

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KON TUM

Bản án số: 16/2024/DS-PT

Ngày: 09-8-2024

“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất”

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

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KON TUM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Thành.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Nguyên, Bà Dương Thị Vân.

Thư ký ghi biên bản: Bà Nguyễn Thị Thu Loan – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Việt - Kiểm sát viên trung cấp.

Trong ngày 09 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kon Tum, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 07/2024/TLPT – DS, ngày 22/5/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 03/2024/DSST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 09/2024//QĐXXPT-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Cao Anh T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số B K, TDP C, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Trịnh Văn H, sinh năm 1991; địa chỉ: TDP G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum (Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2023). Có mặt.

- Bị đơn: Chị Phạm Thị Q, sinh năm 1989.

Địa chỉ: Thôn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trương Thị T1, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Tổ dân phố G, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum. Có mặt.

2. Ông A V, sinh năm 1980; bà Y S, sinh năm 1980 và chị Y X, sinh năm 2000. Đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn K, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum.

- Người làm chứng: Chị Đoàn Thị Thúy V1, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Tổ dân phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum. Vắng mặt.

**NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:**

\* Ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Vào ngày 22/6/2023, anh Cao Anh T có ký hợp đồng đặt cọc và đặt cọc

cho chị **Phạm Thị Q** số tiền là 100.000.000 đồng, mục đích đặt cọc là để giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 270, tờ bản đồ số 57 có diện tích là 25.930,4m<sup>2</sup> và một thửa đất khoảng 03 sào chưa có bìa (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), cụ thể là thửa đất số 267, tờ bản đồ số 43 theo trích lục ngày 05/6/2023 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ**. Theo hợp đồng đặt cọc chị **Q** cam kết làm ra bìa đối với thửa đất chưa có bìa trước khi ra công chứng công, trừ 05 ngày, hạn cuối là ngày 07/7/2023. Giá chuyển nhượng chung của hai thửa đất nói trên là 430.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến hết ngày 07/7/2023 chị **Phạm Thị Q** vẫn chưa ra được bìa đỏ của thửa đất số 267, tờ bản đồ số 43 nên hai bên không thực hiện được việc công chứng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất đã thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc, chị **Q** đã vi phạm thời hạn theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Đến ngày 23/7/2023, chị **Phạm Thị Q** và anh **T** có gặp nhau và chị **Q** đề nghị anh **Cao Anh T** ra công chứng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng sau khi xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nhất do chị **Q** cung cấp thì anh **T** phát hiện thửa đất trong giấy chứng nhận số DK 626550 cấp ngày 19/7/2023 không đúng với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 43 như trích lục ngày 05/6/2023 mà chị **Q** đã cung cấp trước đó và đất cũng không phải đứng tên chị **Q**; căn cứ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới và trích lục do chị **Q** cung cấp trước đó thì anh **T** phát hiện hai thửa đất có sự chùng chéo về diện tích và sợ phát sinh tranh chấp nên anh **T** không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất nói trên. Do chị **Phạm Thị Q** vi phạm hợp đồng đặt cọc nên anh **Cao Anh T** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị **Phạm Thị Q** phải trả cho lại anh **T** số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo thỏa thuận là 300.000.000 đồng. Tổng cộng 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh **Cao Anh T** là anh **Trịnh Văn H** thay đổi một phần nội dung yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Yêu cầu Tòa án buộc chị **Phạm Thị Q** phải trả lại cho anh **Cao Anh T** số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng cộng 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*).

- Bị đơn chị **Phạm Thị Q** trình bày:

Chị **Phạm Thị Q** thừa nhận vào ngày 22/6/2023 giữa chị và anh **Cao Anh T** có ký hợp đồng đặt cọc mục đích đặt cọc để chị chuyển nhượng cho anh **T** thửa đất số 270, tờ bản đồ số 57 có diện tích là 25.930,4m<sup>2</sup> và một thửa đất khoảng 03 sào chưa có bìa (sau này thì chị mới biết đã có bìa và thuộc thửa đất số 19 tờ bản đồ số 07 cấp ngày 08/8/2006, sau khi cấp đổi thì nay là thửa đất số 347, tờ bản đồ số 43 cấp ngày 19/7/2023) hẹn sau 10 ngày và có lên, xuống 05 ngày thì hai bên sẽ tiến hành đi công chứng, trước khi đặt cọc hai bên đã cung cấp cho nhau diện tích trích lục có dấu của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ**, trích lục ngày 05/6/2023; tuy nhiên, đến ngày công chứng anh **T** không cung cấp đầy đủ thông tin cho chị để hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và giao hết số tiền còn lại theo thỏa thuận là 430.000.000 đồng, anh **T** chỉ đặt cọc 100.000.000 đồng. Tính từ ngày 01/7 đến ngày 06/7/2023 anh **T** không hề liên

hệ hay cung cấp thông tin người mua cho chị đến ngày 07/7/2023 chị nhắn tin cho chị **Trương Thị T1** để hỏi về thông tin của anh **Cao Anh T** và nhắc đã trễ hẹn công chứng 01 ngày và đến ngày 10/7/2023 chị đem đầy đủ giấy tờ, thông tin ra Văn phòng công chứng **Vũ Đăng Đ** để công chứng nhưng bên mua anh **T** vẫn không có mặt.

Đến ngày 14/7/2023, chị **Trương Thị T1** nhắn tin hạ giá mua đất xuống còn 280.000.000 đồng nhưng chị không đồng ý và chị đã cho anh **T** rất nhiều thời gian để hai bên gặp nhau bổ sung hồ sơ bên mua, bên bán song anh **T** không cung cấp hồ sơ để hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng đến ngày 24/8/2023 anh **T** tuyên bố không mua đất nữa nên chị chấm dứt hợp đồng và chuyển nhượng đất cho người khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị **Phạm Thị Q** có cung cấp thêm 02 đoạn video do chị tự quay lại bằng điện thoại thể hiện ngày 10/7/2023 chị có đến Văn phòng công chứng **Vũ Đăng Đ** để thực hiện hợp đồng và ngày 23/7/2023 chị và anh **Cao Anh T** có gặp nhau nhưng anh **T** không đồng ý đi công chứng hợp đồng. Như vậy, theo chị **Q** thì anh **Cao Anh T** đã vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh **Cao Anh T**, anh **T** phải mất cọc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Trương Thị T1** trình bày:

Chị có chuyển cho chị **Phạm Thị Q** số tiền 100.000.000 đồng để anh **Cao Anh T** thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2023 với chị **Phạm Thị Q**, số tiền trên là của anh **Cao Anh T**. Nay anh **T** khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với chị **Phạm Thị Q** chị đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông **A W**, bà **Y S** chị **Y X** trình bày:

Gia đình ông **A W** có 2,5ha đất thuộc thửa đất số 270, tờ bản đồ số 57 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 020870. Năm 2022 gia đình ông có bán cho chị **Phạm Thị Q** 01 ha với giá 100.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền, sau đó có đưa bì đồ gốc cho chị **Q** đi làm thủ tục sang tên nhưng hiện nay chị **Q** đã bán toàn bộ 2,5 ha đất cho người khác, việc chị **Phạm Thị Q** bán toàn bộ thửa đất nói trên thì gia đình ông không đồng ý đối với thửa đất số 347, tờ bản đồ số 43 theo giấy chứng nhận số DK 626550 thì gia đình ông đã bán từ lâu nên không có ý kiến gì ngoài ra vào ngày 27/4/2023 và 21/7/2023 chị **Phạm Thị Q** có chở gia đình ông đi ký hồ sơ tại **thành phố K**, nay gia đình ông được biết là ký vào hai hợp đồng ủy quyền.

Việc anh **Cao Anh T** khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với chị **Phạm Thị Q** gia đình ông không biết anh **T** là ai, không có liên quan gì và cũng không có yêu cầu gì đối với hai hợp đồng ủy quyền.

- Người làm chứng chị **Đoàn Thị Thúy V1** trình bày:

Ngày 22/6/2023, chị có làm chứng việc đặt cọc chuyển nhượng đất giữa anh **Cao Anh T** và chị **Phạm Thị Q**, có ký vào hợp đồng với tư cách là người làm chứng; tuy nhiên, việc các bên đặt cọc để chuyển nhượng các thửa đất nào, của

ai và quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc bên nào vi phạm thì chị không biết và đề nghị vắng mặt tại Tòa án.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Hà đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 357, khoản 1 Điều 407, Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ Điều 24; khoản 4 Điều 26; khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Cao Anh T đối với bị đơn chị Phạm Thị Q về yêu cầu trả lại tiền đặt cọc; không chấp nhận đối với yêu cầu phạt cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2023 giữa anh Cao Anh T và chị Phạm Thị Q vô hiệu. Buộc chị Phạm Thị Q phải trả lại cho anh Cao Anh T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03-5-2024, bị đơn chị Phạm Thị Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Cao Anh T về việc yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện và không đồng ý với đơn kháng cáo của bị đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm; bị đơn không đồng ý nội dung khởi kiện và giữ nguyên đơn kháng cáo.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị T1 thống nhất ý kiến của anh Trịnh Văn H, không bổ sung gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kon Tum phát biểu quan điểm: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa, cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, qua phân tích đánh giá các chứng cứ cũng như tranh luận công khai tại phiên tòa phúc thẩm. Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử

căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn chị **Phạm Thị Q**, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn làm đơn kháng cáo trong thời hạn quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn chị **Phạm Thị Q**: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của ông **Cao Anh T** về việc yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Xét thấy: Ngày 22/6/2023 anh **Cao Anh T** và chị **Phạm Thị Q** ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 270, tờ bản đồ số 57; địa chỉ: **Thôn K, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Kon Tum**, có diện tích là 25.930,4m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 020870 và thửa đất khoảng 03 sào chưa có GCN QSDĐ; trong hợp đồng hai bên không ghi nhận thửa đất khoảng 03 sào là thửa đất nào; tuy nhiên, tại bản tự khai ngày 24/11/2023 chị **Phạm Thị Q** trình bày: “...hai bên có làm hợp đồng cọc mua lô đất thửa số 270 tờ bản đồ số 57 diện tích 25.930,4m và khoảng 03 sào đất chưa bìa hện sau 10 ngày và có thể lên, xuống 05 ngày thì hai bên sẽ tiến hành công chứng, trước khi ra cọc 02 bên đã cung cấp cho nhau diện tích trích lục có dấu của Phòng tài nguyên môi trường ngày 05/6/2023...”, lời khai này của chị **Q** là phù hợp với lời khai của bên nguyên đơn và trích lục ngày 05/6/2023 (BL51) do chị **Phạm Thị Q** cung cấp cho Tòa án. Ngoài ra tại Công văn số 109/CNVPĐKĐĐ ngày 11/3/2024 của Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ** (BL88) trả lời thửa đất số 347 (được hiệu chỉnh từ thửa 267 và một phần của thửa 270) tờ bản đồ số 43 (trước đó là thửa đất số 19, tờ bản đồ số 07 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông **A V** và bà **Y S** vào ngày 08/8/2006). Vì vậy, có căn cứ để xác định thửa đất khoảng 03 sào chưa có bìa mà các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là thửa đất số 267, tờ bản đồ số 43 như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2023 được xác lập giữa các bên là để đảm bảo cho việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với cả 02 thửa đất nêu trên. Điều kiện thực hiện là đồng thời và toàn bộ, không có sự riêng rẽ đối với từng thửa đất, ngoài ra việc đặt cọc là để bảo đảm cho việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên người nhận đặt cọc phải là người có quyền sử dụng đất hợp pháp hoặc được người có quyền sử dụng đất hợp pháp ủy quyền để thực hiện các giao dịch dân sự; tuy nhiên, tại thời điểm giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2023 thì chị **Phạm Thị Q** không có quyền sử dụng đất đối với thửa đất 267, tờ bản đồ 43 và thửa đất này cũng chưa được

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đối với thửa đất số 19, tờ bản đồ số 07 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông A V và bà Y S vào ngày 08/8/2006 đến ngày 07/7/3023 hộ ông A V đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất. Đến ngày 19/7/2023, Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh K cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất mới cho hộ ông A V, sau khi cấp đổi nay là thửa đất số 347 (được hiệu chỉnh từ thửa 267 và một phần của thửa 270), tờ bản đồ số 43 và đến ngày 21/7/2023 thì gia đình ông A V, bà Y S và chị Y X mới ký hợp đồng ủy quyền cho chị Phạm Thị Q được toàn quyền thực hiện các thủ tục liên quan đến việc chuyển nhượng, nhận đặt cọc... chị Q cung cấp một giấy biên nhận đề ngày 20/7/2023, có nội dung thể hiện ngày 20/7/2023, bà Y S có nhận của chị Q số tiền 110.000.000 đồng là tiền bán thửa đất số 270, tờ bản đồ số 57 và thửa đất số 19, tờ bản đồ số 07; các giấy tờ này đều được thực hiện sau ngày 22/6/2023.

Như vậy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2023 chị Phạm Thị Q chưa có những quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất số 267, tờ bản đồ số 43 cũng như thửa đất số 19, tờ bản đồ số 07 và cũng chưa được người có quyền sử dụng đất ủy quyền hợp pháp để thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến thửa đất này nhưng đã đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất này cho anh Cao Anh T là vi phạm điều kiện về chủ thể, vi phạm điều cấm của pháp luật; hợp đồng có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1 Điều 407 Bộ luật dân sự năm 2015 và các Điều 167 và 168 Luật đất đai năm 2013; đồng thời vi phạm nội dung “Cam kết chung” của hợp đồng đặt cọc: “*Bên A cam kết tài sản trên thuộc sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh...*”. Do hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của Cao Anh T đối với chị Phạm Thị Q về việc trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ các nội dung phân tích ở trên, không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn chị Phạm Thị Q. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn chị Phạm Thị Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 19/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 357, khoản 1 Điều 407, Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 và Điều 168 Luật Đất đai 2013;

- Căn cứ Điều 24; khoản 4 Điều 26; khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Cao Anh T** đối với bị đơn chị **Phạm Thị Q** về yêu cầu trả lại tiền đặt cọc; không chấp nhận đối với yêu cầu phạt cọc.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 22/6/2023 giữa anh **Cao Anh T** và chị **Phạm Thị Q** vô hiệu. Buộc chị **Phạm Thị Q** phải trả lại cho anh **Cao Anh T** số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và 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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

## 2. Về án phí:

- Buộc chị **Phạm Thị Q** phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc anh **Cao Anh T** phải chịu 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận nhưng được trừ vào số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0001318 ngày 18/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk Hà, tỉnh Kon Tum.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ 143; Điều 144; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 24, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH1430/12/2016 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.

Chị **Phạm Thị Q** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai số 0001393 ngày 13/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đăk Hà.

4. 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.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (09/8/2024).

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Kon Tum;
- TAND huyện Đăk Hà;
- Chi cục T.H.A.D.S huyện Đăk Hà;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

**Nguyễn Minh Thành**