

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

Bản án số: 63/2025/DS-PT

Ngày 14 - 4 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:

Ông Lê Viết Hòa

Các Thẩm phán:

Bà Lê Hồng Hạnh

Bà Đinh Thị Quý Chi

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tường Vi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thị H - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 14 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 260/2024/TLPT-DS ngày 31/12/2024 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản bị kháng cáo. Theo quyết định vụ án ra xét xử phúc thẩm số 35/2025/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Ông Khiếu Hữu T, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Dương Tất P, sinh năm 1983; Tổ F, khu phố P, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước (Có mặt)

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1977; Địa chỉ: Tổ B, ấp B, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước (Vắng mặt)

Bà Nguyễn Thị Anh Đ ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Mai H1, sinh năm 1989. Trú tại Khu phố P, phường T, TP., tỉnh Bình Phước. (Có mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Thế A, sinh năm 1985, bà Nguyễn Thị Minh H2, sinh năm 1986, địa chỉ: Tổ C, ấp C, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước. (Có yêu cầu vắng mặt).

Bà Nguyễn Hồng Đ1, sinh năm 1982, địa chỉ: Tổ F, khu phố A, thị trấn T, huyện H tỉnh Bình Phước. (Có yêu cầu vắng mặt)

**Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Dương Tất P - Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 01/07/2022 ông Khiếu Hữu T và bà Nguyễn Thị Anh Đ ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (sau đây gọi là hợp đồng đặt cọc) với nội dung: Bà Đ cam kết chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 854 tờ bản đồ số 18 diện tích 648,8 m², trong đó có 100m² đất ở nông thôn và 548,8 m² đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp F, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá 800.000.000 đồng (T1 trăm triệu đồng chẵn). Lần 1: Ngày 01/07/2022 ông T đặt cọc cho bà Đ số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Lần 2: Trong thời gian từ ngày 01/7/2022 đến 02/9/2022 thì hai bên sẽ đi ký hợp đồng công chứng và ông T sẽ giao hết số tiền còn lại theo hợp đồng là 600.000.000đ. Ngày 31/8/2022 ông T thỏa thuận giao hết cho bà Đ số tiền còn lại theo hợp đồng là 600.000.000đ, đồng thời gia hạn thời gian ký công chứng đến ngày 26/9/2022. Ngày 24/9/2024 ông T và bà Đ thống nhất mời cơ quan đo đạc đến đo đất, cắm mốc thì phát hiện đất bị chồng lấn với thửa giáp ranh nên không thể ký hợp đồng công chứng theo thời hạn thỏa thuận. Sau đó, ông T đã nhiều lần yêu cầu bà Đ trả lại cho ông số tiền 800.000.000 đồng nhưng bà Đ đã không trả.

Do bà Đ cam đoan đất không tranh chấp, đúng vị trí, đúng diện tích nên khi đo đạc kiểm tra đất bị thiếu và có tranh chấp ranh nên bà Đ là người có lỗi. Vì vậy, tại đơn khởi kiện ông T yêu cầu: Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/07/2022 giữa ông Khiếu Hữu T và bà Nguyễn Thị Anh Đ đối với thửa đất số 854, tờ bản đồ số 18, tại ấp F, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước. Buộc bà Nguyễn Thị Anh Đ phải trả cho ông Khiếu Hữu T tiền đặt cọc 800.000.000đ và phạt cọc 800.000.000đ, tổng cộng 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa, ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện về nội dung buộc bà Nguyễn Thị Anh Đ phải chịu phạt cọc 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

Bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ trình bày:

Ông Phạm Thế A, bà Nguyễn Thị Minh H2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 878114, số vào sổ cấp GCN: CS 06853, đối với thửa đất 854 (nay là thửa 349), tờ bản đồ 16 tại ấp B, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước ngày 25/3/2020. Tháng 4 năm 2022 ông Thế A, bà H2 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trên cho

bà Nguyễn Hồng Đ1, hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng mà ông Thế A, bà H2 ký hợp đồng uỷ quyền toàn quyền thừa đất trên cho bà Nguyễn Hồng Đ1 ngày 22/4/2022 tại Văn phòng C. Sau đó, bà Nguyễn Hồng Đ1 thoả thuận chuyển nhượng thừa đất số 854 cho bà Nguyễn Thị Anh Đ với giá 830.000.000đ. Bà Nguyễn Thị Anh Đ đã trả hết tiền cho bà Nguyễn Hồng Đ1. Ngày 29/6/2022 tại Văn phòng C bà Nguyễn Hồng Đ1 ký hợp đồng uỷ quyền toàn quyền đối với thừa đất 854 cho bà Nguyễn Thị Anh Đ.

Đến ngày 01/7/2022 bà Anh Đ thoả thuận chuyển nhượng cho ông Khiếu Hữu T thừa đất 854 với giá 800.000.000đ. Ngày 01/7/2022 ông T đặt cọc 200.000.000đ. Hai bên cam kết hai tháng sau (ngày 02/9/2022) sẽ ký hợp đồng công chứng. Bà Đ có yêu cầu ông T đi ký hợp đồng công chứng nhưng ông nói để chờ ông bán đất rồi bà Đ sẽ ký hợp đồng trực tiếp cho người mua đất của ông T. Đến ngày 31/8/2022 ông T trả hết cho bà Anh Đ 600.000.000đ còn lại thì bà Đ đã bàn giao đất cho ông T theo đúng ranh mốc mà bà đã nhận từ bà Nguyễn Hồng Đ1. Ngày 24/9/2022 người mua thừa đất 854 từ ông T yêu cầu ông mời địa chính đo đạc cắm mốc để bàn giao cho họ và ký hợp đồng công chứng, tuy nhiên, khi đo đạc phát hiện hàng rào của chủ sử dụng thừa đất giáp ranh lấn sang thừa đất 854 nên người mua không đồng ý ký hợp đồng công chứng.

Bà Đ1 không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, không đồng ý trả lại tiền theo yêu cầu của ông T vì bà đã giao đủ đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nay đất bị người khác lấn chiếm thì ông T phải tự chịu.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng Đ1 trình bày:

Ngày 22/4/2022 bà Hồng Đ1 thoả thuận nhận chuyển nhượng của ông Thế A và bà Minh H2 thừa đất 854. Bà Hồng Đ1 kiểm tra thấy đất có ranh mốc rõ ràng, không có tranh chấp nên đã đồng ý mua. Do bà Hồng Đ1 mua để bán sang tay nên không làm thủ tục chuyển nhượng mà vợ chồng ông Thế A ký hợp đồng uỷ quyền toàn quyền cho bà Hồng Đ1 tại Văn phòng C, số công chứng 002108 ngày 22/4/2022. Sau khi ký hợp đồng uỷ quyền bà Hồng Đ1 đã trả hết tiền và vợ chồng ông Thế A giao đất, giao sổ đỏ cho bà Hồng Đ1. Đến ngày 29/6/2022 bà Hồng Đ1 chuyển nhượng thừa đất 854 cho bà Nguyễn Thị Anh Đ và giao đất cho bà Anh Đ giống như ranh ông Thế A đã bàn giao. Ngày 29/6/2022 bà Hồng Đ1 ký hợp đồng uỷ quyền số 003684 tại VPCC Huỳnh Thanh T2 uỷ quyền lại thừa đất 854 cho bà Anh Đ. Sau khi ký hợp đồng, bà Anh Đ trả hết tiền, bà Hồng Đ1 giao đất và sổ đất, hợp đồng kết thúc. Bà Hồng Đ1 không biết và cũng không liên quan đến các giao dịch sau đó đối với thừa đất 854 nên không yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thế A, bà Nguyễn Thị Minh H2 trình bày:

Ông Phạm Thế A, bà Nguyễn Thị Minh H2 là người đứng tên thửa đất số 854 tại ấp F xã A nhưng thực tế ông bà đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng Đ1 bằng hợp đồng ủy quyền tại văn phòng công chứng. Từ sau khi giao đất, giao sổ cho bà Nguyễn Hồng Đ1 thì ông bà không liên quan gì đến thửa đất trên nữa. Mọi giao dịch phát sinh sau khi chuyển nhượng đất cho bà Hồng Đ1 nếu có tranh chấp thì đề nghị Tòa án căn cứ vào các quy định của pháp luật để giải quyết. Ông bà không tranh chấp, không có liên quan và cũng không biết gì về giao dịch giữa ông Khiếu Hữu T và bà Nguyễn Thị Anh Đ nên không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Khiếu Hữu T.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 01/07/2022 giữa bà Nguyễn Thị Anh Đ và ông Khiếu Hữu T.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Anh Đ trả lại cho ông Khiếu Hữu T số tiền đặt cọc còn lại là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn thể hiện quyết định của Hội đồng xét xử về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/9/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ có đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước:

Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý đến khi xét xử phúc thẩm, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Anh Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ thực hiện trong thời hạn luật định; đơn kháng cáo có nội dung và hình thức phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nội dung tranh chấp:

Ngày 01/07/2022, bà Nguyễn Thị Anh Đ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Khiếu Hữu T thửa đất số 854, tờ bản đồ số 18, diện tích 648,8 m², đất tọa lạc tại ấp F, xã A, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá 800.000.000 đồng. Thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Thế A và bà Nguyễn Thị Minh H2 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Anh Đ được quyền ký kết các hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng.

Để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, ông T và bà Đ thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 01/07/2022. Hợp đồng đặt cọc được in sẵn, các bên chỉ điền các thông tin vào những chỗ để trống, trong hợp đồng đặt cọc các bên không xác định cụ thể số tiền đặt cọc mà chỉ ghi giá chuyển nhượng thửa đất trên là 800.000.000 đồng. Lần 1: ngày 01/7/2022 số tiền 200.000.000đ, lần 2 để trống, lần 3: trong vòng 60 ngày kể từ ngày 01/7/2022 đến 02/9/2022 hai bên sẽ đi ký hợp đồng công chứng và ông T sẽ giao hết số tiền còn lại theo hợp đồng là 600.000.000đ. Bên nhận cọc cam kết diện tích đất trên không tranh chấp, đúng vị trí, đúng diện tích. Ngoài ra các bên còn cam kết trách nhiệm khi không thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng đặt cọc.

Cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông T đã giao cho bà Đ số tiền 200.000.000 đồng, đến ngày 28/8/2022 ông T đã nhận cọc để chuyển nhượng lại thửa đất 854 cho bà Bùi Thị Bảo T3, ngày 31/8/2022 ông T đã trả hết cho bà Đ số tiền 600.000.000đ còn lại và các bên tỎa thuận đến ngày 26/9/2022 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng từ bà Đ sang cho bà T3. Tuy nhiên, ngày 24/9/2022, phía ông T kiểm tra, đo đạc diện tích đất thì phát hiện một phần đất bị chồng lấn với hộ giáp ranh nên các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng được và phát sinh tranh chấp. Phía ông T cho rằng nguyên nhân các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng được là do lỗi của bà Đ, phía bà Đ cho rằng bên ông T đã giao đủ tiền chuyển nhượng, tại thời điểm đó diện tích đất không tranh chấp nên việc không ký hợp đồng chuyển nhượng là do phía ông T.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ thấy rằng:

Hợp đồng đặt cọc ngày 01/07/2022, bà Nguyễn Thị Anh Đ được ông Phạm Thế A và bà Nguyễn Thị Minh H2 là chủ sử dụng thửa đất ủy quyền ký kết các hợp đồng đặt cọc và chuyển nhượng. Do vậy, việc bà Đ thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc với ông T để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trên là phù hợp, hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật theo quy định, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo thỏa thuận.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, các bên không nêu cụ thể số tiền đặt cọc là bao nhiêu, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận số tiền giao nhận lần 1 là 200.000.000 đồng, đây là số tiền đặt cọc, vì vậy, có cơ sở xác định đây là số tiền bên ông T đặt cọc cho bà Đ.

Đối với số tiền 600.000.000đ, bên ông T cho rằng là tiền đặt cọc tuy nhiên phía bà Đ không thừa nhận mà cho rằng đây là tiền thanh toán theo thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa các bên. Căn cứ vào nội dung giấy giao tiền do ông T viết ngày 31/8/2022 do ông T viết thể hiện nội dung giao số tiền đất còn lại cho bà Đ là 600.000.000đ, bên cạnh đó các tài liệu như Đơn khởi kiện, Đơn sửa đổi nội dung yêu cầu khởi kiện của ông T, bản tự khai của người đại diện theo ủy quyền của ông T đều xác định ông T trả số tiền còn lại theo hợp đồng đặt cọc. Do vậy, có căn cứ xác định đây là số tiền ông T thanh toán theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa cấp sơ thẩm xác định số tiền này cũng là tiền đặt cọc là không đúng.

Xét về nguyên nhân các bên không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được là do qua kiểm tra đo đạc thì diện tích đất chuyển nhượng có một phần chồng lấn với diện tích đất hộ giáp ranh không đúng như cam kết của bà Đ với ông T là đất không tranh chấp, đúng vị trí, đúng diện tích. Việc tranh chấp giữa chủ sử dụng đất là ông Phạm Thế A và bà Nguyễn Thị Minh H2 và chủ sử dụng đất liền kề không tự giải quyết được, sau đó các bên đã khởi kiện tại tòa án nhân dân huyện Hớn Quản thụ lý giải quyết (diện tích tranh chấp đo đạc được là 45,3m²). Như vậy thửa đất trên có tranh chấp và không đủ điều kiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Do đó, Tòa cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn và buộc bà Nguyễn Thị Anh Đ trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 200.000.000đ là có căn cứ.

Đối với số tiền 600.000.000đ phía ông T cho là tiền đặt cọc là không phù hợp cần xác định đây là tiền thanh toán cho thỏa thuận chuyển nhượng, do các bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được nên bà Nguyễn Thị Anh Đ có nghĩa vụ trả lại cho ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ không có tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh. Do đó kháng cáo của bà Nguyễn Thị Anh Đ không có cơ sở để chấp nhận.

Án sơ thẩm tuyên buộc bà Nguyễn Thị Anh Đ trả lại cho ông Khiếu Hữu T số tiền đặt cọc là 800.000.000đ là chưa chính xác. Tuy nhiên chỉ cần sửa lại cách tuyên cho phù hợp

[4] Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Khiếu Hữu T được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Anh Đ phải chịu án phí cho yêu cầu hủy hợp đồng là 300.000đ, án phí cho yêu cầu trả lại tiền cọc là 36.000.000đ.

Ông Khiếu Hữu T không phải chịu án phí. Trả lại cho ông Khiếu Hữu T 30.300.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Đ không được chấp nhận nên phải chịu theo quy định.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tại phiên tòa được chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự,
Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 146, 147, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 423 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Khiếu Hữu T.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 01/07/2022 giữa bà Nguyễn Thị Anh Đ và ông Khiếu Hữu T.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Anh Đ trả lại cho ông Khiếu Hữu T số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và tiền thanh toán trước là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng). Tổng cộng là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Anh Đ đang quản lý thửa đất 854 nên không đặt ra vấn đề ông Khiếu Hữu T phải trả lại đất.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Khiếu Hữu T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Anh Đ phải chịu tiền phạt cọc 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

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, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị Anh Đ phải chịu án phí cho yêu cầu hủy hợp đồng là 300.000đ, án phí cho yêu cầu trả lại tiền cọc là 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng).

Trả lại cho ông Khiếu Hữu T 30.300.000đ (Ba mươi triệu ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp (Biên lai thu số 0014840 ngày 23/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hớn Quản).

Trường hợp bản án 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.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Anh Đ phải chịu 300.000đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp (Biên lai thu tiền số 0005116 ngày 27 tháng 9 năm 2024 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước).

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước;
- Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hớn Quản;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, TT, Tổ HCTP, Tòa DS. (15)

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

Lê Viết Hòa