

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 248/2021/DS-PT

Ngày: 22/3/2021

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

Các Thẩm phán: 1. Bà **Lê Thị Ngọc Hương**

2. Bà **Lê Thị Mỹ Nhung**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **An Phương Trang**, Thư ký Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:* Ông **Đỗ Văn Hiếu**- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17/3/2021 và 22/3/2021, tại phòng xử án của Tòa án nhân
dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số
695/2020/TLPT-DS ngày 28/12/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 455/2020/DS-ST ngày 09/11/2020 của Tòa án
nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 412/2021/QĐ-PT ngày 02/02/2021
và Quyết định hoãn phiên tòa số 1665/2021/QĐ-PT ngày 01/3/2021, giữa các
đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Hoàng Thị Kim O**, sinh năm 1950.

Địa chỉ: ấp TĐ, xã KN, huyện ĐA, Thành phố HN.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân Đ, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ: 528 đường CC, Phường 13, Quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh

(Hợp đồng ủy quyền số 005137/HĐ-UQ, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD
ngày 30/8/2018)

Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn N**, sinh năm 1976

Địa chỉ: F4/14A ấp 6A, xã VL B, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đinh Quang H, sinh năm 1961 (có mặt)

Địa chỉ: 803/49A đường HTP, phường PT, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

(Giấy ủy quyền số 000537, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/01/2019)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phan Thị C, sinh năm 1938 (có mặt)

Địa chỉ: F4/14 ấp 6A, xã VL B, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 31/10/2015 nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng đặt cọc thế chỗ) đối với phần đất thuộc thửa 572, tờ bản đồ số 81 tại xã VL B, huyện BC. Nguồn gốc đất do bà Phạm Thị C tặng cho bị đơn theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 20/01/2015. Ngay sau khi ký hợp đồng thì nguyên đơn đã giao cho bị đơn 50.000.000 đồng.

Đến ngày 26/11/2015 hai bên chính thức ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 572, tờ bản đồ số 81 tại xã VL B, huyện BC. Ngay sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã giao cho bị đơn 1.000.000.000 đồng và thỏa thuận đến ngày 24/3/2016 hai bên phải có nghĩa vụ ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

Tuy nhiên đến thời hạn 24/3/2016, bị đơn không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất theo thỏa thuận. Vì vào ngày 30/01/2016 giữa bị đơn và bà C đã tự ý lập Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đã ký ngày 20/01/2015.

Do bị đơn vi phạm Hợp đồng đặt cọc, nên nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu hủy “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất” ký ngày 31/10/2015 và “Hợp đồng đặt cọc đất” ký ngày 26/11/2015 giữa hai bên, về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 572, tờ bản đồ số 81 tại xã VL B, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn hoàn trả tiền cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng buộc bị đơn phải thanh toán 2.000.000.000 đồng.

Số tiền 50.000.000 đồng bị đơn đã nhận ngày 31/10/2015, nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu.

Theo lời trình bày của bị đơn thì:

Trên cơ sở Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ký ngày 20/01/2015 giữa bà Phan Thị C, ngày 31/10/2015 bị đơn đã ký với nguyên đơn Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 572, tờ bản đồ số 81 tại xã VL B, huyện BC. Bị đơn cũng xác nhận đã nhận từ nguyên đơn số tiền 50.000.000 đồng.

Đến ngày 26/11/2015 hai bên ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 572, tờ bản đồ số 81 tại xã VL B, huyện BC với thỏa thuận đặt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Nhưng vì tài chính chưa đủ nên trong ngày này nguyên đơn chỉ giao cho bị đơn số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng, số tiền còn lại 900.000.000 đồng, nguyên đơn cam kết sẽ mang đến tận nhà giao cho bị đơn sau khi các anh chị của bị đơn ký tên lăn tay vào Hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2015. Tuy nhiên trong suốt ngày 26/11/2015 vẫn không thấy nguyên đơn đến giao tiền.

Khi giao dịch chuyển nhượng đất, bị đơn có thông báo miệng cho nguyên đơn biết là thủ tục sang tên quyền sử dụng đất giữa bà C và ông N chưa xong, theo Công văn số 1688/VPĐK ngày 19/8/2015 của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh – Chi nhánh huyện BC, nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất này, nếu sau này giấy tờ không xong thì để bà C tiếp tục giao dịch với nguyên đơn.

Đến ngày 15/01/2016 là ngày thanh toán số tiền còn lại theo thỏa thuận để chuyển giao quyền sử dụng đất, nhưng không thấy nguyên đơn ra Công chứng thực hiện Hợp đồng đặt cọc. Bị đơn có Đ thoái cho nguyên đơn và được nguyên đơn trả lời không mua nữa.

Bị đơn khẳng định ông không có vi phạm Hợp đồng, người vi phạm Hợp đồng là nguyên đơn. Bị đơn thống nhất hủy “Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất” ký ngày 31/10/2015 và “Hợp đồng đặt cọc đất” ký ngày 26/11/2015, nhưng không đồng ý hoàn trả tiền cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị C trình bày:

Bà Phan Thị C là mẹ của bị đơn, bà xác nhận có ký tặng cho bị đơn phần đất thuộc thửa 572, tờ bản đồ số 81 tại xã VL B, huyện BC.

Do không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, nên vào ngày 30/01/2016 bà C đã lập Hợp đồng hủy bỏ “Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” ngày 20/01/2015 giữa bà và bị đơn, để bà C tiếp tục giao dịch chuyển nhượng đất với nguyên đơn.

Trong quan hệ tranh chấp giữa bà O và ông N, bà C không có ý kiến, và cũng không có yêu cầu gì. Bà C chỉ biết nguyên đơn có giao cho bị đơn số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 26/11/2015. Ngoài ra bà C không có chứng kiến việc giao tiền nào khác.

Bản án sơ thẩm số 455/2020/DS-ST ngày 09/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện BC đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ký ngày 31/10/2015 và Hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/11/2015 giữa bà Hoàng Thị Kim O và ông Nguyễn Văn N liên quan đến thửa đất số 572, tờ bản đồ số 81 tại xã VL B, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh bị vô hiệu, nên bị hủy bỏ.

Buộc ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm trả lại cho bà Hoàng Thị Kim O số tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Các bên thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trường hợp chậm thi hành thì phải trả lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 đối với số tiền chậm thi hành án tương đương với thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thi hành.

Ghi nhận việc bà Hoàng Thị Kim O không yêu cầu ông Nguyễn Văn N trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Kim O đối với ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc là 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Kim O đối với ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 19/11/2020, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, vì bản án nhận định không khách quan: - Hồ sơ không có chứng cứ nào thể hiện bà O không trực tiếp sản xuất nông nghiệp, nhưng bản án lại nhận định như thế là thiếu căn cứ; - Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2015 đã thể nội dung bà

O đã giao 01 tỷ đồng, nhưng bản án sơ thẩm không ghi nhận; - Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ việc Giấy chứng nhận số BY 494700 ngày 14/01/2015 do UBND huyện BC cấp cho bà Phan Thị C đã bị thu hồi vào thời điểm nào, để có cơ sở xét xử khách quan.

Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ y bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận bản án dân sự sơ thẩm số 455/2020/DS-ST ngày 09/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên đúng trình tự thủ tục và đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Xét kháng cáo của nguyên đơn Hoàng Thị Kim O, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về hình thức: Đơn kháng cáo được thực hiện trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về nội dung: với yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1]. Xét giao dịch đặt cọc.

Căn cứ vào Hợp đồng ký ngày 31/10/2015 và hợp đồng ký ngày 26/11/2015, nhận thấy cả hai (02) Hợp đồng đều có cùng nội dung đặt cọc để thỏa thuận

chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất thuộc thửa 572, tờ bản đồ số 81 tại xã VL B, huyện BC, nên là đối tượng trong quan hệ tranh chấp.

Mặc dù ông N đã được mẹ ruột là bà Phan Thị C ký Hợp đồng tặng cho đất, nhưng không thể sang tên cho ông N, vì ông N không đảm bảo điều kiện nhận chuyển nhượng, tặng cho đất trồng lúa. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông N chưa được công nhận là chủ sử dụng đất hợp pháp. Hơn nữa, đối tượng sẽ nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc này là đất trồng lúa. Căn cứ Khoản 3 Điều 191 Luật Đất đai năm 2013, thì giao dịch đặt cọc giữa hai bên là vô hiệu ngay từ đầu, do vi phạm điều cấm của pháp luật, theo quy định tại Điều 128 Bộ luật dân sự năm 2005, căn cứ Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Bản án sơ thẩm có nhận định *“Do hai bên đều biết phần đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp nhưng vẫn tiến hành chuyển nhượng nên hai bên có lỗi ngang nhau trong việc thực hiện giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất nói trên, khi giao dịch dân sự vô hiệu không bên nào có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho bên nào, mà cần buộc hai bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005”*. Nhận định này là không chính xác, bởi lẽ quy định tại Khoản 3 Điều 191 chỉ đặt ra đối với bên nhận chuyển nhượng, nghĩa là phía bà O phải là người nhận thức được pháp luật không cho phép mình nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trồng lúa, nhưng bà vẫn tiến hành đặt cọc nhận chuyển nhượng, thì bà là người có lỗi hoàn toàn. Bà O có nghĩa vụ buộc phải biết người nhận chuyển nhượng đất lúa có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất hay không. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hai bên đều có lỗi ngang nhau trong việc giao dịch đặt cọc chuyển nhượng, không đặt ra trách nhiệm bồi thường thiệt hại là nhận định không đúng quy định của pháp luật, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bên chuyển nhượng. Tuy nhiên vì nguyên đơn khởi kiện chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và đòi lại tiền cọc (mà không yêu cầu tuyên Hợp đồng vô hiệu), và bị đơn (bên chuyển nhượng) không có yêu cầu phản tố (về việc xem xét lỗi), nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết, chỉ nêu ra để cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[1.2]. Về số tiền cọc mà hai bên giao nhận

Nguyên đơn khai đã thanh toán cho bị đơn lần đầu ngày 31/10/2015 với số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng; lần 2 giao 1.000.000.000 (một tỷ) đồng vào ngày 26/11/2015, lời khai này được người làm chứng: ông Phạm Minh Trí, ông Nguyễn Văn Đông xác nhận đúng.

Phía bị đơn lại khẳng định nguyên đơn giao tiền 02 lần, nhưng chỉ là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng và 100.000.000 (một trăm triệu) đồng; lời khai này được người làm chứng: Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị T xác nhận đúng.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã có triệu tập đương sự để đối chất về vấn đề mâu thuẫn trong việc giao nhận số tiền cọc, nhưng việc đối chất không thể thực hiện được do không có mặt đầy đủ đương sự. Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/11/2015 giữa bà Hoàng Thị Kim O và ông Nguyễn Văn N, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, nội dung giao nhận tiền đã được ghi nhận rõ như sau: *“Nay bên B đặt cọc cho bên A số tiền- Đợt 1: (ngày 26/11/2015): 1.000.000.000 (Một tỷ đồng VN)”*. Theo lập luận của nguyên đơn, nội dung này là khẳng định bị đơn lúc đó đã nhận đủ tiền đặt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Tuy nhiên, tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 31/10/2015 có nội dung *Lưu ý**: *“Mỗi lần giao nhận tiền đều có giấy giao nhận tiền kèm theo.”*. Như đã nhận định ở phần trên, 02 Hợp đồng đặt cọc có liên quan nhau và cùng một nội dung, do đó việc bà O giao cho ông N số tiền lớn mà không lập biên nhận là hoàn toàn bất hợp lý, không phù hợp với thỏa thuận trong hợp đồng. Hơn nữa, vào ngày 23/10/2020, Tòa án cấp sơ thẩm đã lập biên bản yêu cầu nguyên đơn cung cấp chứng cứ về việc đã giao số tiền cọc 01 tỷ đồng, nhưng bà O không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Như vậy không có cơ sở xác định bà O đã đặt cọc cho bị đơn 01 tỷ đồng như lời khai. Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà O là đúng pháp luật.

Về lý do hủy án mà đại diện nguyên đơn nêu ra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng, căn cứ vào Giấy chứng nhận số BY 494700 ngày 14/01/2015 do UBND huyện BC cấp cho bà Phan Thị C, đã được cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền cập nhật nội dung *“Nay thu hồi, hủy bỏ nội dung **thu hồi Giấy chứng nhận** trên trang 1...”*, vấn đề này hoàn toàn không liên quan và không ảnh hưởng đến hiệu lực pháp lý của giao dịch đặt cọc giữa hai bên, do đó việc xác minh làm rõ thời điểm mà Giấy chứng nhận của bà C bị thu hồi là không cần thiết.

Như đã nhận định ở phần trên, Hợp đồng đặt cọc giữa bà O và ông N là vô hiệu, nhưng việc vô hiệu này không do lỗi từ việc ông N và bà C hủy Hợp đồng tặng cho, mà là do bà O không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa, pháp luật buộc bà O phải biết và phải có nghĩa vụ chứng minh về điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa của mình. Vì vậy, yêu cầu hủy án sơ thẩm của bà O hoàn toàn không có cơ sở.

Xét tại phần quyết định, Hội đồng xét xử sơ thẩm đã tuyên buộc *“thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật”* là vi phạm Điều 6 và 45 của Luật Thi hành án dân sự, về sự tự nguyện thỏa thuận thi hành án của đương sự, cần rút kinh nghiệm.

Vì lẽ đó Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ y bản án sơ thẩm.

[2]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 100.000.000 đồng phải trả cho nguyên đơn, án phí là 5.000.000 (năm triệu) đồng.

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận, nhưng do nguyên đơn trên 60 tuổi, nên căn cứ Điều 2 của Luật Người cao tuổi, bà được miễn án phí này.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí.

[3]. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, nhưng được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 128; Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 358, Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung một số điều năm 2014;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 455/2020/DS-ST ngày 09/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị Kim O:

Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 31/10/2015 và Hợp đồng đặt cọc ngày 26/11/2015 giữa bà Hoàng Thị Kim O và ông Nguyễn Văn N đối với thửa đất số 572, tờ bản đồ số 81 tại xã VL B, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh do vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn N trả lại cho bà Hoàng Thị Kim O số tiền đặt cọc là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng.

Ghi nhận việc bà Hoàng Thị Kim O không yêu cầu ông Nguyễn Văn N trả lại số tiền đặt cọc là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

Các bên thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng Thị Kim O đối với ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu trả lại cọc và phạt cọc, với tổng số tiền là 1.900.000.000 (một tỷ chín trăm triệu) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: 5.000.000 (năm triệu) đồng ông Nguyễn Văn N phải chịu.

Bà Hoàng Thị Kim O được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Hoàng Thị Kim O số tiền tạm ứng án phí 36.000.000 (ba mươi sáu triệu) đồng đã nộp theo biên lai số AA/2016/0022464 ngày 19/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Kim O được miễn.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND H.BC;
- Chi cục THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Mai Thị Mỹ Tiên