

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

Bản án số: 33/2024/DS-PT

Ngày: 20 - 9 - 2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THỪA THIÊN HUẾ

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trương Thị Đào Vi

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Ngọc Tú

Ông Huỳnh Trọng Cẩn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huyền Trang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Phụng Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 23/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2024 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 162/2024/QĐXXPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Chị Ngô Thị Ngọc A, sinh năm 1988. Địa chỉ: Thôn Đông Thái, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Hoài Nam – Luật sư Công ty Luật hợp danh Thiên Hà thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Thừa Thiên Huế. Địa chỉ: Số 5/56 đường H, phường V, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Bà Hoàng Thị Q, sinh năm 1972. Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/11/2023):* Chị Hoàng Thị Ngọc T, sinh năm 2001. Địa chỉ: Thôn N, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. Có mặt.

**3. Người làm chứng:**

- Chị Lê Thị C, sinh năm 1994. Địa chỉ: Tổ dân phố Trạch Tả, thị trấn P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1965. Địa chỉ: Thôn Bàu, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế. Vắng mặt.

**Người kháng cáo:** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Chị Hoàng Thị Ngọc T.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại Đơn khởi kiện đề ngày 26/6/2023, Đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 15/8/2023 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là Chị Ngô Thị Ngọc A trình bày:*

Ngày 06/01/2022, Bà Hoàng Thị Q (Bên A) và Chị Ngô Thị Ngọc A (Bên B) có ký kết “Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất” để bảo đảm chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận bên A sẽ chuyển nhượng một phần diện tích đất có chiều ngang 27m, chiều dài đến hết đất, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất số: 83, tờ bản đồ số: 53, địa chỉ tại: Thôn N, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế đã được Ủy nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/6/2014 mang tên Bà Hoàng Thị Q; giá trị đất chuyển nhượng là 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng; bên B đã đặt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng; bên A chịu trách nhiệm bàn giao giấy tờ; bên B chịu trách nhiệm làm giấy tờ, thủ tục liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng và công chứng; nếu bên A từ chối chuyển nhượng thì chịu phạt gấp 02 lần tiền đặt cọc. Thời hạn hợp đồng đặt cọc kể từ ngày 06/01/2022 đến khi xong sổ.

Sau khi ký hợp đồng, Chị A đã nhiều lần liên hệ đề nghị Bà Q giao giấy tờ để chị thực hiện thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa nhưng Bà Q không chịu giao giấy tờ như đã thỏa thuận. Sự việc kéo dài, sau 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng, Bà Q không đồng ý bán đất và không chịu trả lại tiền cọc.

Do đó, Chị A đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Q phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và số tiền phạt cọc 02 lần theo hợp đồng là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

*Tại Đơn trình bày đề nghị giải quyết mua bán ngày 01/11/2023 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là Bà Hoàng Thị Q và người đại diện hợp pháp của bị đơn là Chị Hoàng Thị Ngọc T trình bày:*

Vào khoảng tháng 7/2021, bị đơn (bên A) và nguyên đơn (bên B) có thỏa thuận giao kết Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa số: 83, tờ bản đồ số: 53, địa chỉ tại: Thôn N, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế của bên A. Hai bên thỏa thuận phần đất chuyển nhượng rộng 17m, chiều dài đến hết đất; giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng; Bên B ước lượng chiều rộng 17m bằng 17 bước chân và đánh dấu mốc bằng bê tông, không có đo đạc; bên B chịu trách nhiệm liên hệ làm thủ tục đo đạc, tách thửa để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng; bên A nhận số tiền cọc là 50.000.000 đồng và ký hợp đồng lần 1. Khi hai bên trao đổi, ký hợp đồng và nhận tiền cọc có ông Nguyễn Văn Đ chứng kiến. Bên A có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B chụp lại.

Sau đó, bên A cần thêm tiền nên nhiều lần liên hệ, được bên B cho nhận thêm tiền cọc. Tính đến ngày 06/01/2022 thì tổng số tiền đặt cọc mà bên A nhận được từ bên B là 200.000.000 đồng. Cả hai bên làm lại bản Hợp đồng mới lần 2. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bên A nhiều lần liên hệ qua điện thoại để hỏi tình hình làm thủ tục thì được trả lời là vẫn đang làm nhưng vì chờ đợi quá lâu, cần chuyển nhượng đất nên bên A đã trực tiếp liên hệ đo đạc, đăng ký biến động thửa đất. Khi bị khởi kiện, bên A mới biết hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2022, diện tích đất thỏa thuận sẽ chuyển nhượng ghi tại hợp đồng là 27m, không phải 17m như thống nhất ban đầu. Nếu theo diện tích 27m thì bên A sẽ phải tháo dỡ một phần nhà ở. Bên A thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc nhưng vì tin tưởng nên đã không đọc, không lưu hoặc chụp lại bản hợp đồng trước đó.

Nay Chị Ngô Thị Ngọc A khởi kiện, bị đơn đồng ý trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 02 lần là 400.000.000 đồng vì lý do bên nguyên đơn không thực hiện thủ tục nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng, lỗi là của nguyên đơn.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/12/2023, người làm chứng là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:* Ông ở cùng địa phương với Bà Hoàng Thị Q. Trước thời điểm xảy ra dịch bệnh Covid-19, (khoảng tháng 5 hoặc tháng 6), Bà Q có nhu cầu chuyển nhượng đất nên hỏi ông. Ông có chỉ cho một số người đến nhà Bà Q trao đổi đặt cọc để chuyển nhượng đất. Ông có mặt khi các bên trao đổi và nghe hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 250.000.000 đồng. Có người đàn ông tên Chiến đưa tiền cho Bà Q đi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Người tên Chiến ước lượng diện tích đất dự kiến chuyển nhượng bằng cách bước 17 bước chân theo đường bê tông và đánh dấu mốc bằng bê tông.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 29/12/2023, người làm chứng là chị Lê Thị C trình bày:* Ngày 06/01/2022, chị có giới thiệu cho Chị Ngô Thị Ngọc A trao đổi ký hợp đồng đặt cọc để mua thửa đất của Bà Hoàng Thị Q. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng không đo cụ thể mà chỉ ước chừng 27m ngang, trong đó có 200m<sup>2</sup> đất thổ cư. Khi trao đổi, Bà Q nói cần tiền để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chỉ dùng cho con ăn học nên Chị A đã đặt cọc 200.000.000 đồng. Hợp đồng được lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. Sau khi ký hợp đồng, chị và Chị A nhiều lần liên hệ Bà Q giao giấy tờ của thửa đất để làm thủ tục đo đạc tách thửa nhưng Bà Q không chịu giao.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/01/2022 là hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật. Các bên đã thỏa thuận trách nhiệm khi giao kết Hợp đồng đặt cọc nhưng bên nhận cọc (bị đơn) đã không chịu giao giấy tờ về quyền sử dụng đất để bên đặt cọc thực hiện thủ tục liên quan; từ chối giao kết hợp đồng thể hiện qua việc ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng đất cho người khác mặc dù hợp đồng với nguyên đơn chưa chấm dứt như thừa nhận của người đại diện hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa. Vì vậy, thống nhất như ý kiến của nguyên đơn là Chị Ngô Thị Ngọc A, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 07/12/2023, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản, kết quả như sau: Thửa số: 83, tờ bản đồ số: 53, diện tích: 1.387,3 m<sup>2</sup> (400m<sup>2</sup> đất ở và 987,3m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/6/2014, số hiệu: BG 494573 mang tên Bà Hoàng Thị Q. Hai bên thống nhất cột mốc đầu tiên để xác định vị trí của phần diện tích đất sẽ chuyển nhượng. Từ cột mốc đo theo chiều rộng của diện tích đất dự kiến chuyển nhượng (cạnh tiếp giáp của đường bê tông); theo ý kiến của nguyên đơn rộng 27m kéo dài qua cạnh đối diện, kết quả trên phần đất này có một phần nhà ở, vật kiến trúc; theo ý kiến của bị đơn rộng 17m kéo dài qua cạnh đối diện, kết quả trên phần đất này không có nhà ở, vật kiến trúc.

Tại Văn bản số: 100/CNVPĐKĐĐ-HC ngày 27/02/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P cung cấp thông tin về việc xác minh thông tin đất đai theo yêu cầu của Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm như sau: Sau khi kiểm tra, rà soát từ năm 2022 đến nay, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P không tiếp nhận đơn yêu cầu đo đạc, tách thửa của cá nhân, tổ chức nào liên quan đến thửa đất số: 83, tờ bản đồ số: 53, địa chỉ tại: Thôn N, xã P, huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế đã nhận định và tuyên xử:***

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 95, Điều 147, Điều 157, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 228 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117 và 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Bà Hoàng Thị Q phải trả lại cho Chị Ngô Thị Ngọc A số tiền đặt cọc đã nhận 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng và số tiền phạt cọc 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng, tổng cộng 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo luật định.

Ngày 17/6/2024, người đại diện hợp pháp của bị đơn là Chị Hoàng Thị Ngọc T có đơn kháng cáo không chấp nhận bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm Sửa Bản án dân sự sơ thẩm về phần yêu cầu phạt cọc là 400.000.000 đồng, không buộc bị đơn phải chịu phạt số tiền trên. Chị T không có tài liệu, chứng cứ gửi kèm theo đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án theo hướng: Phía nguyên đơn bà Ngô Thị Ngọc Ánh yêu cầu bị đơn Bà Hoàng Thị Q phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền mà bị đơn Bà Q phải trả cho nguyên đơn Chị A là 400.000.000 đồng.

Về phương thức thanh toán: Các đương sự thỏa thuận chia số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn làm hai đợt.

Đợt 1: Ngày 30/9/2024, bị đơn Bà Q phải trả cho nguyên đơn Chị A số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Đợt 2: Ngày 30/11/2024, bị đơn Bà Q phải trả cho nguyên đơn Chị A số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Trường hợp đến hạn trả tiền cọc lần thứ nhất mà bị đơn chưa trả cho nguyên đơn số tiền nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành một lần toàn bộ số tiền mà bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn.

Về chi phí tố tụng: Các đương sự thỏa thuận nguyên đơn chịu chi phí thẩm định tại chỗ số tiền 1.600.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ.

Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự thỏa thuận bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 20.000.000 đồng và án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng.

Nguyên đơn được hoàn trả lại số tiền tạm nộp án phí là: 14.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0006932 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các trình tự, thủ tục của phiên tòa phúc thẩm. Đối với những người tham gia tố tụng trong vụ án đều tuân theo pháp luật tố tụng dân sự, không có vi phạm gì cần phải kiến nghị để khắc phục.

Về nội dung: Các bên đương sự đã tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa. Theo đó, nguyên đơn đồng ý giảm tiền phạt cọc cho bị đơn, yêu cầu bị đơn trả tiền cọc là 200.000.000 đồng vào ngày 30/9/2024 và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng vào ngày 30/11/2024 cho nguyên đơn; các đương sự cũng thỏa thuận được với nhau về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí phúc thẩm và chi phí thẩm định tại chỗ. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, để tuyên sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa theo hướng đã nêu trên.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, kết quả tranh tụng, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tính hợp pháp của kháng cáo: Đơn kháng cáo của người đại diện hợp pháp của bị đơn có nội dung phù hợp với quy định tại Điều 271 và Điều 272,

trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; nên đủ điều kiện để đưa ra xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của người làm chứng: Tại phiên tòa, người làm chứng là bà Lê Thị C và ông Nguyễn Văn Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa cấp sơ thẩm, họ đã có lời khai trực tiếp với Tòa án cấp sơ thẩm nên căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người làm chứng.

[2] Về nội dung:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án theo hướng: Phía nguyên đơn Chị Ngô Thị Ngọc A yêu cầu bị đơn Bà Hoàng Thị Q phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặc cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền mà bị đơn Bà Q phải trả cho nguyên đơn Chị A là 400.000.000 đồng.

Về phương thức thanh toán: Các đương sự thỏa thuận chia số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn làm hai đợt.

Đợt 1: Ngày 30/9/2024, bị đơn Bà Q phải trả cho nguyên đơn Chị A số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Đợt 2: Ngày 30/11/2024, bị đơn Bà Q phải trả cho nguyên đơn Chị A số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Trường hợp đến hạn trả tiền cọc lần thứ nhất mà bị đơn chưa trả cho nguyên đơn số tiền nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành một lần toàn bộ số tiền mà bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn.

Về chi phí tố tụng: Các đương sự thỏa thuận nguyên đơn chịu chi phí thẩm định tại chỗ số tiền 1.600.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ.

Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự thỏa thuận bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là: 20.000.000 đồng và án phí dân sự phúc thẩm số tiền 300.000 đồng.

Nguyên đơn được hoàn trả lại số tiền tạm nộp án phí là: 14.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0006932 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Xét thấy, sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm cần chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa để sửa bản án dân sự sơ thẩm 21/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đồng thời công nhận sự thỏa thuận của các bên đương sự như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế tại phiên tòa phúc thẩm là đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự thỏa thuận bị đơn là Bà Hoàng Thị Q phải chịu số tiền là:  $(400.000.000 \text{ đồng} \times 5\%) = 20.000.000 \text{ đồng}$ .

Hoàn trả cho Chị Ngô Thị Ngọc A số tiền 14.000.000 đồng theo Biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0006932 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Q tự nguyện chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0000904 ngày 09/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế; Bà Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Về chi phí tố tụng: Các đương sự thỏa thuận nguyên đơn chịu chi phí thẩm định tại chỗ số tiền 1.600.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 229; Điều 300; khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 5 Điều 29 của 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: Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án.

Bà Hoàng Thị Q phải trả lại cho nguyên đơn Chị Ngô Thị Ngọc A số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tổng số tiền mà bị đơn Bà Q phải trả cho nguyên đơn Chị A là 400.000.000 đồng.

Về phương thức thanh toán: Các đương sự thỏa thuận chia số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn làm hai đợt.

Đợt 1: Ngày 30/9/2024, bị đơn Bà Q phải trả cho nguyên đơn Chị A số tiền đã nhận đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Đợt 2: Ngày 30/11/2024, bị đơn Bà Q phải trả cho nguyên đơn Chị A số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Trường hợp đến hạn trả tiền cọc lần thứ nhất mà bị đơn Bà Q chưa trả cho nguyên đơn số tiền nêu trên thì nguyên đơn có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án thi hành một lần toàn bộ số tiền mà bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành hoặc thi hành không đầy đủ số tiền như trên thì phải chịu thêm lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành.

2. Về án phí:

2.1. Về chi phí tố tụng: Các đương sự thỏa thuận nguyên đơn chịu chi phí thẩm định tại chỗ số tiền 1.600.000 đồng, nguyên đơn đã nộp đủ.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự thỏa thuận bị đơn là Bà Hoàng

Thị Q phải chịu số tiền là:  $(400.000.000 \text{ đồng} \times 5\%) = 20.000.000 \text{ đồng}$ .

Hoàn trả cho Chị Ngô Thị Ngọc A số tiền 14.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0006932 ngày 04/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế.

**2.3. Án phí dân sự phúc thẩm:** Bà Hoàng Thị Q tự nguyện chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0000904 ngày 09/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Thừa Thiên Huế; Bà Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

***Nơi nhận:***

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh TT-Huế;
- TAND huyện P;
- VKSND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Cục THADS tỉnh TT Huế;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa DS, HCTP.

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

**Trương Thị Đào Vi**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**



**CÁC THẨM PHÁN**

**THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Trần Ngọc Tú**

**Huỳnh Trọng Cẩn**

**Trương Thị Đào Vi**

