

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG**

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

Bản án số: 186/2022/DS-PT

Ngày: 19/9/2022

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 TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Bích Vân

Các Thẩm phán:

Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Nhiên

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**
Ông Trương Thanh Triều - Kiểm sát viên

Ngày 19 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 134/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Quang H, sinh năm: 1991. Địa chỉ: Số 01 PT 1, Ngõ 40, đường XL, phường XT, quận BTL, Thành phố Hà Nội (Có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị Đ, sinh năm: 1972. HKTT: A11.17 Khối A C/c Số 4, PCT (nối dài), Phường X, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Nơi tạm trú: Ấp SĐ, xã DT, thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- **NLQ** (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Bị đơn bà Trần Thị Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Nguyễn Quang H trình bày:

Ngày 17/01/2021, anh H có ký hợp đồng đặt cọc với NLQ (NLQ làm đại diện cho bà Trần Thị Đ), nhận chuyển nhượng 04 thửa đất gồm: Thửa 278, tờ bản đồ số 121, diện tích 77,9m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 956939; Thửa 227, tờ bản đồ số 121, diện tích 42,2m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 386435; Thửa số 275, tờ bản đồ số 121, diện tích 37,5m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 386436; Thửa số 228, tờ bản đồ số 121, diện tích 43,3m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 386436, các thửa đất đều được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Kiên Giang cấp ngày 16-11-2017.

Giá chuyển nhượng 2.700.000.000đ (*Hai tỷ bảy trăm triệu đồng*), anh H chuyển vào tài khoản của bà Đ số tiền 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*), số tiền còn lại các bên thỏa thuận đến ngày 06/02/2021 ra Văn phòng Công chứng PQ ký hợp đồng chuyển nhượng thì giao tiền đủ.

Đến hẹn nhưng anh H không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Đ, vì trước khi lập hợp đồng đặt cọc anh H có thỏa thuận với bên bà Đ là nhận chuyển nhượng đất có quy hoạch đất ở, bên bà Đ cũng cam kết các thửa đất trên đều có quy hoạch đất ở. Khi đặt cọc cho bà Đ xong, thì anh H liên hệ với Phòng quản lý đô thị, Ban quản lý khu kinh tế PQ xác định là đất Công trình công cộng. Anh H có liên hệ với bà Đ để nhận lại tiền cọc, nhưng bà Đ không đồng ý.

Nay anh H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, hủy toàn bộ hợp đồng đặt cọc ngày 17/01/2021 giữa bà Trần Thị Đ (NLQ đại diện ký), buộc bà Đ trả lại số tiền cọc 400.000.000 đồng và bồi thường một lần 400.000.000 đồng, tổng cộng 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*).

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh H xin rút một phần khởi kiện, không buộc bà Đ chịu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bà Đ trả lại tiền cọc là 400.000.000 đồng. Anh H không khai nại thêm tình tiết mới, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Bị đơn bà Trần Thị Đ trình bày:

Bà Đ có cử NLQ làm đại diện ký hợp đồng đặt cọc với anh H, có nhận tiền cọc, chuyển nhượng 04 thửa đất như anh H trình bày. Các thửa đất trên do ông Nguyễn Văn L đứng tên chủ sử dụng, ký hợp đồng Công chứng ủy quyền cho ông Nguyễn Văn C. Ngày 16/01/2021 bà Đ đã ký hợp đồng đặt cọc với ông C nhận chuyển nhượng các thửa đất trên, bà Đ đặt cọc cho ông Cường 400.000.000 đồng, cũng thỏa thuận với ông C đến ngày 06/02/2021 là cùng một thời điểm thỏa thuận với anh H để ký Công chứng hợp đồng chuyển nhượng với bên ông C. Nếu vào ngày 06/02/2021 anh H đồng ý ký hợp đồng Công chứng nhận chuyển nhượng, thì bà Đ đề nghị ông C ký trực tiếp với anh H.

Trước khi anh H ký hợp đồng đặt cọc với bên bà Đ, anh H đã kiểm tra quy hoạch, kiểm tra pháp lý, hiện trạng vị trí đất, anh H đồng ý nhận chuyển nhượng mới ký hợp đồng và chuyển tiền đặt cọc cho bà Đ.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, đến ngày 06/02/2021 anh H phải có mặt tại Văn phòng Công chứng PQ để ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Đ, bà Đ có mặt đúng hẹn, nhưng anh H không chịu ký, bà Đ có trình báo cho Công an phường ĐD sự việc anh H vi phạm hợp đồng. Nay anh H khởi kiện yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng đặt cọc ngày 17/01/2021 bà Đ đồng ý hủy bỏ. Tuy nhiên, bà Đ không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc tổng số tiền là 800.000.000 đồng theo yêu cầu của anh H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Đ không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của anh H, bà Đ không khai nại thêm tình tiết mới, không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ.

NLQ trình bày:

NLQ có làm đại diện cho bà Trần Thị Đ để ký hợp đồng đặt cọc với anh Nguyễn Quang H, bà Đ có chuyển nhượng cho anh H 04 thửa đất, giá chuyển nhượng, tiền đặt cọc như nội dung anh H, bà Đ đã trình bày. Thỏa thuận đến ngày 06/02/2021, bà Đ ra Văn phòng Công chứng PQ ký hợp đồng thì anh H giao tiền đủ.

Giữa bên bà Đ và anh H không thỏa thuận, bên bán có trách nhiệm cung cấp thông tin quy hoạch cho bên mua. Do đó, việc anh H cho rằng bên bà Đ cung cấp thông tin sai theo quy hoạch là không đúng.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với anh H, 04 thửa đất trên ông Nguyễn Văn C đã ký hợp đồng đặt cọc bán lại cho bà Đ, số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng. Mục đích bà Đ mua để “lướt sóng”, khi ký đặt cọc cho ông C thì bà Đ hẹn ông C ngày 06/02/2021 các bên ra ký Công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ thỏa thuận này bà Đ cũng hẹn anh H vào ngày 06/02/2021 ra ký Công chứng. Nếu bên anh H có mặt, thì bà Đ yêu cầu anh H trực tiếp ký với ông C, sau khi ký xong thì anh H trả tiền cho bà Đ, bà Đ mới lấy tiền anh H giao trả cho ông C.

Tuy nhiên, đến hẹn anh H không đồng ý ký Công chứng hợp đồng chuyển nhượng, thì buộc bà Đ phải ký hợp đồng với ông C và thanh toán cho ông C đủ số tiền chuyển nhượng. Anh H có lỗi, đến hẹn mà không ra ký Công chứng hợp đồng với bà Đ. Nay việc anh Nguyễn Quang H kiện bà Trần Thị Đ yêu cầu hủy bỏ hợp đồng ngày 17/01/2021 và bồi thường số tiền đặt cọc tổng cộng là 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*), NLQ không ý kiến gì. Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

**** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang quyết định:***

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/01/2021 giữa anh Nguyễn Quang H xác lập với bà Trần Thị Đ (do NLQ làm đại diện ký cho bà Đ ký với anh H) là vô hiệu toàn bộ.

Buộc bà Trần Thị Định trả cho anh Nguyễn Quang H số tiền đặt cọc là 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*).

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang H về việc buộc bà Trần Thị Đ bồi thường số tiền đặt cọc là 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, lãi chậm trả và báo quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 27/5/2022, bị đơn bà Trần Thị Đ có đơn kháng cáo với nội dung:

Yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng do anh H là người có lỗi, vì không đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận. Vì vậy, yêu cầu không chấp nhận đơn khởi kiện của anh H, buộc nguyên đơn phải chịu mất số tiền cọc là 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Ý kiến của nguyên đơn trình bày:* Nếu bà Đ đồng ý thỏa thuận tại phiên tòa phúc thẩm, thì anh sẽ hỗ trợ cho bà Đ số tiền 30.000.000 đồng là $\frac{1}{2}$ số tiền mà bà Đ cho rằng đã trả cho người môi giới hết 60.000.000 đồng. Nếu bà Đ không đồng ý, thì anh không hỗ trợ.

- *Ý kiến bị đơn trình bày:* Không đồng ý thỏa thuận với anh H; Yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do: Không xác minh hộ khẩu của bà Đ; Không xác minh đo đạc phần đất mua-bán; Không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông L, ông C, ông Đ vào tham gia tố tụng.

Phát biểu ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa: Về việc tuân theo tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử ở giai đoạn phúc thẩm là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung và hướng đề nghị giải quyết vụ án: Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, thì NLQ không được bà Đ ủy quyền, nhưng NLQ ký thay bà Đ là không hợp pháp. Về phần đất thỏa thuận chuyển nhượng, thì bà Đ cũng chỉ mới hợp đồng đặt cọc với ông C, nên bà Đ chưa phải là chủ sử dụng đất nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định tại các Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự, hậu quả pháp lý là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc bà Đ phải trả lại cho anh H số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng. Đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố PQ.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] *Về thủ tục tố tụng*: NLQ có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Xét yêu cầu của bà Đ về việc đưa thêm những người sau đây tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn C, NLQ và ông Nguyễn Hữu Đ. Hội đồng xét xử xét thấy, ông Nguyễn Văn L là chủ sử dụng được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn C là người được ông L ủy quyền chuyển nhượng đất, NLQ và ông Đ là những người môi giới việc chuyển nhượng đất giữa ông L, ông C với bà Đ và từ bà Đ với anh H. Tuy nhiên, về thỏa thuận và quan hệ tranh chấp giữa anh H với bà Đ là tranh chấp: “Hợp đồng đặt cọc”, các bên chưa thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, nên không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của chủ đất. Đối với ông Đ là người trung gian giới thiệu cho các bên giao dịch, số tiền đặt cọc thì anh H chuyển khoản trực tiếp cho bà Đ, giữa anh H với bà Đ không có tranh chấp về số tiền giao nhận. Do đó, số tiền đặt cọc không có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông L, ông C, ông Đ. Vì vậy, xác định những người này không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ theo quy định tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án như sau*: Giữa bà Trần Thị Đ với anh Nguyễn Quang H có lập “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17-01-2021” (BL 04). Phần đại diện bên bán (bên A) ghi tên bà Trần Thị Đ, phần đại diện bên mua (bên B) ghi tên anh Nguyễn Quang H. Các bên thỏa thuận như sau: “Bà Đ đồng ý chuyển nhượng cho anh H các thửa số 278, 227, 279 và 228, tờ bản đồ số 121 theo giấy CNQSD đất cấp ngày 12/2/2018, giá chuyển nhượng là 2,7 tỷ đồng. Đặt cọc số tiền là 400.000.000 đồng, từ ngày 17/01/2021 đến ngày 06/02/2021 hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng CNQSD đất, sau khi ký hợp đồng CNQSD đất thì anh H phải thanh toán số tiền là 2,3 tỷ đồng. Trường hợp bà Đ không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 2 lần. Trường hợp anh H không đúng hẹn thì sẽ mất toàn bộ tiền đặt cọc. Trường hợp thửa đất bị quy hoạch thì bà Đ sẽ trả lại tiền cọc”. Tuy nhiên, phần ký tên thì NLQ ký thay mặt bà Trần Thị Đ, cùng ngày anh H chuyển vào tài khoản của bà Trần Thị Đ số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Nay các bên đều thống nhất với hợp đồng đặt cọc đã ký, cũng như số tiền đặt cọc đã giao nhận.

Đây là các tình tiết được các bên thừa nhận đã thỏa thuận và ký kết trong hợp đồng đặt cọc nên được xem là chứng cứ và không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] *Xét nội dung kháng cáo của bà Trần Thị Đ thấy rằng:* Đối với lời khai của bà Đ cho rằng các bên đã thỏa thuận đến ngày 06/02/2021 thì phải đến Phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, vì bà Đ đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn C, nên khi ra Phòng công chứng thì bà Đ sẽ để cho ông C trực tiếp ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh H (bà Đ được hưởng lợi chênh lệch), do anh H không ký nhận chuyển nhượng từ ông C, nên bà Đ phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C.

Xét lời khai của bà Đ là phù hợp với các tài liệu do bà Đ giao nộp như Hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn C, bà Đ có chuyển khoản tiền đặt cọc cho ông C...(các tài liệu tham khảo do bà Đ nộp, từ BL 52-56). Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: Đặt cọc là để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Mục đích các bên xác lập hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên tại thời điểm ký kết thì bà Đ chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất, nhưng bà Đ lại cam kết bà là người chuyển nhượng cho anh H các thửa đất như nêu trên. Do đó, bà Đ không thực hiện được quyền chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai. Hơn nữa, mặc dù các bên không tranh chấp về người ký trong hợp đồng đặt cọc, nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng thì NLQ không có ủy quyền của bà Đ, nhưng lại ký thay trong hợp đồng là chưa phù hợp. Vì vậy, giao dịch giữa các bên đã vi phạm điều cấm của luật, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự và buộc phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không xem xét đến lỗi vi phạm hợp đồng, theo như bản án sơ thẩm tuyên là hoàn toàn có căn cứ. Vì vậy, xét kháng cáo của bà Đ là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ kháng cáo bổ sung về việc yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với các lý do như được nêu trên là không có căn cứ chấp nhận. Bởi lẽ, các bên tranh chấp hợp đồng đặt cọc được ký kết tại thành phố PQ, nên không cần xác minh địa chỉ của bị đơn ở đâu. Do đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nên chỉ giải quyết về số tiền các bên đã giao nhận cọc mà chưa tranh chấp liên quan đến phần đất, nên không cần phải đo đạc xem xét tại chỗ theo yêu cầu của bà Đ. Về người tham gia tố tụng như nhận định nêu trên, nên có cơ sở xác định cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng, nên yêu cầu kháng cáo bổ sung của bà Đ là không có căn cứ chấp nhận.

Về việc anh H tự nguyện hỗ trợ cho bà Đ số tiền 30.000.000 đồng với điều kiện bà Đ và anh H thỏa thuận tại phiên tòa, nhưng do bà Đ không chấp nhận thỏa thuận với anh H, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở ghi nhận số tiền này.

[4] Từ những cơ sở nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ; Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Đ; Chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên toà về việc giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 23/5/2022 của Toà án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

[5] *Về án phí dân sự:*

- *Về án phí dân sự sơ thẩm:*

Hoàn trả cho anh Nguyễn Quang H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 18.300.000đ (*Mười tám triệu ba trăm nghìn đồng*) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000337 ngày 25/5/2021 và 0007348 ngày 31/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Bà Trần Thị Đ phải chịu án phí đối với hợp đồng vô hiệu, không có giá ngạch là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*). Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 5% trên số tiền 400.000.000 đồng phải trả lại cho anh H là 20.000.000đ (*Hai mươi triệu đồng*). Tổng cộng bà Đ phải nộp 20.300.000đ (*Hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng*).

- *Án phí dân sự phúc thẩm:*

Do kháng cáo của bà Trần Thị Đ không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Áp dụng điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013.

Nghị định 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Đ.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 40/2022/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang H.

Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 17/01/2021 giữa anh Nguyễn Quang H xác lập với bà Trần Thị Đ (do NLQ làm đại diện ký cho bà Đ ký với anh H) là vô hiệu toàn bộ.

2. Buộc bà Trần Thị Đ phải có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Nguyễn Quang H số tiền đặt cọc là 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Quang H về việc buộc bà Trần Thị Đ bồi thường số tiền đặt cọc là 400.000.000đ (*Bốn trăm triệu đồng*).

4. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho anh Nguyễn Quang H số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 18.300.000đ (*Mười tám triệu ba trăm nghìn đồng*) theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000337 ngày 25/5/2021 và 0007348 ngày 31/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang.

Buộc bà Trần Thị Đ phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 20.300.000đ (*Hai mươi triệu ba trăm nghìn đồng*).

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Trần Thị Đ phải nộp án phí dân sự phúc thẩm với số tiền là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007539 ngày 02/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố PQ, tỉnh Kiên Giang. Bà Đ đã nộp xong, nên không phải nộp thêm.

5. 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- Các đương sự;
- TAND Tp. PQ;
- Chi cục THADS Tp. PQ;
- Lưu hồ sơ.

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

Đặng Thị Bích Vân

