông H vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Ph , bà H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phát biểu:

Về việc tuân theo pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Với những chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông H phải trả cho ông Ph số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc bằng 80% thỏa thuận do ông H vi phạm hợp đồng đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn Ông Lê Hoàng Ph , Bà Nguyễn Thị A và kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước làm trong thời hạn luật định, hình thức và nội dung phù hợp các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên cần xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của các đương sự xác định được vào ngày 21/02/2021 Ông Lê Hoàng Ph và ông Huỳnh Thành Hưng đã tự nguyện giao kết “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất”, có nội dung: ông H sẽ sang nhượng cho ông Ph 02 thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất gồm thửa đất số 23 tờ bản đồ số 12, diện tích 184.027,5m² và thửa đất số 264 tờ bản đồ số 09, diện tích 28471.7m², cùng tọa lạc tại ấp Sóc Quả, xã T , huyện H , tỉnh Bình Phước, thuộc quyền sử dụng của hộ ông Huỳnh Thành H do ông H là chủ hộ, số sổ BK 156551.....(sau đây gọi tắt là thửa đất số 23 và thửa đất số 264). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 2 thửa đất là 22.600.000.000 đồng; phương thức thanh toán: Lần 1: Ngày 21/02/2021 thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng; Lần 2: Ngày 22/3/2021 thanh toán số tiền 3.000.000.000 đồng; Lần 3: Trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày 21/02/2021 đến ngày 21/6/2021 các bên sẽ đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Ph có nghĩa vụ thanh toán số tiền 17.600.000.000 đồng còn lại cho ông H .

[3] Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, Ông Lê Hoàng Ph và ông Nguyễn Thành H đều thừa nhận “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” hai ông ký kết ngày 21/02/2021 là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, giao dịch này của ông Ph với ông H do các bên tự nguyện giao kết, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định của pháp luật cụ thể tại các điều 116, 117, 119, 398, 401 Bộ luật Dân sự, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực.

[4] Sau khi nhận 2 tỷ đồng tiền đặt cọc vào ngày 21/02/2021 của Ông Lê Hoàng Ph thì ông Huỳnh Thành H báo cho ông Ph biết là vợ con ông H không đồng ý bán (chuyển nhượng) đất nên ông H không thực hiện được việc chuyển nhượng đất cho Phúc. Vì vậy, đến nay ông H và ông Ph không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các bên đã thỏa thuận. Về nội dung này, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5] Ông Huỳnh Thành H và Ông Lê Hoàng Ph giao kết hợp đồng đặt cọc là để ông H đảm bảo chuyển nhượng cho ông Ph quyền sử dụng thửa đất số 23 và thửa đất số 264 cùng tài sản gắn liền trên đất. Hai thửa đất này được cấp cho hộ ông Huỳnh Thành H. Hộ gia đình ông H xác định gồm Ông Huỳnh Thanh H, Bà Hồ Thị Th - vợ ông H và các con ông H là Chị Huỳnh Thị Kim H, Anh Huỳnh Thành N, Anh Huỳnh Thành Th. Ngày 22/02/2021, gia đình ông H đã nhận tổng cộng 2 tỷ đồng tiền cọc từ ông Ph. Trong đó, 1,25 tỷ đồng tiền mặt nhận tại nhà ông H, 750 triệu đồng nhận thông qua tài khoản số 166463749 chủ tài khoản là ông Huỳnh Thành H. Theo bảng kê giao dịch của Ngân hàng ACB ngày 07/6/2022 thể hiện rõ ông H nhận được tiền từ ông Ph vào các thời điểm: 10:29:18 nhận 300 triệu đồng; 10:30:09 nhận 300 triệu; 10:31:08 nhận 150 triệu đồng. Trước khi nhận 750 triệu đồng từ ông Ph thì tài khoản của ông H có số dư là 2.466.020 đồng. Ngay sau khi nhận tiền cọc của ông Ph thì hộ gia đình ông H đã sử dụng số tiền này để trả lãi vay cho khoản vay chung của hộ gia đình ông H tại Ngân hàng ACB (mã giao dịch: 321548589; 326418019; 326419079; 326419599; 326519159...¹).

[6] Theo lời khai của những người làm chứng đã chứng kiến quá trình giao kết giao dịch giữa ông H và ông Ph thể hiện: Bút lục số 137 lời khai của ông Bùi Văn Tr “Ông Trung làm môi giới bất động sản, khoảng trước một tháng từ thời điểm ký kết hợp đồng với ông Ph, thông qua anh Hùng thì biết được vợ chồng ông Ph có nhu cầu mua đất nên giới thiệu”. Bút lục số 118 người làm chứng Bùi Văn Thanh H khai: “...ông H trước khi làm việc với ông Ph cũng đã bàn bạc với vợ và con ông H, và vợ con ông H cũng đã đồng ý để ông H bán (chuyển nhượng) 02

¹ Bảng kê giao dịch ngày 07/6/2022 của Ngân hàng TMCP Á Châu - PGD Bình Long

QSDĐ cho ông Ph ”. Bút lục số 134 người làm chứng ông Lê Minh T khai: “Tôi có chứng kiến các bên nhận cọc và viết cọc, giấy cọc tại nhà ông H , khi đó có vợ ông H đang trong nhà và có con trai ông H lúc đó có ở đó”. Bút lục số 134 người làm chứng Lê Minh Tình khai: “Khoảng tháng 2/2021 người em vợ tôi có quen với ông H và được biết ông Huỳnh Thành H có nhu cầu bán 02 thửa đất số 23, 264 tờ bản đồ số 12 + 9 diện tích là $184.027,5m^2 + 28.471,7m^2$ tọa lạc tại Ấp Sóc Quả, Xã T, Huyện H g, Tỉnh Bình Phước”. Bút lục số 136 ông Ngô Trọng Tường là anh họ của ông H khai: “Do trước đây ông H muốn bán đất, do người làm cho ông Ph nói có nhu cầu mua đất nên ông Tường giới thiệu”. Tại phiên tòa phúc thẩm ông H cũng thừa nhận rằng: khoảng 03 tuần sau khi nhận cọc thì đã cùng vợ con đến nhà ông Ph để thương lượng là gia đình ông đồng ý trả lại số tiền cọc cho ông Ph là 02 tỷ đồng và đồng ý trả lại số tiền phạt cọc bằng số tiền nhận cọc là 02 tỷ đồng, tổng cộng là 04 tỷ đồng. Tuy nhiên tại thời điểm diễn ra phiên tòa sơ thẩm thì ông H thay đổi ý kiến và không đồng ý bồi thường nữa.

[7] Từ các phân tích tại các mục [4], [5], [6], xác định được: Khi ông Huỳnh Thành H và Ông Lê Hoàng Ph ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cả một quá trình thống nhất. Trước khi ông H ký kết hợp đồng thì ông H đã được bàn bạc và được sự đồng ý của các thành viên gia đình chứ không phải là ý muốn nhất thời của ông H . Các thành viên trong hộ gia đình ông H không ký tên trong hợp đồng đặt cọc nhưng đều đã biết rõ về giao dịch này. Việc thay đổi ý kiến là do gia đình ông H và ông Ph không thỏa thuận được khoản tiền phạt cọc (06 tỷ so với 04 tỷ đồng).

Điều 142 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Giao dịch dân sự do người không có quyền đại diện xác lập, thực hiện thì không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ với người được đại diện*” trừ trường hợp “*Người được đại diện đã công nhận giao dịch; hoặc người được đại diện biết mà không phản đối trong một thời hạn hợp lý*”. Án lệ số 04/2016/AL được Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016, có nội dung “*Trường hợp nhà đất là tài sản chung của vợ chồng mà chỉ có một người đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đó cho người khác, người còn lại không ký tên trong hợp đồng; nếu có đủ căn cứ xác định bên chuyển nhượng đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, người không ký tên trong hợp đồng biết và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng nhà đất thì phải xác định là người đó đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất.*”. Như vậy, trong trường hợp này, ông H là chủ hộ gia đình ký hợp đồng đặt cọc, vợ của ông H và các thành viên trong hộ gia đình biết mà không phản đối và cùng sử dụng số tiền này cho việc chung. Hơn nữa, đây là hợp đồng đặt cọc chứ không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, pháp luật cũng không có quy định bắt buộc có chữ ký của các thành viên trong hộ đối với giao dịch đặt cọc nên giao dịch đặt cọc giữa ông Ph với ông H có hiệu lực.

[8] Về việc thế chấp 2 thửa đất ông Huỳnh Thành H đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho Ông Lê Hoàng Ph : Vào ngày 19/01/2017, hộ ông H ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất số công chứng 4592 tại Văn phòng Công chứng số 01, tỉnh Bình Phước thế chấp tài sản là thửa đất số 23 và thửa đất số 264 để vay Ngân hàng thương mại Cổ phần Á Châu (ACB) 16 tỷ đồng, đến nay hộ ông H vẫn đang vay khoản tiền này. Hội đồng xét xử nhận thấy, nội dung hợp đồng đặt cọc giữa ông H với ông Ph ghi rõ *“Trong vòng 120 ngày, kể từ ngày 21/2/2021 đến ngày 21/6/2021 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ”*; *“ Bên A (bên ông H) phải hoàn tất các thủ tục đến khi ra công chứng và giao sổ cho bên B (bên ông Ph). Trường hợp bên A không đồng ý bán đất cho bên B thì bên A phải bồi thường số tiền 6.000.000.000 (sáu tỷ đồng). Các khoản thuế trước bạ bên B chịu, thuế thu nhập cá nhân bên B chịu. Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không muốn bán thì phải bồi thường gấp ba lần số tiền mà bên B đã đặt cọc. Trường hợp nếu bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho bên A”*.

Tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự năm 2015 đã quy định nghĩa vụ của bên thế chấp, cụ thể trong trường hợp này là hộ gia đình ông H là *“không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp”* trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Ngân hàng TMCP ACB khẳng định về trách nhiệm thỏa thuận với Ngân hàng là phía Ông Huỳnh Thanh H (người vay) với Ngân hàng chứ không liên quan gì đến Ông Lê Hoàng Ph ; nếu ông H muốn bán tài sản đang thế chấp thì ông H thông báo và trực tiếp thỏa thuận với Ngân hàng để trả nợ trước thời hạn, giải chấp để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang thế chấp. Mặt khác, ông H đang thế chấp cho Ngân hàng Á Châu ACB 05 thửa đất trong đó có thửa 23 và 264 để vay số tiền 16.000.000.000 đồng và giá trị của hai thửa đất này là 12.729.439.462 đồng, thấp hơn nhiều so với giá trị chuyển nhượng cho ông Ph là 22.600.000.000 đồng nên nếu ông H và gia đình có thiện chí thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 2 thửa đất này thì hoàn toàn có khả năng giải chấp để thực hiện như đã cam kết.

[9] Như vậy, ông H đã nhận đặt cọc của ông Ph nhưng lấy lý do là vợ con không đồng ý, không giải chấp thửa các thửa đất đang thế chấp để không thực hiện giao kết hợp đồng như các bên đã cam kết thể hiện sự thiếu thiện chí, vi phạm nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự được quy định cụ thể tại Điều 3 của Bộ luật Dân sự. Vì vậy, lỗi không giao kết được hợp đồng ông H và ông Ph đã thỏa thuận thuộc hoàn toàn về ông H .

[10] Do ngày 21/02/2021 ông Huỳnh Thành H đã nhận tiền đặt cọc của ông Ph nhưng không thực hiện các thủ tục để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các bên đã thỏa thuận nên phải trả cho bên đặt cọc là Ông Lê Hoàng

Ph tiền đặt cọc và tiền phạt cọc như các bên đã thỏa thuận theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cụ thể, ông Huỳnh Thành H phải trả lại tài sản đặt cọc là 2.000.000.000 (Hai tỷ) đồng và một khoản tiền gấp 03 lần số tiền đặt cọc là 6.000.000.000 (Sáu tỷ) đồng cho Ông Lê Hoàng Ph và Bà Nguyễn Thị A .

[11] Với những nhận định nêu trên, cần chấp nhận kháng cáo của Ông Lê Hoàng Ph và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện H , tỉnh Bình Phước, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Hoàng Ph và Bà Nguyễn Thị A .

[12] Về án phí và chi phí tố tụng: Do sửa Bản án án sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng được tính lại theo quy định pháp luật. Án phí dân sự phúc thẩm Ông Lê Hoàng Ph và Bà Nguyễn Thị A không phải chịu do khoáng cáo được chấp nhận.

[13] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật, được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Ông Lê Hoàng Ph và Bà Nguyễn Thị A ; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện H , tỉnh Bình Phước.

Áp dụng các điều 3, 116, 117, 119, 142, 398, 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 147, 148, 149 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Lê Hoàng Ph và Bà Nguyễn Thị A .

Buộc ông Huỳnh Thành H trả cho Ông Lê Hoàng Ph và Bà Nguyễn Thị A 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng tiền đặt cọc và 6.000.000.000 (sáu tỷ đồng) tiền phạt cọc. Tổng cộng ông Huỳnh Thành H phải trả cho Ông Lê Hoàng Ph và Bà Nguyễn Thị A 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 tất cả các khoản tiền) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền

lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 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.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Buộc ông Huỳnh Thành H phải thanh toán lại cho Ông Lê Hoàng Ph và Bà Nguyễn Thị A số tiền 1.500.000 (một triệu, năm trăm nghìn) đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Thành H phải chịu số tiền là 116.000.000.000 (một trăm mười sáu triệu) đồng.

Hoàn trả lại cho Ông Lê Hoàng Ph , Bà Nguyễn Thị A số tiền 58.000.000 (năm mươi tám triệu) đồng Ông Lê Hoàng Ph đã nộp (do ông Đỗ Thanh Tr nộp thay) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 023649 ngày 21/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H , tỉnh Bình Phước.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Hoàng Ph , Bà Nguyễn Thị A không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0013523 ngày 11/10/2021 và hoàn trả lại cho ông Ph số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0013527 ngày 11/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H , tỉnh Bình Phước.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Phước;
- Tòa án nhân dân huyện H ;
- VKSND huyện H ;
- Chi cục THADS huyện H ;
- Lưu: hồ sơ vụ án, VT.

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

(đã ký)

Bùi Thanh Thảo

