

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

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

Bản án số: 17/2022/DS-PT

Ngày 25 - 4 - 2022

Về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vi Văn Chắt.

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Sỹ Tiến

Bà Nguyễn Thị Huyền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lương Văn Hòa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 25/4/2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 93/2021/TLPT-DS ngày 15 tháng 11 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2021/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 23/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1986; địa chỉ: xóm K, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An.

2. Bị đơn: Chị Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1982; địa chỉ: Phòng 1203, chung cư V, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Thu H1: Bà Cao Thị Ng, sinh năm 1958; địa chỉ: khối T, phường L, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hữu S, Luật sư Công ty Luật TNHH MTV V; địa chỉ: Tầng 4, tòa nhà T, Km 2, Đại lộ L, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Có mặt.

3. Người kháng cáo: Bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Nguyễn Thị H trình bày:

Vào ngày 27/02/2021 chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị Thu H1 ký hợp đồng mua bán đất (chuyển nhượng), chị H1 đồng ý bán cho chị H thửa đất số 660, tờ bản đồ số 05, diện tích 275m² tại xóm K, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 315119 ngày 08/7/2020 mang tên Nguyễn Thị Thu H1. Hai bên thỏa thuận trị giá thửa đất là 1.760.000.000 đồng (Một tỷ bảy trăm sáu mươi triệu đồng). Chị H đặt cọc trước số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu), số tiền còn lại chị H sẽ thanh toán cho chị H1 trong hạn 10 ngày, hai bên cùng nhau hoàn tất hồ sơ, thủ tục công chứng tư pháp và các giấy tờ liên quan. Nếu đến thời hạn thanh toán mà chị H không thanh toán tiền theo thỏa thuận thì chị H1 có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho chị H. Ngược lại nếu chị H1 vi phạm hợp đồng hoặc bất kỳ lý do gì mà lô đất không sang tên chuyển nhượng được thì chị H1 phải chịu phạt cọc thanh toán gấp đôi số tiền đã nhận là 200.000.000 đồng. Theo nội dung thỏa thuận thì chị H đã chuyển tiền đặt cọc 100.000.000 đồng từ số tài khoản 3600205501410 mang tên Nguyễn Thị H tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An đến số tài khoản 0101001018647 mang tên Nguyễn Thị Thu H1 tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam - Chi nhánh Nghệ An. Chị H1 đã nhận số tiền này và đã xác nhận trong hợp đồng mua bán đất ngày 27/02/2021.

Quá trình thực hiện hợp đồng thì ngày 07/3/2021 chị H1 nhắn tin báo bận hợp cổ đông công ty và hẹn chị H ngày 09/3/2021 làm thủ tục chuyển nhượng thì chị H đồng ý. Ngày 08/3/2021 chị H1 tiếp tục hẹn chốt lịch ngày 09/3/2021 thanh toán tiền và làm thủ tục, nhưng do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng, vì làm thủ tục rút “Bìa gốc” từ ngân hàng ra chưa xong nên chị H1 hẹn chị H chuyển lịch sang ngày 10/3/2021.

Đến sáng ngày 10/3/2021 chị H chủ động gọi điện thoại cho chị H1 để làm thủ tục thanh toán tiền bán đất nhưng chị H1 lại tiếp tục báo lịch bận và hẹn chiều ngày 11/3/2021.

Vào lúc 6 giờ 30 phút ngày 11/3/2021, chị H1 nhắn tin hẹn chiều 11/3/2021 hai bên sẽ làm việc tại Ngân hàng. Đến 10 giờ 44 phút ngày 11/3/2021 thì chị H1 hẹn 14 giờ cùng ngày nhưng chị H bận (chị H có gọi điện báo chị H1 và được chị H1 đồng ý và hẹn sáng 12/3/2021 sẽ làm thủ tục). Sau đó chị H có

nhắn tin hỏi lại chị H1 sắp xếp thời gian để làm việc trong buổi chiều ngày 11/3/2021 nhưng chị H1 không trả lời tin nhắn.

Đến 18 giờ 31 phút ngày 11/3/2021, chị H1 nhắn tin cho chị H hủy giao dịch mua bán đất với lý do đã quá 10 ngày nhưng chị H không thực hiện đúng hợp đồng và chuyển trả tiền đặt cọc 100.000.000 đồng qua tài khoản ngân hàng cho chị H. Không đồng ý với lý do của chị H1 nên chị H chuyển lại số tiền 100.000.000 đồng nói trên vào tài khoản ngân hàng cho chị H1.

Việc chuyển trả tiền đặt cọc 100.000.000 đồng này tiếp tục được chuyển đi chuyển lại thêm hai lần vào các ngày 12/3/2021 và ngày 16/3/2021 và đều thực hiện qua số tài khoản Ngân hàng mà trước đó chị H đã chuyển tiền đặt cọc vào ngày 27/02/2021.

Ngày 16/3/2021 chị H đã yêu cầu ngân hàng phong toả tài khoản cá nhân của chị H, đến ngày 19/3/2021 thì nhân viên Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh tỉnh Nghệ An phòng giao dịch Nghi Phú thông báo cho chị H có khoản tiền 100.000.000 đồng do chị H1 chuyển đến trả tiền cọc đất nhưng do tài khoản của chị H đã phong toả nên chị H không nhận được, chị H có đến Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn chi nhánh Nghệ An phòng giao dịch Nghi Phú viết giấy trả lại số tiền trên về tài khoản của chị H1.

Do đó chị H làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố V, giải quyết buộc chị H1 phải trả lại số tiền cọc cho chị H 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Tổng cộng 200.000.000.

Sau phiên hoà giải ngày 13/7/2021, chị H đã liên hệ với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, Chi nhánh Nghệ An - Phòng giao dịch Nghi Phú thì được biết số tiền 100.000.000 đồng vẫn đang ở trên hệ thống của Ngân hàng nên chị H làm thủ tục rút lại số tiền này vào ngày 23/7/2021. Do đó, Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án buộc Bị đơn phải thanh toán tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

Bị đơn Nguyễn Thị Thu H1 trình bày:

Thừa nhận ngày 27/02/2021 chị H1 và chị Nguyễn Thị H đã ký kết hợp đồng mua bán đất (chuyển nhượng) đối với thửa đất số 660, tờ bản đồ số 05, diện tích 275m² tại xóm K, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An, đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 315119 ngày 08/7/2020 mang tên Nguyễn Thị Thu H1. Theo hợp đồng hai bên thỏa thuận giá trị thửa đất là 1.760.000.000 đồng và thỏa thuận chị H đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại chị H1 sẽ thanh toán trong hạn 10 ngày (tức là ngày 09/3/2021). Trong ngày 27/02/2021, chị H1 đã nhận được số tiền 100.000.000 đồng của chị H chuyển qua số tài khoản ngân hàng. Tuy nhiên, bên

mua chị H đã không thực hiện theo điều khoản của hợp đồng. Đến ngày 11/3/2021 chị H1 đã đơn phương chấm dứt hợp đồng và không đồng ý bán đất cho chị H nữa. Đối với lời trình bày của chị H nói có gọi điện thoại cho chị H1 và chị H1 đồng ý hẹn chị H chuyển thời gian làm việc vào sáng ngày 12/3/2021 là không có và không đúng thực tế nên chị H1 không thừa nhận nội dung này. Lẽ ra chị H1 không trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, nhưng cảm thấy con người chị H không đơn giản nên đã ra ngân hàng chuyển trả số tiền trên cho chị H vào số tài khoản đã chuyển tiền đặt cọc cho chị H1 trước đó, mỗi lần chuyển 50.000.000 đồng với nội dung “chuyển trả lại tiền đã đặt cọc ngày 27 tháng 02”, ngay trong ngày hôm đó chị H lại chuyển trả cho chị H1 số tiền 100.000.000 đồng trên vào tài khoản ngân hàng của chị H1 với nội dung “Chuyển khoản tiền đặt cọc đất c hiền”, việc chuyển này chị H1 không đồng ý bán đất nữa nên chị H chuyển lại là ép buộc chị H1. Do tinh thần bất an nên ngày 12/3/2021 chị H1 tiếp tục đến Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Chi nhánh Nghệ An chuyển 100.000.000 đồng này lại tài khoản của chị H với nội dung chuyển “trả lại cọc đất quá hạn ngày 27/02”, số tiền này đã về tài khoản của chị H. Từ thời điểm ngày 12/3/2021 cho đến ngày 05/5/2021 ngay trước khi chị H1 khoá tài khoản cá nhân của mình để tránh liên quan đến việc mua bán với chị H thì trong tài khoản của chị H1 không phát sinh thêm số tiền nào của chị H chuyển đến nữa.

Nay chị H khởi kiện yêu cầu chị H1 phải trả cho chị H số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng thì không đồng ý.

Với nội dung trên, Bản án Dân sự sơ thẩm số 32/2021/DSST ngày 29 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Nghệ An đã quyết định: Căn cứ vào các Điều 26, 35, 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc chị Nguyễn Thị Thu H1 phải thanh toán cho chị Nguyễn Thị H 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền phạt cọc theo Hợp đồng mua bán đất ngày 27/02/2021.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về lãi suất do thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 10 năm 2021, bị đơn Nguyễn Thị Thu H1 kháng cáo không đồng ý với nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết không chấp nhận nội dung khởi kiện của Nguyên đơn Nguyễn Thị H. Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Trong quá trình từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán được phân công đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng trình tự, thủ tục phiên tòa.

- Về việc chấp hành pháp luật của các đương sự: Nguyên đơn, bị đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đã chấp hành đúng quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 75, Điều 76, Điều 85, Điều 86 và Điều 294 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Quyền tranh tụng của các đương sự được bảo đảm.

- Về thủ tục kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Thị Thu H1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên được Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý, giải quyết là đúng pháp luật.

- Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn Nguyễn Thị Thu H1; sửa một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ phần rút khỏi kiện yêu cầu thành toán tiền đặt cọc 100.000.000 đồng; buộc Bị đơn Nguyễn Thị Thu H1 phải thanh toán cho Nguyên đơn Nguyễn Thị H số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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 tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã hỏi ý kiến của các đương sự có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án hay không nhưng các đương sự không thỏa thuận được. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa xét xử vụ án theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 27/02/2021, chị Nguyễn Thị H và chị Nguyễn Thị Thu H1 ký hợp đồng mua bán đất đối với thửa đất số 660, tờ bản đồ số 05, diện tích 275m² tại xóm K, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Hai bên thỏa thuận chị H1 bán cho chị H thửa đất với giá là 1.760.000.000 đồng, chị H đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Trong hạn 10 ngày (đến ngày 09/3/2021) số tiền còn lại chị H sẽ thanh toán cho chị H1, hai bên cùng nhau hoàn tất hồ sơ, thủ tục công chứng và các giấy tờ liên quan. Nếu đến thời hạn thanh toán mà chị H không thanh toán tiền theo thỏa thuận thì chị H1 có quyền đơn phương chấm dứt

hợp đồng mà không phải trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho chị H. Ngược lại nếu chị H1 không giao hồ sơ chuyển nhượng cũng như không thực hiện các thủ tục mua bán và giao đất cho chị H như đã thỏa thuận thì chị H1 phải trả lại gấp đôi số tiền cọc đã nhận của chị H. Chị H1 phải chịu trách nhiệm về tính pháp lý của lô đất, đảm bảo không tranh chấp, không thế chấp...bảo đảm sang tên chuyển nhượng được.

[3] Xét kháng cáo của Bị đơn, thấy rằng, ngày 27/02/2021 Bị đơn Nguyễn Thị Thu H1 ký hợp đồng mua bán bất động sản là thửa đất số 660, tờ bản đồ số 05, diện tích 275 m² tại xóm K, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An với chị Nguyễn Thị H, đất đã được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Nghệ An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 315119 ngày 08/7/2020 mang tên Nguyễn Thị Thu H1. Hai bên thảo thuận giá thửa đất là 1.760.000.000 đồng, chị H đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại chị H sẽ thanh toán cho chị H1 trong thời hạn 10 ngày (ngày 09/3/2021 là hạn cuối cùng). Quá trình thực hiện hợp đồng chị H1 đã 6 lần hẹn chị H để thực hiện hợp đồng. Cụ thể ngày 07/3/2021 báo bận nên hẹn chị H ngày 09/3/2021; ngày 08/3/2021 chốt ngày 09/3/2021 để giao tiền và hoàn tất các thủ tục nhưng không thực hiện được vì lý do không lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ra khỏi Ngân hàng và hẹn tiếp chị H sang ngày 10/3/2021. Đến sáng ngày 10/3/2021 chị H chủ động gọi cho chị H1 để làm thủ tục nhưng tiếp tục báo bận đã hẹn chị H chuyển sang chiều ngày 11/3/2021. Vào lúc 6 giờ 30 phút ngày 11/3/2021, chị H1 nhắn tin cho chị H hẹn buổi chiều vào lúc 14 giờ để làm thủ tục nhưng chị H bận hẹn sang ngày 12/3/2021. Tuy nhiên sau đó chị H đã nhắn tin hỏi lại chị H1 để làm việc trong chiều 11/3/2021 như đã hẹn nhưng chị H1 không trả lời. Đến 18 giờ 31 phút cùng ngày, chị H1 nhắn tin cho chị H đơn phương chấm dứt hợp đồng với lý do đã quá 10 ngày nhưng bên B không thực hiện đúng hợp đồng và đã chuyển trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho chị H. Hai bên có chuyển đi chuyển lại số tiền đặt cọc nhiều lần. Như vậy, qua 6 lần hẹn, trong đó chị H1 là người khất hẹn 5 lần, chị H chỉ một lần nhưng sau khi sắp xếp được công việc đã nhắn tin lại để thực hiện giao dịch vào chiều 11/3/2021 như chị H1 ấn định nhưng không được chị H1 trả lời. Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định “...nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Tại Điều II và Điều III của Hợp đồng mua bán bất động ngày 27/02/2021 là thửa đất số 660, tờ bản đồ số 05, diện tích 275 m² tại xóm K, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 315119 ngày 08/7/2020 mang tên Nguyễn Thị Thu H1, chị H và chị H1 đã thỏa thuận “...

Ngược lại nếu bên A không giao hồ sơ chuyển nhượng cũng như không thực hiện các thủ tục mua bán và giao đất cho bên B như đã thỏa thuận thì bên A phải trả lại gấp đôi số tiền cọc đã nhận của bên B; ... Bên A chịu trách nhiệm về tính pháp lý của lô đất, đảm bảo không tranh chấp, không thế chấp... bảo đảm sang tên chuyển nhượng được...”. Bên A - trong hợp đồng quy định là người bán Nguyễn Thị Hiền, bên mua B chị H là người mua. Hợp đồng mua bán bất động sản giữa hai bên khi ký kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hình thức nội dung của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phù hợp với quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Quá trình thực hiện hợp đồng, chị H là người đã tạo nhiều điều kiện cho chị H1 để thực hiện giao dịch nhưng chị H1 không thực hiện mà khất hẹn nhiều lần, kể cả khi chị H biết được thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng là một trong những điều kiện vi phạm hợp đồng. Xác định lỗi thuộc về chị H1 vì đã vi phạm thỏa thuận hợp đồng như đã viện dẫn trên đây. Tranh luận của Luật sư và Bị đơn cho rằng hợp đồng không rõ ràng cần được giải thích lại là không có căn cứ, do đó kháng cáo của Bị đơn Nguyễn Thị Thu H1 không có căn cứ chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đối với phần khởi kiện của Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả khoản tiền đặt cọc nhưng sau phiên hoà giải ngày 13/7/2021, chị H đã liên hệ với Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn, Chi nhánh Nghệ An - Phòng giao dịch Nghi Phú thì được biết số tiền 100.000.000 đồng vẫn đang nằm trong hệ thống Ngân hàng nên chị H làm thủ tục rút lại số tiền này vào ngày 23/7/2021. Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án buộc Bị đơn phải thanh toán tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, do đó căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phần yêu cầu đã rút. Tòa án cấp sơ thẩm không đình chỉ xét xử là thiếu sót cần rút kinh nghiệm.

[3] Về án phí: Bị đơn kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn Nguyễn Thị Thu H1; giữ nguyên bản án sơ thẩm nhưng đình chỉ một phần nội dung khởi kiện.

2. Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự, xử:

- Đình chỉ xét xử phần yêu cầu trả lại khoản tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc Bị đơn Nguyễn Thị Thu H1 phải thanh toán cho Nguyên đơn Nguyễn Thị H 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) tiền phạt cọc theo Hợp đồng mua bán bất động sản ngày 27 tháng 02 năm 2021 là thửa đất số 660, tờ bản đồ số 05, diện tích 275 m² tại xóm K, xã N, thành phố V, tỉnh Nghệ An, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 315119 ngày 08/7/2020 mang tên Nguyễn Thị Thu H1 .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Về án phí sơ thẩm: Buộc Bị đơn Nguyễn Thị Thu H1 phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm. Trả lại cho Nguyên đơn Nguyễn Thị H 5.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V theo Biên lai số AA/2020/0003581 ngày 28/5/2021.

- Về án phí phúc thẩm: Buộc Bị đơn Nguyễn Thị Thu H1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009574 ngày 12 tháng 10 năm 2021.

4. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND, VKSND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Vi Văn Chắt