

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN BÌNH CHÁNH  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **572/2022/DS-ST**  
Ngày: 01/12/2022.  
*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 HUYỆN BÌNH CHÁNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Vũ Ngọc Chiến.

Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Huy Hoàng.
2. Bà Phan Thị Dòn.

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thu-Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Ông Đồng Văn Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 12 năm 2022 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, thành Phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 37/2022/TLST-DS ngày 11 tháng 02 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 527/2022/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà ảo, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 418 Lê Văn Quới, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành Phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

*Bị đơn:* Ông Đặng Hoàng Tu, sinh năm: 1977.

Địa chỉ: ấp D20/24 Võ Văn Vân, ấp 4, xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Huỳnh Thanh Kho, sinh năm 1978.

Địa chỉ: 418 Lê Văn Quới, phường Bình Hưng Hòa A, quận Bình Tân, Thành Phố Hồ Chí Minh. (có mặt).

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được và tại phiên tòa nguyên đơn bà ảo trình bày:***

Ngày 19/6/2021 bà ảo có đặt cọc nhận chuyển nhượng phần đất 320 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 77 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Đặng Hoàng Tu; cùng ngày 19/6/2021 bà đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng; ngày 21/6/2021 bà đặt cọc thêm số tiền 100.000.000 đồng; việc thanh toán được thực hiện bằng hình thức chuyển khoản. Tổng số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Các bên thỏa thuận thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 12/7/2021; Tuy nhiên đến ngày 12/7/2021 ông Tuấn điện thoại cho bà thông báo là không thể tìm được Văn phòng công chứng để ký hợp đồng, bà Thảo cũng tự liên hệ các

Phòng công chứng nhưng không có văn phòng nào làm việc; Bởi lẽ vào thời điểm này Thành Phố Hồ Chí Minh đang áp dụng Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ về việc giãn cách xã hội trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh.

Hai bên thống nhất và thỏa thuận khi nào Thành phố Hồ Chí Minh nới lỏng giãn cách và xã hội hoạt động trở lại thì cùng nhau đến Phòng công chứng ký hợp đồng.

Tuy nhiên, đến ngày 01/10/2021 khi bà Thảo liên hệ với ông Tuấn để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông Tuấn không đồng ý với lý do đã quá thời hạn theo thỏa thuận và không trả lại tiền cọc, phạt cọc theo thỏa thuận cho bà Thảo. Ông Tuấn cho rằng bà Thảo không đi ký hợp đồng chuyển nhượng theo đúng thỏa thuận nên phải mất tiền cọc.

Bà Thảo không đồng ý, bởi lẽ các bên không đi ký hợp đồng được là do trở ngại khách quan, thiên tai bệnh dịch chứ không phải lỗi tại bà.

Do ông Tuấn đòi ý không chuyển nhượng cho bà nữa thì ông Tuấn là người có lỗi và phải chịu trách nhiệm theo thỏa thuận.

Nay bà Thảo yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021.

-Buộc ông Tuấn trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

-Phạt cọc 200.000.000 đồng.

Tổng số tiền ông Tuấn phải trả là 400.000.000 đồng.

-Yêu cầu tính lãi suất 8%/năm x 400.000.000 đồng tính từ ngày 01/10/2021 cho đến ngày 01/12/2022.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai ngày 01/12/2022, bị đơn ông Đặng Hoàng Tu trình bày: Ông Tuấn xác nhận vào ngày 19/6/2021 ông và bà Thảo có ký giấy nhận tiền cọc về việc chuyển nhượng phần đất 320 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 77 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; tổng số tiền cọc ông đã nhận từ bà Thảo là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, do bà Thảo vi phạm về thời hạn thanh toán và là bên có lỗi; ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021. Ông Tuấn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về trả tiền cọc, phạt và yêu cầu tính lãi suất của bà Thảo. Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra ông không có yêu cầu gì khác.

***Tại bản tự khai, biên bản không tiến hành hòa giải được-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh Kho có cùng ý kiến và yêu cầu giống với bà Thảo. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.***

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đã phát biểu ý kiến: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: Sau khi phân tích đánh giá các chứng cứ, yếu tố lỗi, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc ông Đặng Hoàng Tu trả lại cho bà ảo số tiền cọc là 200.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc và yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn; chịu án phí theo quy định pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà ảo khởi kiện ông Đặng Hoàng Tu; yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trả lại tiền cọc, phạt cọc và tính lãi suất. Đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

Ông Đặng Hoàng Tu cư trú tại huyện Bình Chánh, Thành Phố Hồ Chí Minh và đối tượng tranh chấp có liên quan đến bất động sản tọa lạc tại huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Căn cứ vào hồ sơ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Hoàng Tu và căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 3925/QSĐĐ/Q5 ngày 12/12/2002, cập nhật sang tên cho ông Đặng Hoàng Tu ngày 28/6/2019 thì chỉ thể hiện cá nhân ông Tuấn; đồng thời nguyên đơn cũng chỉ yêu cầu một mình ông Tuấn chịu trách nhiệm. Tại phiên tòa ông Tuấn cũng xác định phần đất ông nhận cọc để chuyển nhượng cho bà Thảo là tài sản riêng của ông và ông cam kết tự chịu trách nhiệm cá nhân đối với hành vi của mình. Do đó, không cần thiết đưa thêm ai vào tham gia tố tụng cũng là phù hợp pháp luật.

**[3]. Về các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:**

[3.1]. Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 3925/QSĐĐ/Q5 ngày 12/12/2002, cập nhật sang tên cho ông Đặng Hoàng Tu ngày 28/6/2019; có diện tích 320 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 767, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh. Có căn cứ xác định ông Đặng Hoàng Tu là chủ sử dụng hợp pháp phần đất nêu trên, đã được nhà nước công nhận quyền sử đất. Ông Tuấn có các quyền của người sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[3.2]. Căn cứ “Giấy nhận tiền đặt cọc” ngày 19/6/2021 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 320 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 767, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh; với giá chuyển nhượng là 1.600.000.000 đồng; bà Thảo đã chuyển số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng cho ông Đặng Hoàng Tu, có sự xác nhận của ông Đặng Hoàng Tu về số tiền cọc đã nhận. Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực.

[3.3]. Căn cứ vào giấy nhận tiền cọc ngày 19/6/2021, có xác nhận của ông Tuấn và căn cứ vào bảng sao kê tài khoản do nguyên đơn cung cấp thì có cơ sở xác định ông Đặng Hoàng Tu đã nhận 200.000.000 đồng tiền cọc từ bà ảo. Cụ thể, ngày 19/6/2021 bà Thảo chuyển 100.000.000 đồng và ngày 21/6/2021 chuyển thêm 100.000.000 đồng. Ông Đặng Hoàng Tu ký tên xác nhận số tiền đã nhận là tiền cọc.

Tại phiên tòa, các đương sự đều xác nhận đã giao nhận số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

[3.4]. Căn cứ vào giấy nhận tiền cọc ngày 19/6/2021 thì các bên thỏa thuận vào ngày 12/7/2021 ký hợp đồng chuyển nhượng và bà Thảo phải thanh toán hết số tiền còn lại. Theo lời trình bày của nguyên đơn thì vào ngày 12/7/2021 ông Đặng Hoàng Tu có gọi điện cho bà Thảo thông báo là không thể tìm được Văn phòng công chứng để ký hợp đồng, bà Thảo cũng tự liên hệ các Phòng công chứng nhưng không có văn phòng nào làm việc; Bởi lẽ vào thời điểm này Thành Phố Hồ Chí Minh đang áp dụng Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ về việc các ly xã hội toàn Thành Phố Hồ Chí Minh.

Theo lời trình bày của bà Thảo thì hai bên thống nhất và thỏa thuận khi nào Thành Phố Hồ Chí Minh nới lỏng giãn cách và xã hội hoạt động trở lại thì cùng nhau đến Phòng công chứng ký hợp đồng.

Tuy nhiên, đến ngày 01/10/2021 khi bà liên hệ với ông Tuấn để ký kết hợp đồng thì ông Tuấn không đồng ý với lý do không bán cho bà nữa và không trả lại tiền đã nhận cọc, phạt cọc theo thỏa thuận cho bà; ông Tuấn cho rằng bà Thảo không đi ký hợp đồng chuyên nhượng đúng theo thỏa thuận nên phải mất tiền cọc.

Tại phiên tòa, ông Đặng Hoàng Tu cũng xác nhận vào thời điểm ngày 12/7/2021 ông có liên hệ với các phòng công chứng nhưng không có phòng công chứng nào làm việc, nên không thể thực hiện được việc công chứng theo thỏa thuận.

[3.5] Xét về lỗi làm cho các bên không thực hiện được:

Tại thời điểm tháng 7/2021 trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh tình hình bệnh dịch Covid 19 đang diễn ra đỉnh điểm, toàn thành phố tạm ngừng mọi hoạt động để phòng chống dịch theo các văn bản của cơ quan có thẩm quyền:

+Chỉ thị 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính Phủ.

+Công văn số 969/TTg-KGVX ngày 17/7/2021 của Thủ tướng Chính Phủ.

+Chỉ thị số 10/CT-UBND ngày 19/6/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

+Công văn số 1749/UBND-VX ngày 30/5/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

+Công văn số 1948/UBND-VX ngày 16/6/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

+Công văn số 1749/UBND-VX ngày 30/5/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh

+Công văn số 2279/UBND-VX ngày 08/7/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

+Công văn số 2718/UBND-VX ngày 15/8/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

+Công văn số 2789/UBND-VX ngày 15/8/2021 của Ban chỉ đạo phòng chống Covid-19 Thành Phố Hồ Chí Minh.

+Công văn số 3072/UBND-VX ngày 15/9/2021 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo nội dung các văn bản nêu trên, thì do tình hình dịch bệnh Covid-19 diễn biến hết sức phức tạp và áp dụng việc giãn cách toàn Thành phố Hồ Chí Minh. Dừng tất cả các loại hình hoạt động không cần thiết để phòng chống dịch.

Việc các bên không ký hợp đồng chuyên nhượng vào ngày 12/7/2021 là do tình hình khách quan, bất khả kháng, trở ngại khách quan. Do đó, các bên không có lỗi.

[3.6]. Căn cứ khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự quy định: "*Sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra một cách khách quan không thể lường trước được và không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép*".

Đối chiếu quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật dân sự năm 2015 thì dịch Covid-19 đã có đủ 3 yếu tố để được xem xét là một sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan: (i) Xảy ra một cách khách quan; (ii) các bên không thể lường trước được; và (iii) không thể khắc phục được mặc dù đã áp dụng mọi biện pháp cần thiết và khả năng cho phép.

[3.7]. Như vậy, do các bên không có thỏa thuận về “Sự kiện bất khả kháng”; và “trở ngại khách quan” trong hợp đồng đặt cọc nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định pháp luật để điều chỉnh và giải quyết.

[3.8]. Theo hướng dẫn tại Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao thì trở ngại khách quan là một trong các trường hợp được miễn trách nhiệm trong hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 cũng quy định trường hợp không phải chịu phạt cọc vì lý do khách quan.

Từ những viện dẫn và phân tích nêu trên; đủ cơ sở xác định các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy nhận tiền đặt cọc” ngày 19/6/2021 đối với phần đất 320 m<sup>2</sup>, thuộc thửa 767, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã Vĩnh Lộc B, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà ảo và ông Đặng Hoàng Tu là do sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan; không bên nào có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

[4] Xét yêu cầu hủy bỏ, chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 19/6/2021.

Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa, các đương sự đều đồng ý chấm dứt hủy bỏ “Giấy nhận tiền cọc” ngày 19/6/2021 giữa ông Đặng Hoàng Tu và bà ảo. Đây là sự tự nguyện và phù hợp nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Xét yêu cầu hoàn trả lại số tiền đã đặt cọc và phạt cọc của nguyên đơn:

Tại khoản 2 Điều 351 Bộ luật dân sự cũng quy định về hậu quả của sự kiện bất khả kháng khi nghĩa vụ không thể thực hiện đúng: "*Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác*".

Mặt khác, nguyên đơn và bị đơn cũng xác định vào thời điểm ngày 12/7/2021 “ông Tuấn điện thoại cho bà thông báo là không thể tìm được Văn phòng công chứng để ký hợp đồng, bà Thảo cũng tự liên hệ các Phòng công chứng nhưng không có văn phòng nào làm việc; Bởi lẽ vào thời điểm này Thành phố Hồ Chí Minh đang áp dụng Chỉ thị 16 của Thủ tướng Chính phủ về việc cách ly xã hội toàn Thành phố Hồ Chí Minh”.

Do sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan nên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận; không bên nào có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu; nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp pháp luật.

Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà Thảo, buộc ông Đặng Hoàng Tu trả cho bà ảo số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phạt tiền cọc 200.000.000 đồng của nguyên đơn.

[6] Xét yêu cầu tính lãi suất 9%/năm x 400.000.000 đồng tính từ ngày 01/10/2021 (ngày ông Tuấn trả lời là không tiếp tục hợp đồng) cho đến ngày 01/12/2022.

Tại phiên tòa, bà Thảo thay đổi yêu cầu về mức lãi suất; cụ thể bà yêu cầu ông Tuấn phải chịu lãi suất 8%/năm x 400.000.000 đồng, thời gian tính lãi suất từ ngày 01/10/2021 cho đến ngày 01/12/2022 (426 ngày). Số tiền cụ thể là 400.000.000 đồng x 8%/365 x 426 ngày = 37.347.945 đồng.

Xét về yêu cầu tính lãi suất, do trở ngại khách quan nên các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận, các bên không có lỗi nên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Đồng thời các bên cũng không thỏa thuận về lãi, thời gian phát sinh quyền và nghĩa vụ để tính lãi. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu về lãi suất của nguyên đơn.

[7]. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà ảo.

Buộc ông Đặng Hoàng Tu trả cho bà ảo số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt cọc 200.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi suất với số tiền 37.347.945 đồng

[9]. Về án phí: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự và khoản 1, khoản 2 Điều 26; khoản 1 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 156; 328, 351; 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án Nhân dân Tối cao.

Án lệ 25/2018/AL được Hội đồng thẩm phán TAND Tối cao thông qua ngày 17-10-2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Áp dụng 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà ảo đối với ông Đặng Hoàng Tu về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/6/2021 giữa ông Đặng Hoàng Tu và bà ảo.

2. Buộc ông Đặng Hoàng Tu hoàn trả cho bà ảo số tiền cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà ảo đối với ông Đặng Hoàng Tu về việc phạt cọc số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà ảo đối với ông Đặng Hoàng Tu về việc chịu lãi suất:  $400.000.000 \text{ đồng} \times 8\% / 365 \times 426 \text{ ngày} = 37.347.945 \text{ đồng}$ .

Các bên thực hiện việc giao và nhận tiền tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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, 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; 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

**2/ Án phí dân sự sơ thẩm:**

Ông Đặng Hoàng Tu chịu 10.000.000 (Mười triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng không có giá ngạch.

Bà ảo chịu 11.867.397 (Mười một triệu, tám trăm sáu mươi bảy nghìn, ba trăm chín mươi bảy) đồng án phí dân sự sơ thẩm; được cân trừ vào số tiền 10.180.000 (Mười triệu, một trăm tám mươi nghìn) đồng đã tạm ứng án phí theo biên lai thu số AA/2021/0040459 ngày 13/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, thành Phố Hồ Chí Minh.

Bà ảo phải nộp thêm 1.687.397 (Một triệu, sáu trăm tám mươi bảy nghìn, ba trăm chín mươi bảy) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

**3/ Quyền kháng cáo:** Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

**Nơi nhận:**

- TAND TP.HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**VŨ NGỌC CHIẾN**