

Bản án số: 17/2022/DS-PT

Ngày 05/8/2022

*V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

**NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Phương

Các Thẩm phán: Ông Đinh Viết Nam;

Bà Nguyễn Thị Thu Hà.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tố Ly – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 11/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 13/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trương Thị Mỹ N.

Địa chỉ: Khu phố P, phường ĐL, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trương Thị Trâm U

Địa chỉ: Khu phố 1, phường ĐL, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn B.

Địa chỉ: Khu phố L, phường ĐL, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn B: Luật sư Nguyễn Thị O - Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Trị; địa chỉ: Khu phố T, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; có mặt.

3. Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Ánh T.

Địa chỉ: Khu phố L, phường ĐL, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bà Trương Thị Mỹ N là nguyên đơn trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\*Theo đơn khởi kiện ngày 13/12/2021, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/7/2021, nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và tài sản trên đất (nhà 2 tầng) tại thửa đất số 517, tờ bản đồ số 21, diện tích 284m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Khu phố L, phường ĐL, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 853332 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 13/8/2021, cấp cho ông Nguyễn Văn B.

Theo Hợp đồng đặt cọc, bà N đã đặt cọc cho ông B số tiền 150.000.000 đồng và hẹn đến ngày 14/9/2021 bà N sẽ giao đủ số tiền 1.450.000.000 đồng và hai bên ký hợp đồng tại phòng công chứng.

Hai bên thỏa thuận, ông Nguyễn Văn B phải giao cho bà Trương Thị Mỹ N đủ diện tích đất theo kích thước cạnh dài và rộng là 7,5m x 38,26m và 7,5m x 37,39m cùng với tài sản trên đất. Trường hợp đất bị lệch so với hiện trạng của nhà 02 tầng thì ông B cam kết sẽ cắt thêm phần bị lệch để đảm bảo không tranh chấp về sau.

Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng ông Nguyễn Văn B giao diện tích đất thực tế không đúng theo thỏa thuận. Bà N yêu cầu ông B phải cắt thêm đất để đủ diện tích nhưng ông B không đồng ý nên bà N có nhờ người môi giới để làm việc, ông B vẫn không đồng ý.

Vì vậy, bà Trương Thị Mỹ N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Trường hợp ông Nguyễn Văn B đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng theo Hợp đồng đã ký thì ngU đơn đồng ý thỏa thuận và tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản. Trường hợp ông B không đồng ý với thỏa thuận trên thì yêu cầu ông B có nghĩa vụ trả lại cho bà Trương Thị Mỹ N số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 150.000.000 đồng, tổng cộng là: 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn B chỉ trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, không yêu cầu phạt cọc với số tiền 150.000.000 đồng.

\*Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ngày 12/7/2021, ông Nguyễn Văn B đã ký Hợp đồng đặt cọc với bà Trương Thị Mỹ N về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 517, tờ bản đồ số 21, diện tích 284m<sup>2</sup>; địa chỉ thửa đất: Khu phố L, phường ĐL, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị với giá 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), bà N đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng và hẹn đến ngày 12/9/2021 hai bên sẽ đến Phòng Công chứng để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Văn B đã tiến hành tách thửa đất theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc về diện tích, kích thước để đảm bảo không tranh chấp về sau. Ngày 10/9/2021, bà Trương Thị Mỹ N báo với ông B đang bị cách ly y tế tại nhà nhưng bà N không cung cấp được Quyết định của cơ quan có thẩm quyền và hẹn với ông B chậm nhất đến ngày 12/9/2021 sẽ cho người về kiểm tra các cột mốc của thửa đất nhưng bà N không thực hiện.

Do ngày 12/9/2021 trùng vào ngày Chủ Nhật nên hai bên thống nhất vào lúc 17 giờ ngày 13/9/2021 sẽ có mặt tại Phòng công chứng Trường Sinh để tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bởi vì bà N cần có thời gian để kiểm tra thửa đất. Tuy nhiên, đến 16 giờ 30 phút ngày 13/9/2021 bà N gọi điện thoại cho ông B và xin gia hạn vào lúc 14 giờ ngày 14/9/2021 sẽ tiến hành công chứng hợp đồng. Vì vậy, hai bên đồng ý hủy bản Hợp đồng đặt cọc cũ và ký bản Hợp đồng mới để chuyển ngày ký hợp đồng sang ngày 14/9/2021. Vào lúc 14 giờ ngày 14/9/2021, ông Nguyễn Văn B cùng bà Nguyễn Thị Ánh T là môi giới đã tới Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Trị nhưng đến 16 giờ cùng ngày bà U (người nhà bà N) yêu cầu ông B đến thửa đất để kiểm tra cột mốc và yêu cầu ông B phải tăng thêm diện tích đất chuyển nhượng để đảm bảo đủ diện tích đất nhưng ông B không đồng ý bởi vì diện tích đất đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị đo đạc chính xác. Đến 16 giờ 45 phút ngày 14/9/2021, ông B đến Phòng Công chứng gọi điện bà N nhưng bà N không đến để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Văn B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Mỹ N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2022/DS-ST ngày 26 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 244; Điều 271; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 427 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 26 của [Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14](#) ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị Mỹ N về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 12 tháng 7 năm 2021.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút tại phiên tòa, cụ thể là yêu cầu phạt cọc với số tiền 150.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và tuyên quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/5/2022, bà Trương Thị Mỹ N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ trả lại số tiền đã đặt cọc 150.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021.

\*Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

\*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm:

Về tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng: Thẩm phán, thư ký cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến trước khi mở phiên tòa phúc thẩm.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các bên đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình được quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

- Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị Mỹ N. Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa Bản án sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 26/4/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đ theo hướng:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021.

- Về án phí: Căn cứ Điều 147, 148 BL TTDS; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

+ Bị đơn ông Nguyễn Văn B phải chịu 7.500.000 đồng án phí DSST.

+ NgU đơn bà Trương Thị Mỹ N không phải chịu án phí DSST, DSPT.

+ Bị đơn ông Nguyễn Văn B phải hoàn lại 2.500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ cho bà Trương Thị Mỹ N

#### 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 tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Trương Thị Mỹ N khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn B trả số tiền đã đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng), đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Nguyễn Văn B hiện cư trú tại phường ĐL, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị nên căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của [Bộ luật tố tụng dân sự](#) vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

[1.2] Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị Mỹ N phù hợp với các Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự về chủ thể và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[2] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 12/7/2021, nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và tài sản trên đất (nhà 2 tầng) tại thửa đất số 517, tờ bản đồ số 21, diện tích 284m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Khu phố L, phường ĐL, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DB 853332 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị cấp ngày 13/8/2021 với giá 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng), bà N đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng và hẹn đến ngày 12/9/2021 hai bên sẽ đến Phòng Công chứng để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Các bên còn thỏa thuận làm rõ hơn về trách nhiệm của bên nhận cọc: Theo Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021, với nội dung: *“Giao đúng diện tích đất, đất không tranh chấp (7,5 x 38,26 và 7,5 x 37,39) nếu đất bị lệch so với hiện trạng của nhà 2 tầng, ông Nguyễn Văn B cam kết cắt thêm phần bị lệch để đảm bảo không tranh chấp về sau (không lấy thêm tiền)”*. (BL số 02)

Hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021 giữa bà Trương Thị Mỹ N với ông Nguyễn Văn B, để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà 2 tầng) gắn liền với thửa đất số 517, tờ bản đồ số 21, diện tích 284 m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Khu phố L, phường ĐL, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận: *“Giao đúng diện tích đất, đất không tranh chấp (7,5 x 38,26 và 7,5 x 37,39) nếu đất bị lệch so với hiện trạng của nhà 2 tầng, ông Nguyễn Văn B cam kết cắt thêm phần bị lệch để đảm bảo không tranh chấp về sau (không lấy thêm tiền)”*. Như vậy hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận về điều kiện đó là khi vị trí nhà lệch với diện tích đất cam kết tách thửa thì phải cắt thêm đất bảo đảm không tranh chấp đây là thỏa thuận về điều kiện để hai bên tiến hành ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản.

Tuy nhiên, qua xem xét quá trình thực hiện và trên thực tế ông Nguyễn Văn B chỉ giao (7,5 x 38,26 m và 7,5 x 37,29 m) theo bản đồ tách thửa đất do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị đối chiếu với biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/7/2022 đã lập, thể hiện rõ một phần ngôi nhà 02 tầng gắn liền với thửa đất nằm ngoài phạm vi ranh giới tách thửa cụ thể:

① Diện tích: 1,1 m<sup>2</sup> là phần diện tích be nhà nằm ngoài phạm vi ranh giới tách thửa

② Diện tích: 1,4 m<sup>2</sup> là phần diện tích tường rào và mái tôn nằm ngoài ranh giới tách thửa.

Do giao không đúng với cam kết, nên hai bên không tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất và tài sản trên đất (nhà 2 tầng) tại

thửa đất số 517, tờ bản đồ số 21, diện tích 284m<sup>2</sup>, địa chỉ thửa đất: Khu phố L, phường DL, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị được.

Xét nguyên nhân dẫn đến hợp đồng không giao kết: Ông Nguyễn Văn B đã thừa nhận trước lúc 16 giờ 45 phút ngày 14/9/2021 ông đã nhận yêu cầu của bà N thông qua bà Tuyết người môi giới mua bán đất, bà U là chị ruột của bà N yêu cầu ông thực hiện cam kết giao thêm đất như thỏa thuận nhưng ông không thực hiện giao thêm. Các tài liệu chứng minh ông Nguyễn Văn B biết thông tin từ phía bà N trước 16 giờ 45 phút ngày 14/9/2021 như: Tại bản trình bày ngày 13/4/2022 bà Nguyễn Thị Ánh T người môi giới đất trình bày: *“Đến 16 giờ ngày 14/9/2021 bà Trương Thị Trâm U thay mặt bà Trương Thị Mỹ N đến để chứng thực hợp đồng. Trước khi tiến hành công chứng bà Trương Thị Trâm U yêu cầu ông Nguyễn Văn B bàn giao mặt bằng, trong quá trình bàn giao mặt bằng bà U và ông B không đi đến thống nhất”* (BL số 62); Tại bản trình bày ý kiến ngày 17 tháng 1 năm 2022, ông Nguyễn Văn B tự trình bày: *“ Vào lúc 14 giờ ngày 14/9/2021, ông Nguyễn Văn B cùng bà Nguyễn Thị Ánh T là môi giới đã tới Phòng Công chứng số 1 tỉnh Quảng Trị, nhưng đến 16 giờ cùng ngày người nhà bà N (bà U) mới đến yêu cầu ông B tới thửa đất để bàn giao cột mốc thửa đất, tại đây người nhà bà N yêu cầu tôi phải tăng thêm diện tích đất. tôi thấy yêu cầu này là vô lý do diện tích đất đã được [Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị] đo đạc và xuất bản vẽ, đảm bảo diện tích tách thửa đúng với diện tích hai bên đã cam kết theo hợp đồng đặt cọc nên đã không thực hiện”* (BL số 41); ông B biết căn nhà và thửa đất là một khối thống nhất, không thể di chuyển, không thể tách rời. Biết phải có nghĩa vụ cắt thêm đất như cam kết theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nhưng ông B cho rằng đã có kết quả đo đạc của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Quảng Trị nên không giao thêm cho dù thực tế một phần ngôi nhà 02 tầng nằm ngoài phạm vi ranh giới tách thửa đất dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản (nhà 2 tầng) giữa bà Trương Thị N và ông Nguyễn Văn B có đối tượng không thể thực hiện được. Đây là điều kiện các bên đã dự kiến trước, nếu điều kiện xảy ra thì ông B phải có nghĩa vụ thực hiện, nhưng ông Nguyễn Văn B đã bội tín không thực hiện theo đúng cam kết, vi phạm cam kết tại Điều 3 về điều kiện thực hiện hợp đồng.

Đối với bà Trương Thị Mỹ N: Trong quá trình thực hiện hợp đồng bà Trương Thị Mỹ N phát hiện ông Nguyễn Văn B tách thửa đất không đúng, một phần ngôi nhà hai tầng gắn liền với thửa đất bà N nhận chuyển nhượng bị lệch so với diện tích thửa đất mà ông B đã tách thửa, ngày 14/9/2021 bà N nhờ bà Nguyễn Thị Ánh T là người môi giới và bà U (chị ruột của bà N) yêu cầu ông Nguyễn Văn B tới thửa đất để kiểm tra giao thêm diện tích đất để đảm bảo đủ diện tích đất như thỏa thuận, nhưng ông B không đồng ý giao thêm. Bà N muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đúng như thỏa thuận nhưng cấp sơ thẩm chỉ xem xét sự việc xảy ra vào lúc 16 giờ 45 phút ngày 14/9/2021, ông B đến Phòng Công chứng gọi điện bà N, nhưng bà N không đến để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, để đánh giá bà Trương Thị Mỹ N vi phạm cam kết là thiếu căn cứ, không đánh giá đúng bản chất sự việc mà các bên đã thỏa thuận.

Từ những phân tích trên thấy ông Nguyễn Văn B là người vi phạm cam kết dẫn đến không thực hiện được hợp đồng nên phải bồi thường cho bà Trương Thị Mỹ N gấp 02 lần số tiền cọc theo Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc ngày 12/7/2021 giữa ông B và bà N, Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án bà N chỉ yêu cầu hoàn lại số tiền cọc 150.000.000 đồng, nên chấp nhận kháng cáo và yêu cầu của ngU đơn bà Trương Thị Mỹ N, sửa bản án dân sự sơ thẩm buộc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) cho bên đặt cọc bà Trương Thị Mỹ N theo Hợp đồng đặt cọc ngày 12 tháng 7 năm 2021.

[3]. Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Văn B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ theo quy định.

Vì yêu cầu khởi kiện và kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn bà Trương Thị Mỹ N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Về chi phí xem xét tại chỗ bà Trương Thị Mỹ N nộp và đã chi phí hết 2.500.000 đồng; bà Trương Thị Mỹ N không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Buộc ông Nguyễn Văn B hoàn trả cho bà Trương Thị Mỹ N số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) là tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vì các lẽ trên;

#### QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trương Thị Mỹ N, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 427 của Bộ luật Dân sự; Khoản 2 Điều 26 của [Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14](#) ngày 30/12/2016 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 bà Trương Thị Mỹ N về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 12 tháng 7 năm 2021 cho bà Trương Thị Mỹ N.

*Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

*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.*

2. Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Văn B phải chịu 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trương Thị Mỹ N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn lại cho bà Trương Thị Mỹ N số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số CC/2021/0000097 ngày 04/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

Bà Trương Thị Mỹ N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà Trương Thị Mỹ N số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số CC/2021/0000255 ngày 12/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đ.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Trương Thị Mỹ N không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Buộc ông Nguyễn Văn B hoàn lại cho bà Trương Thị Mỹ N số tiền 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng) là tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND Tp. Đông Hà;
- VKSND Tp. Đông Hà;
- Chi cục THADS Tp. Đông Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(đã ký)

**Trần Văn Phương**