

Bản án số: 16/2021/DS-PT

Ngày: 18/01/2021

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 TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Công Lục.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Tấn;

Ông Nguyễn Đức Cường.

- Thư ký phiên toà: Ông Lý Đạo Phú Quý - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14/01/2021 và ngày 18/01/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 306/2020/TLPT-DS ngày 22/10/2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 335/2020/QĐ-PT ngày 01/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 337/2020/QĐ-PT ngày 21/12/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà N.T.T.H, sinh năm 1991; địa chỉ: Thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông L.C.T, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 455A, ấp Phú Thuận, xã Phú An, thị xã B, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 02/7/2019). Ông L.C.T có mặt.

- Bị đơn: Bà H.T.B.X, sinh năm 1977; địa chỉ: Thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông T.T.H, sinh năm 1979; địa chỉ: Thị xã T, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 25/6/2020). Ông T.T.H có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà L.T.U, sinh năm 1964; địa chỉ: Thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông L.C.T, sinh năm 1977; địa chỉ: Thị xã B, tỉnh Bình Dương (theo văn bản ủy quyền ngày 02/7/2019). Ông L.C.T có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà N.T.T.H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 10/6/2019, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 19/3/2016, bà N.T.T.H và mẹ là bà L.T.U có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà N.T.T.H được thừa kế từ bà nội của bà N.T.T.H (bà N.T.C) là thửa đất có diện tích 158m² thuộc thửa số 608, tờ bản đồ số 37 tại Thị xã B cho bà H.T.B.X, với giá chuyển nhượng là 1.040.000.000 đồng. Bà H.T.B.X đã đặt cọc cho bà L.T.U, bà N.T.T.H 02 lần: Lần thứ nhất vào ngày 19/3/2016, đặt cọc 280.000.000 đồng; Lần thứ hai vào ngày 06/6/2016, đặt cọc thêm 200.000.000 đồng.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà N.T.T.H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và không am hiểu thủ tục hành chính nên có nhờ bà H.T.B.X làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ cho bà N.T.T.H, sau đó tiếp tục làm thủ tục để sang tên cho bà H.T.B.X với thời hạn thỏa thuận từ 03 đến 06 tháng. Đến nay đã trên 03 năm nhưng hồ sơ, thủ tục vẫn chưa xong, nên bà N.T.T.H cũng chưa thực hiện được thủ tục sang tên cho bà H.T.B.X. Bà N.T.T.H có liên lạc với bà H.T.B.X thì bà H.T.B.X cho biết không thực hiện được.

Nay, bà N.T.T.H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2016 giữa bà N.T.T.H, L.T.U và H.T.B.X. Bà N.T.T.H và bà L.T.U tự nguyện trả lại cho bà H.T.B.X số tiền cọc đã nhận là 480.000.000 đồng.

- Đối với yêu cầu phản tố về việc bà N.T.T.H và bà L.T.U phải liên đới trả tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc 480.000.000 đồng, kể từ ngày bà N.T.T.H và bà L.T.U nhận tiền cọc cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm thì nguyên đơn không đồng ý. Vì thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, bà H.T.B.X biết rõ đất không phải bà N.T.T.H đứng tên trên GCNQSDĐ nhưng vẫn đồng ý đặt cọc, các bên thống nhất giao cho bà H.T.B.X đi làm thủ tục để bà N.T.T.H được đứng tên trên GCNQSDĐ và sau đó ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà H.T.B.X, thời điểm đó các đương sự không ai nghĩ hợp đồng vô hiệu và đều tin tưởng rằng giao dịch giữa các bên sẽ thực hiện được, hơn nữa khi chưa có phán quyết của Tòa án thì không thể tuyên bố giao dịch vô hiệu. Do đó, nguyên đơn chỉ đồng ý trả lại cho bị đơn 480.000.000 đồng tiền cọc.

** Theo Đơn phản tố đề ngày 01/6/2020, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn bà H.T.B.X và người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Vào năm 2016, bà L.T.U và bà N.T.T.H có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H.T.B.X phần đất diện tích 158m² thuộc thửa số 608, tờ bản đồ số 37 tại

Thị xã B. Mẹ con bà L.T.U, bà N.T.T.H nói với bà H.T.B.X rằng phần đất này bà N.T.T.H đã được thừa kế từ bà nội và đang làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ cho bà N.T.T.H.

Do là hàng xóm thân quen, tin tưởng vào lời nói của 02 mẹ con bà N.T.T.H và bà L.T.U nên ngày 19/3/2016, bà H.T.B.X đã ký hợp đồng đặt cọc với mẹ con bà N.T.T.H, bà L.T.U để nhận chuyển nhượng phần đất này với giá 1.040.000.000 đồng. Bà H.T.B.X đã đặt cọc cho bà L.T.U, bà N.T.T.H 02 lần với tổng số tiền cọc là 480.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận: Bà N.T.T.H, bà L.T.U có trách nhiệm thực hiện thủ tục để cấp GCNQSDĐ cho bà H.T.B.X. Số tiền còn lại sẽ thanh toán khi bà H.T.B.X được cấp GCNQSDĐ. Nếu bà L.T.U, bà N.T.T.H không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện thủ tục cấp GCNQSDĐ cho bà H.T.B.X thì đền gấp 03 số tiền cọc, bà L.T.U, bà N.T.T.H phải trả cho bà H.T.B.X số tiền là 1.440.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc, bà N.T.T.H và bà L.T.U không thực hiện được các nội dung đã cam kết. Từ năm 2016 cho đến nay bà N.T.T.H và bà L.T.U vẫn không thực hiện được nội dung đã thỏa thuận. Việc bà L.T.U, bà N.T.T.H cho rằng đã giao cho bà H.T.B.X làm thủ tục để cấp GCNQSDĐ cho bà N.T.T.H, sau đó tiếp tục làm thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất sang tên của bà H.T.B.X là không đúng. Bên phía bà L.T.U, bà N.T.T.H không giao giấy tờ, không thực hiện thủ tục ủy quyền cho bà H.T.B.X đi làm thủ tục thì bà H.T.B.X không thể đi làm được.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên giao dịch đặt cọc theo “Hợp đồng đặt cọc sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2016” giữa bà N.T.T.H, bà L.T.U và bà H.T.B.X là vô hiệu. Do giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn trình bày do chưa có phán quyết của Tòa án nên không thể khẳng định giao dịch vô hiệu là không đúng. Bà N.T.T.H không phải là chủ quyền sử dụng đất mà ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho người khác là vi phạm điều cấm theo quy định pháp luật. Các đương sự buộc phải biết giao dịch vô hiệu chứ không thể nói là không biết. Do các bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch vô hiệu nên bị đơn không yêu cầu phạt cọc nhưng bị đơn yêu cầu nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải trả tiền lãi phát sinh kể từ ngày nhận tiền. Do đó, ghi nhận sự tự nguyện của bà N.T.T.H và bà L.T.U về việc trả lại cho bà H.T.B.X số tiền cọc là 480.000.000 đồng và buộc bà N.T.T.H, bà L.T.U phải liên đới trả cho bà H.T.B.X tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc 480.000.000 đồng, kể từ ngày bà N.T.T.H và bà L.T.U nhận tiền cọc cho đến khi Tòa án xét xử sơ thẩm với mức lãi suất theo quy định pháp luật là 205.906.665 đồng. Tổng cộng số tiền bà N.T.T.H và bà L.T.U phải trả cho bà H.T.B.X là 685.906.666 đồng.

** Người đại diện theo ủy quyền của bà L.T.U trình bày:* Thông nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà N.T.T.H đối với bị đơn bà H.T.B.X về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2016 giữa bà N.T.T.H, bà L.T.U và bà H.T.B.X là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà N.T.T.H và bà L.T.U liên đới hoàn trả cho bà H.T.B.X số tiền cọc đã nhận là 480.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà H.T.B.X đối với nguyên đơn bà N.T.T.H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L.T.U về việc yêu cầu thanh toán tiền lãi đối với số tiền số tiền cọc chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Buộc bà N.T.T.H và bà L.T.U có nghĩa vụ liên đới trả số tiền lãi là 205.906.665 đồng.

Tổng cộng: Bà N.T.T.H và bà L.T.U có nghĩa vụ liên đới trả cho bị đơn bà H.T.B.X là 685.906.665 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật cho các đương sự.

Ngày 21/8/2020, nguyên đơn bà N.T.T.H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại phần trả khoản tiền lãi 205.906.665 đồng cho bà H.T.B.X khi hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Viện Kiểm sát không có kiến nghị về thủ tục tố tụng. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm theo hướng tính lại tiền lãi chậm thanh toán, thời điểm chậm thanh toán tính từ thời điểm hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được và bên đặt cọc yêu cầu hoàn trả tiền cọc.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; ý kiến tranh tụng của đương sự và quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có nội dung liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị. Theo quy định tại khoản 2 Điều 282, những phần bản án của Tòa án cấp sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo

thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Đối chiếu với các quy định trên thì thấy rằng, nguyên đơn N.T.T.H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm của Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà N.T.T.H và bà L.T.U phải trả khoản tiền lãi 205.906.665 đồng cho bị đơn. Do đó, yêu cầu kháng cáo này thuộc thẩm quyền xem xét, giải quyết của Hội đồng xét xử phúc thẩm. Quyết định của bản án sơ thẩm về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2016 giữa bà N.T.T.H, bà L.T.U và bà H.T.B.X là vô hiệu; ghi nhận sự tự nguyện của bà N.T.T.H và bà L.T.U liên đới hoàn trả cho bà H.T.B.X số tiền cọc đã nhận 480.000.000 đồng do không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[2]. Xét kháng cáo của nguyên đơn N.T.T.H về tiền lãi của tiền cọc đã nhận:

[2.1] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2016 giữa bên nhận cọc là bà L.T.U và bà N.T.T.H, bên đặt cọc là bà H.T.B.X thì thấy:

[2.1.1] Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản có chữ ký và điểm chỉ của các bên tham gia giao kết hợp đồng. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, các đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc tham gia giao kết là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc.

[2.1.2] Về nội dung của hợp đồng: Bà L.T.U và bà N.T.T.H cam kết chuyển nhượng cho bà H.T.B.X thửa đất có diện tích 158m² thuộc thửa số 608, tờ bản đồ số 37 tại Thị xã B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 620963 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà N.T.P ngày 25/7/2012. Theo lời trình bày của bà N.T.T.H, thửa đất này có nguồn gốc của bà nội bà N.T.T.H là bà N.T.C (đã chết) cho bà, nhưng để bà N.T.P là cô ruột (em của cha bà N.T.T.H) đứng tên trên GCNQSDĐ thông qua thủ tục hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà N.T.C với bà N.T.P. Sau đó, giữa bà N.T.T.H và bà N.T.P có tranh chấp với nhau. Theo nội dung của Bản án số 04/2016/DS-ST ngày 03/02/2016, Tòa án nhân dân thị xã B xét xử vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn N.T.T.H và bị đơn N.T.P đã quyết định:

- Hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng 158m² đất thuộc thửa số 608, tờ bản đồ số 37 tọa lạc tại thị xã B, tỉnh Bình Dương giữa bên tặng cho là bà N.T.C, bên được tặng cho là bà N.T.P được công chứng số 0172 ngày 18/5/2012 tại Văn phòng Công chứng Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK620963 ngày 25/7/2012 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp cho bà N.T.P đối với phần đất có diện tích 158m², thuộc thửa số 608, tờ bản đồ số 37, tọa lạc tại xã An Tây, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

[2.1.3] Tuy nhiên, bản án trên không tuyên công nhận quyền sử dụng thửa đất số 608, tờ bản đồ số 37 cho bà N.T.T.H. Không có thông tin bản án trên đã có

hiệu lực và được thi hành như thế nào. Theo kết quả xác minh ngày 17/10/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B: Phần đất thuộc thửa số 608, tờ bản đồ số 37 tại thị xã B hiện nay vẫn do bà N.T.P đứng tên trên GCNQSDĐ theo Giấy chứng nhận số BK620963 (số vào sổ cấp CGN: CH02182) năm 2012. Hiện tại, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã B chưa nhận được hồ sơ đăng ký cấp quyền sử dụng đất cho bà L.T.U hay bà N.T.T.H đối với phần đất này.

[2.1.4] Như vậy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2016, bà N.T.T.H và bà L.T.U chưa có ai được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 158m² thuộc thửa số 608, tờ bản đồ số 37 tại thị xã B. Do đó, bà N.T.T.H, bà L.T.U chưa có quyền và chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại Điều 5, Điều 166, Điều 167 và Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2016 là vô hiệu là phù hợp với các quy định tại các Điều 117, 122 và 123 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2] Xét về yêu cầu tính lãi của bị đơn: Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc kể từ khi bên nhận cọc nhận tiền đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất chậm thanh toán quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015: 205.906.665 đồng là chính xác. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn xác định đây không phải lợi tức có được từ khoản tiền đặt cọc và cũng không phải là khoản thiệt hại phát sinh từ giao dịch dân sự vô hiệu, bị đơn không có yêu cầu bồi thường thiệt hại. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải trả tiền lãi chậm thanh toán tính từ thời điểm giao kết hợp đồng vô hiệu đến ngày xét xử sơ thẩm theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015. Xét thấy, các bên đều có lỗi như nhau làm cho giao dịch đặt cọc vô hiệu, vì cả hai bên đều biết và buộc phải biết trường hợp này không đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng vẫn tiến hành giao kết và thực hiện đặt cọc là trái pháp luật. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, các bên có tranh chấp và được hòa giải tại cơ sở, nhưng theo Biên bản hòa giải lập ngày 15/5/2019 tại ấp Lò Ổ, xã An Tây, thị xã B, tỉnh Bình Dương (bút lục số 6-7) thì các bên không đặt vấn đề phải thanh toán lại tiền đặt cọc. Thậm chí, bà H.T.B.X còn xác nhận rằng đã nhận giấy tờ phô tô từ bà N.T.T.H và nếu giấy tờ hợp lệ và bà N.T.T.H làm xong thì bà H.T.B.X sẽ thanh toán hết tiền. Người đại diện của bà H.T.B.X cũng xác nhận trong quá trình đặt cọc, bà H.T.B.X vẫn thể hiện ý chí muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải nhận lại tiền cọc nên chưa bao giờ yêu cầu bà N.T.T.H, bà L.T.U trả lại tiền cọc và tiền lãi chậm thanh toán. Đến khi bà N.T.T.H, bà L.T.U khởi kiện ra Tòa án yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc thì mới đồng ý nhận lại tiền cọc và có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà N.T.T.H và bà L.T.U thanh toán tiền lãi chậm thanh toán từ khoản tiền đặt cọc. Như vậy, nghĩa vụ phải trả tiền lãi của bà N.T.T.H, bà L.T.U được tính từ thời điểm bà H.T.B.X chính thức có yêu cầu phản tố là phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ việc, phù hợp với quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự và đảm bảo lẽ công bằng.

[2.3]. Tiền lãi chậm thanh toán được tính lại như sau: 480.000.000 đồng x 2 tháng 10 ngày (tính ngày có đơn phản tố 01/6/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 10/8/2020) x 10%/năm = 9.326.400 đồng.

[2.4]. Kháng cáo của nguyên đơn N.T.T.H là có cơ sở chấp nhận một phần.

[3]. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm về việc tính lại tiền lãi chậm thanh toán là phù hợp. Thời điểm tính tiền lãi chậm trả do Hội đồng xét xử quyết định.

[4]. Về án phí: - Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí do Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm.

- Án phí dân sự sơ thẩm: được điều chỉnh lại theo quyết định của Tòa án cấp phúc thẩm. Theo đó, bà N.T.T.H và bà L.T.U phải chịu án phí trên số tiền gốc và tiền lãi phải trả; bà H.T.B.X phải chịu án phí trên số tiền lãi không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 282, Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 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, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 5, Điều 166, Điều 167 và Khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013; Áp dụng khoản 2 Điều 6, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn N.T.T.H. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương về tiền lãi chậm thanh toán như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà H.T.B.X đối với nguyên đơn bà N.T.T.H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà L.T.U về tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc đã giao, nhận:

- Buộc bà N.T.T.H và bà L.T.U có nghĩa vụ liên đới trả cho H.T.B.X số tiền lãi do chậm thanh toán là 9.326.400 đồng.

- Kể từ ngày xét xử sơ thẩm, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 10/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/3/2016 giữa bà N.T.T.H, bà L.T.U và bà H.T.B.X là vô hiệu; Ghi nhận sự tự nguyện của bà N.T.T.H và bà L.T.U liên đới hoàn trả cho bà H.T.B.X số tiền cọc đã nhận là 480.000.000 đồng không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ

ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị .

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

- Bà N.T.T.H và bà L.T.U liên đới phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 23.573.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0038288 ngày 11/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương, bà N.T.T.H và bà L.T.U còn phải tiếp tục nộp 23.273.000 đồng.

- Bà H.T.B.X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm: 9.829.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.660.876 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0047646 ngày 11/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương, bà H.T.B.X còn phải tiếp tục nộp 4.168.124 đồng.

3.2. Án phí phúc thẩm: Bà N.T.T.H không phải chịu án phí phúc thẩm, được nhận lại 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2016/0048042 ngày 19/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

4. Quyền và nghĩa vụ thi hành án: 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 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.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND TX B;
- Chi cục THADS TX B;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa DS, tổ HCTP.

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

Đã ký

Nguyễn Công Lực