

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BẠC LIÊU**

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

Bản án số: 111/2020/DS-PT  
Ngày 21 - 12 - 2020  
V/v tranh chấp hợp đồng dân sự

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

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Lệ Kiều

*Các Thẩm phán:* Ông Trương Thanh Dũng  
Ông Lê Thanh Hùng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Ca Kiều Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa:*** Ông Trịnh Út Mười - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 85/2020/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng dân sự.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 87/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1954 (có mặt)

Địa chỉ: Số 134, đường H, Khóm 4, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

***- Đồng bị đơn:***

1. Ông Nguyễn Thế N, sinh năm 1957

2. Bà Lê Thị T, sinh năm 1960

Cùng địa chỉ: Số 4, đường IA, khu phố 5, khu Tái định cư L, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T và ông Nguyễn Thế N:*** Bà Huỳnh Kim M, sinh năm 1958. Địa chỉ: Số 35/6, đường H, khóm 7, Phường 1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (theo văn bản ủy quyền ngày 29/7/2019, có mặt).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T:* Ông Dương Long H, là Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV M, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Bạc Liêu (có mặt).

*- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Ngô Trung H, sinh năm 1968 (có mặt)

2. Bà Lê Thị Thu A, sinh năm 1977

Cùng địa chỉ: Ấp C, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thu A:* Ông Ngô Trung H, sinh năm 1968; địa chỉ: Ấp C, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu (theo văn bản ủy quyền ngày 18/10/2019, có mặt).

3. Ông Huỳnh Kim S (Tám Đ), sinh năm 1945

Địa chỉ: Số 134, đường H, Khóm 4, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

*Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Kim S:* Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 134, đường H, Khóm 4, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu (theo văn bản ủy quyền ngày 28/02/2020, có mặt).

*- Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1954. Địa chỉ: Số 134, đường H, Khóm 4, Phường 3, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

2. Đồng bị đơn ông Nguyễn Thế N, sinh năm 1957 và bà Lê Thị T, sinh năm 1960. Cùng địa chỉ: Số 4, đường IA, khu phố 5, khu Tái định cư L, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện ngày 05/4/2019 và các lời khai tại Tòa án nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Kim S trình bày:* Vào ngày 20/11/2018, bà với ông N, bà T có ký kết hợp đồng đặt cọc, thỏa thuận ông N, bà T bán cho bà căn nhà gắn liền với phần đất chiều ngang 14m, chiều dài 78m, tọa lạc tại số 362, đường quốc lộ IA, ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, giá chuyển nhượng 3.350.000.000 đồng, bà đã giao cho ông N, bà T số tiền cọc 100.000.000 đồng; thỏa thuận đến ngày 20/12/2018 nếu bà không giao đủ số tiền còn lại thì bà sẽ mất tiền đặt cọc, nếu ông N, bà T thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng căn nhà và đất thì ông N, bà T phải đền bù cho bà gấp đôi số tiền nhận cọc. Đến ngày 28/01/2019, ông N được cấp đổi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến phần đất

mà ông N chuyển nhượng cho bà. Đến tháng 02/2019 ông N hẹn gặp bà ở quán cà phê ở khu bờ hồ của Hồ N, tại đây ông N thừa nhận đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích được cấp tăng lên từ 850m<sup>2</sup> thành 1.009,1m<sup>2</sup>, ông N đề xuất tăng giá chuyển nhượng phần đất này lên 4.000.000.000 đồng, bà không đồng ý và yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông N không đồng ý. Nay bà yêu cầu ông N, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận với bà; trường hợp không tiếp tục thực hiện thì bà yêu cầu ông N, bà T trả tiền cọc và tiền phạt cọc với tổng số tiền 300.000.000 đồng (trả tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng).

*Người đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T là bà Huỳnh Kim M trình bày:* Vào ngày 20/11/2018, ông N, bà T với bà H có xác lập hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận ông N đồng ý chuyển nhượng cho bà H căn nhà và đất diện tích 850m<sup>2</sup>, tọa lạc số 362, đường Quốc lộ 1A, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu với giá 3.350.000.000 đồng, ông N đã nhận của bà H số tiền cọc 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đến ngày 20/12/2018, bà H phải giao đủ số tiền còn lại cho ông N, nếu bà H không giao đủ số tiền còn lại theo thời gian nêu trên thì bà H sẽ mất tiền đặt cọc, nếu ông N thay đổi việc chuyển nhượng thì chịu phạt cọc. Đến ngày 28/01/2019 ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phía bà H không giao số tiền còn lại theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc nên vào ngày 04/7/2019, ông N, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông H, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng ngày 04/7/2019 là 1.630.000.000 đồng, thực tế giá chuyển nhượng là 4.100.000.000 đồng; ông N đã nhận đủ tiền của vợ chồng ông H và ông N đã giao toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông H. Nay ông N, bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà .

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Trung H, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thu A trình bày:* Vào ngày 04/7/2019, vợ chồng ông với ông N, bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền trên đất, phần đất diện tích 1.009,1m<sup>2</sup>, tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, giá thực tế chuyển nhượng 4.100.000.000 đồng, nhưng giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.630.000.000 đồng là nhằm giảm tiền thuế khi làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất; hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại phòng công chứng T. Ông N, bà T đã giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông và vợ chồng ông đã giao đủ số tiền 4.100.000.000 đồng

cho ông N, bà T. Do đó, vợ chồng ông yêu cầu ông N, bà T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông đúng theo quy định pháp luật.

*Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu đã tuyên xử:*

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T (có tuyên tứ cạnh kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T về hợp đồng đặt cọc ngày 20 tháng 11 năm 2018.

Buộc ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T có trách nhiệm hoàn trả số tiền nhận cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Ngọc H.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T về số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Trung H, bà Lê Thị Thu A đối với ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04 tháng 7 năm 2019, phần đất có vị trí, số đo, diện tích như ở phần 1 của Quyết định này.

5. Kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền truy thu thuế đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Trung H, bà Lê Thị Thu A với ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T đúng quy định pháp luật.

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

Ngày 28/8/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc H kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 01/9/2020, đồng bị đơn ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H, ông N và bà T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T trình bày:* Giữa bà H với ông N, bà T có ký hợp đồng đặt cọc vào ngày

20/11/2018, thỏa thuận bà H bán cho ông N, bà T căn nhà gắn liền với đất, diện tích 850m<sup>2</sup>, với giá 3.350.000.000 đồng, ông N đã nhận của bà H 100.000.000 đồng tiền đặt cọc. Hai bên thỏa thuận đến ngày 20/12/2018 bà H phải giao đủ số tiền còn lại cho ông N, bà T, nếu không giao đủ sẽ mất tiền cọc; nếu ông N, bà T thay đổi việc chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc. Tuy nhiên, bà H không thực hiện đúng như hai bên thỏa thuận là không giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông N, bà T, lỗi hoàn toàn là của bà H, nên phải mất tiền cọc. Do bà H vi phạm thỏa thuận giữa các bên nên ngày 04/7/2019 ông N, bà H đã chuyển nhượng căn nhà gắn liền trên đất cho ông H, bà A là phù hợp, không có lỗi của ông N, bà T, cấp sơ thẩm nhận định 02 bên đều có lỗi là không đúng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà H; chấp nhận kháng cáo của ông N, bà T, sửa một phần Bản án sơ thẩm.

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

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

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H và không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế N, bà Lê Thị T; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Ngọc H, ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T nộp trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[3] Bà H với người đại diện của bị đơn là bà M thống nhất xác định giữa các bên có xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2018 để chuyển nhượng căn nhà gắn liền trên đất chiều ngang 14m, chiều dài 78m, đất tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu; ông N, bà T đã nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng; thỏa thuận

đến ngày 20/12/2018, bà H phải giao đủ số tiền còn lại cho ông N, bà T, nếu bà H không giao đủ số tiền còn lại theo thời gian nêu trên thì bà H mất tiền đặt cọc, nếu ông N, bà T thay đổi việc chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Bà H và bà M là người đại diện của bị đơn đều xác định giữa bà H với ông N, bà T chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, nên chưa phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông N và bà T là có căn cứ.

[5] Xét hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2018 giữa bà H đối với ông N, bà T, xét thấy: Hai bên thỏa thuận đến ngày 20/12/2018 bà H có trách nhiệm giao đủ số tiền còn lại cho ông N, bà T; ngược lại nếu ông N, bà T thay đổi ý kiến về việc chuyển nhượng nhà, đất thì ông N, bà T có trách nhiệm trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà H. Bà H xác định đến hết ngày 20/12/2018 bà chưa giao số tiền chuyển nhượng còn lại cho ông N, bà T và bà cũng không có thỏa thuận với ông N, bà T gia hạn thời hạn trả tiền chuyển nhượng còn lại, là vi phạm quy định được ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/11/2018. Tuy nhiên, bà H xác định nguyên nhân bà không thực hiện việc giao số tiền chuyển nhượng còn lại đúng như thỏa thuận là do ông N, bà T thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên chưa thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Theo hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N, tại biên bản làm việc ngày 11/12/2018 (bút lục 175, 176) thể hiện ngày 28/11/2018 ông N có đến Cơ quan chuyên môn yêu cầu đo đạc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nên lời trình bày của bà H là có căn cứ, lẽ ra khi làm thủ tục đăng ký cấp đổi quyền sử dụng đất ông N, bà T phải gặp bà H cùng nhau thỏa thuận gia hạn thời hạn giao số tiền chuyển nhượng đất còn lại khi đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; do đó cấp sơ thẩm xác định các bên đều có lỗi; buộc ông N, bà T trả lại cho bà H số tiền cọc đã nhận 100.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Xét giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông N, bà T với ông H, bà A, xét thấy: Bà M là người đại diện của bị đơn với ông H, bà A thống nhất xác định ngày 04/7/2019 ông H, bà A với ông N, bà T có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất, phần đất có diện tích 1.009,1m<sup>2</sup> tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu với giá 4.100.000.000 đồng nhưng giá ghi

trong hợp đồng chuyển nhượng là 1.630.000.000 đồng là nhằm giảm tiền thuế; hợp đồng được công chứng, chứng thực và các bên đã hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật. Ông H, bà A khi nhận chuyển nhượng đất không biết việc giữa ông N, bà T với bà H có ký kết hợp đồng đặt cọc đối với phần đất do vợ chồng ông nhận chuyển nhượng. Do đó, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà A với ông N, bà T được xác lập vào ngày 04/7/2019; kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền truy thu thuế đối với giao dịch chuyển nhượng này là có căn cứ.

[7] Từ những phân tích trên, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà H; không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông N và bà T, không chấp nhận ý kiến đề xuất của Luật sư; có căn cứ chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên; căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do bà H là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn nộp tạm ứng án phí, án phí phúc thẩm nên được miễn nộp toàn bộ; ông N và bà T phải nộp theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 328, 500 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a, b khoản 1 Điều 24, khoản 1, 4, 6 Điều 26, khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Không chấp nhận kháng cáo của của bà Nguyễn Thị Ngọc H; ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 25/2020/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

**Tuyên xử:**

**1.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T, phần đất có vị trí, số đo, diện tích như sau:

*Phần đất thửa 37, tờ bản đồ 119, tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu có vị trí, số đo:*

Hướng Đông giáp ranh giải phóng mặt bằng Quốc lộ IA có số đo 10m;

Hướng Tây giáp đất ông N có số đo 8,57m;

Hướng Nam giáp đất ông N có số đo 7,98m + 38,01m;

Hướng Bắc giáp đất ông N có số đo 8,88m + 9,98m + 19,41m + 7,89m;

Diện tích 438m<sup>2</sup>.

*Phần đất thửa 25, tờ bản đồ 119, tọa lạc ấp T, thị trấn C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu có vị trí, số đo:*

Hướng Đông giáp ranh giải phóng mặt bằng Quốc lộ IA có số đo 3,9m;

Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn S có số đo 15,58m;

Hướng Nam giáp đất ông Trương X có số đo 7,21m + 54,5m + 8m;

Hướng Bắc giáp đất ông S và một phần thửa 37 của ông N có số đo 24,16m + 8,57m + 38,01m + 7,98m.

Diện tích 571,1m<sup>2</sup>.

**2.** Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T về hợp đồng đặt cọc ngày 20 tháng 11 năm 2018.

Buộc ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T cùng có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền nhận cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) cho bà Nguyễn Thị Ngọc H.

**3.** Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc H đối với ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T về số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

**4.** Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Ngô Trung H và bà Lê Thị Thu A đối với ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04 tháng 7 năm 2019, phần đất có vị trí, số đo, diện tích như ở phần 1 của Quyết định này.

**5.** Kiến nghị cơ quan thuế có thẩm quyền truy thu thuế đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Ngô Trung H và bà Lê Thị Thu A với ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T đúng quy định pháp luật.

**6.** Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp số tiền 3.234.810 đồng, bà Nguyễn Thị Ngọc H phải chịu toàn bộ, bà H đã nộp đủ.

**7.** Về án phí:

+ Án phí dân sự sơ thẩm:



Bà Nguyễn Thị Ngọc H được miễn nộp toàn bộ. Bà H đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004850 ngày 04/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu được hoàn lại đủ.

Ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T cùng phải chịu 300.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

Ông Ngô Trung H và bà Lê Thị Thu A cùng phải chịu 300.000 đồng. Ông H và bà A đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0005146 ngày 09/01/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

+ Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc H được miễn nộp toàn bộ.

Ông Nguyễn Thế N và bà Lê Thị T cùng phải chịu 300.000 đồng. Ông N và bà T đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008251 ngày 10/9/2020 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

**7.** Kể từ ngày Bản án, Quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

**8.** Trường hợp bản án, quyết định 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, 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.

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

**Nơi nhận:**

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện V;
- CCTHADS huyện V;
- Đường sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Lê Kiền**