

Bản án số: 79/2023/DS-PT

Ngày 09-3-2023

Về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Thanh Tùng

Các thẩm phán: Ông Hồ Văn Cường

Ông Nguyễn Văn Bình

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Mến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** Bà Huỳnh Thị Mộng Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 3 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 391/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án số: 134/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 424/2022/QĐPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh **Cao Tiến Q**, sinh năm 1987; nơi cư trú: **tổ A, ấp B, xã S, huyện T, tỉnh Tây Ninh**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn chị **Lê Thị D**, sinh năm 1977; nơi cư trú: **số I T, khu phố E, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh**, theo văn bản ủy quyền ngày 21-7-2022; có mặt.

2. Bị đơn: Bà **Trần Thị M**, sinh năm 1963; nơi cư trú: **khu phố N, phường N, thành phố T, tỉnh Tây Ninh**.

Người đại diện hợp pháp cho bị đơn chị **Lê Thị Kiều D1**, sinh năm 1981; nơi cư trú: **ấp N, xã B, Huyện D, tỉnh Tây Ninh**, theo văn bản ủy quyền ngày 29-7-2022; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông **Nguyễn Duy H** – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư **Nguyễn Duy H** đoàn luật sư tỉnh T; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: chị **Trần Thị Ngọc H1**, sinh năm 1991; nơi cư trú: **khu phố D, Phường B, Thành phố T, tỉnh Tây Ninh**; có mặt.
4. Người kháng cáo: bị đơn bà **Trần Thị M**.
5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 18-02-2022 bà **M** có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh **Cao Tiến Q** phần đất có tổng diện tích 29.062m² thửa số 137, 138, 14, 296, 438, 439, 351, 165, 342, 455, 323 tờ bản đồ số 10 và 11 đất tọa lạc tại **ấp T, xã T, thành phố T** với giá 18.000.000.000 đồng. Cùng ngày, anh **Q** và bà **M** lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh **Q** đã chuyển khoản tiền đặt cọc cho bà **M** số tiền 4.000.000.000 đồng, còn lại 14.000.000.000 đồng hai bên thỏa thuận đến ngày 25-5-2022 ký hợp đồng công chứng sẽ thanh toán. Tuy nhiên, đến 25-5-2022 bà **M** không đồng ý ký hợp đồng mà yêu cầu anh **Q** phải chuyển tiền vào tài khoản của bà **M** trước nhưng lại không cung cấp bất cứ giấy tờ gì cho **P** công chứng để soạn hợp đồng. Từ khi đặt cọc ngày 18-02-2022 đến hạn chót là ngày 25-5-2022 thì bà **M** phải cầm mốc ranh cho anh **Q** trước ngày công chứng nhưng bà **M** không thực hiện.

Anh **Q** nhiều lần yêu cầu bà **M** chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa đất trên. Đến ngày 01-6-2022 theo Giấy cam kết giải ngân số 01/2022/OCB-CN Tây Ninh ngày 31-5-2022 (*kèm theo vi bằng*) thì Ngân hàng giải ngân cho bà **M** 13.000.000.000 đồng và anh **Q** giao 1.000.000.000 đồng tiền mặt, nhưng bà **M** không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm theo thỏa thuận đặt cọc giữa các bên.

Anh **Q** yêu cầu bà **M** tiếp tục toàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giá thỏa thuận 18.000.000.000 đồng. Nếu bà **M** không đồng ý thì phải trả lại tiền cọc đã nhận và phạt cọc gấp 3 lần như đã thỏa thuận. Cụ thể: bà **M** phải trả lại cho anh **Q** số tiền đã đặt cọc là 4.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 8.000.000.000 đồng, tổng cộng: 12.000.000.000 đồng.

- Bị đơn bà **Trần Thị M** trình bày tại bản tự khai ngày 02-8-2022 và quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của bà **M** chị **Lê Thị Kiều DI** trình bày:

Ngày 18-02-2022 bà **M** có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh **Cao Tiến Q** phần đất có diện tích 29.062m² với giá 18.000.000.000đồng. Đặt cọc làm 03 lần với số tiền 4.000.000 đồng, còn lại 14.000.000.000đồng hẹn 90 ngày (tức là ngày 25-5-2022) sẽ thanh toán hết. Ngày 01-6-2022 bà **M** và ông **Q** đến Văn Phòng

công chứng **Trần Duy L** để lập hợp đồng chuyển nhượng thì có nhân viên ngân hàng, bà **M** yêu cầu ông **Q** chuyển khoản số tiền còn lại, anh **Q** đưa cho bà **M** Giấy cam kết giải ngân số 01/2022/OCB-CN Tây Ninh ngày 31-5-2022 (kèm theo văn bản). Sau khi xem xong bà **M** không đồng ý vì giải ngân vào tài khoản chỉ có 13.000.000.000 đồng (mười ba tỷ đồng) và tiến hành phong tỏa ngay toàn bộ số dư tài khoản nên bà không ký hợp đồng.

Đến ngày 06-6-2022 bà **M** và ông **Q** thống nhất đến **Văn phòng C** ký hợp đồng chuyển nhượng và bà **M** đã cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) cho văn phòng công chứng để soạn thảo hợp đồng chuyển nhượng. Bà **M** đã ký tên, lấn tay và yêu cầu ông **Q** chuyển tiền còn lại nhưng ông **Q** tự ý bỏ ra về không ký hợp đồng. Bà **M** ở lại văn phòng công chứng chờ ông **Q** nhưng không đến. Do đó, đến cuối giờ bà **M** có nhờ Văn phòng công chứng **Trần Duy L** xác nhận là ông **Q** không đưa tiền và không ký hợp đồng chuyển nhượng mà bỏ về (kèm theo phiếu yêu cầu công chứng và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Do đó, việc Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 18-02-2022 giữa bà **M** với ông **Q** không thực hiện được là hoàn toàn do lỗi của ông **Q** không thanh toán tiền và vi phạm thời gian thỏa thuận nên ông **Q** phải chịu mất cọc.

Nay ông **Q** khởi kiện yêu cầu bà **M** tiếp tục hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà **M** đồng ý chuyển nhượng với giá 25.000.000.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ đồng).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Trần Thị Ngọc H1** trình bày tại Bản tự khai ngày 24-8-2022:

Ngày 18-02-2022 mẹ chị bà **M** có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh **Cao Tiến Q** phần đất có diện tích 29.062m² thửa số 137, 138, 14, 296, 438, 439, 351, 165, 342, 455, 323 tờ bản đồ số 10 và 11 với giá 18.000.000.000 đồng. Anh **Q** chuyển khoản tiền cọc vào số tài khoản của chị **9** tại **Ngân hàng TMCP Q1 – chi nhánh tỉnh T** số tiền 4.000.000.000 đồng. Anh **Q** không ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà **M** là không đúng thỏa thuận, vi phạm hợp đồng đặt cọc. Chị yêu cầu xem xét giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Q**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Điều 129, 117, 119, 120, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh **Cao Tiến Q** với bà **Trần Thị M** về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”

1.1. Buộc bà **Trần Thị M** có nghĩa vụ trả cho anh **Cao Tiến Q** số tiền 12.000.000.000 (mười hai tỷ) đồng. Trong đó, tiền cọc là 4.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 8.000.000.000 đồng.

Kể từ ngày anh **Cao Tiến Q** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà **Trần Thị M** không chịu trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả cho anh **Cao Tiến Q** số tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của anh **Cao Tiến Q**.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ - BPKCTT ngày 29-8-2022 về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà **Trần Thị M** nộp trả cho anh **Cao Tiến Q** 3.000.000 (ba triệu) đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10 tháng 10 năm 2022 bà **Trần Thị M** có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Q**.

Ngày 27 tháng 10 năm 2022 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh ban hành Kháng nghị số 31/QĐ- VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số: 134/2022/DS-ST ngày 27-9-2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh về tiền phạt cọc. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm với lý do: nội dung phong tỏa tài khoản toàn bộ số dư khi anh **Q** chuyển tiền 13.000.000.000 đồng vào tài khoản của bà **M** không được ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 18-02-2022; bà **M** không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ, lỗi không phải hoàn toàn của bà **M**. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc bà **M** phải chịu khoản tiền phạt cọc 8.000.000.000 đồng là không phù hợp tài liệu, chứng cứ của vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện cho bà **M** giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh giữ nguyên kháng nghị.

Người đại diện cho nguyên đơn cho rằng: anh **Q** chỉ thanh toán cho bà **M** số tiền 14.000.000.000 đồng khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực, có nghĩa là hợp đồng được công chứng và đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh:

+ Về tố tụng: Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng những quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: nội dung phong tỏa tài khoản toàn bộ số dư khi anh Q chuyển tiền 13.000.000.000 đồng vào tài khoản của bà M không được ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 18-02-2022; bà M không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ, lỗi không phải hoàn toàn của bà M. Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc bà M phải chịu khoản tiền phạt cọc 8.000.000.000 đồng là không phù hợp tài liệu, chứng cứ của vụ án. Đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của bà M và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà M và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Trong vụ án này hai bên chỉ ký kết hợp đồng đặt cọc, chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai mối quan hệ tranh chấp, trong đó là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng; còn tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng. Cần nghiêm túc rút kinh nghiệm.

[3] Xét nội dung kháng cáo, kháng nghị.

[3.1] Ngày 18-02-2022 bà M và anh Q giao kết với nhau hợp đồng đặt cọc, nội dung của hợp đồng cụ thể như sau:

- Bà M chuyển nhượng cho anh Q phần đất có tổng diện tích 29.062m² thửa số 137, 138, 14, 296, 438, 439, 351, 165, 342, 455, 323 tờ bản đồ số 10 và 11 đất tọa lạc tại ấp T, xã T, thành phố T với giá 18.000.000.000 đồng. Anh Q đã giao tiền đặt cọc cho bà M 03 lần tổng cộng: 4.000.000.000 đồng (ngày 18-02-2022 đặt cọc 1.000.000.000 đồng; ngày 25-02-2022 đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng; ngày 28-3-2022 đặt cọc số tiền 2.500.000.000 đồng). Ngày 25-5-2022 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng thì anh Q sẽ thanh toán cho bà M số tiền 14.000.000.000 đồng khi hợp đồng công chứng có hiệu lực. Anh Q thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản vào tài khoản bà M chỉ định. Bà M cam kết đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình, không bị quy hoạch, tranh chấp; nếu vì bất kỳ lý do gì mà bà M không chuyển nhượng phần đất nêu trên cho anh Q thì bà M phải đền cọc cho anh Q gấp 03 lần số tiền đã đặt cọc ngay lập tức; nhận đủ tiền bán đất khi hợp đồng công chứng có hiệu lực. Anh Q cam kết thanh toán tiền mua đất cho bà M đúng thời hạn và đúng phương

thức đã thỏa thuận; nếu anh Q không mua phần đất nêu trên thì mất tiền đã đặt cọc; bà M được toàn quyền sử dụng đất.

- Xét thấy, khi giao kết hợp đồng đặt cọc hai bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự và trên cơ sở tự nguyện, có lập thành văn bản, nội dung hợp đồng không trái với pháp luật và đạo đức nên không bị vô hiệu.

[3.2] Quá trình thực hiện hợp đồng:

- Theo hợp đồng đặt cọc thì ngày 25-5-2022 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng, anh Q sẽ thanh toán cho bà M số tiền 14.000.000.000 đồng khi hợp đồng công chứng có hiệu lực. Sau đó thỏa thuận lại ngày 01-6-2022 giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng C.

- Ngày 01-6-2022 anh Q và bà M cùng đến Văn phòng công chứng Trần Duy L. Q mang theo 1.000.000.000 đồng tiền mặt và giấy cam kết của Ngân hàng thương mại cổ phần P1 (gọi tắt là O) với nội dung Ngân hàng giải ngân vào tài khoản của bà Trần Thị M mở tại O số tiền 13.000.000.000 đồng và tiến hành phong tỏa ngay toàn bộ số dư tài khoản.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định số tiền còn lại 14.000.000.000 đồng anh Q phải thanh toán cho bà M khi hợp đồng công chứng có hiệu lực là ngày hợp đồng chuyển nhượng được công chứng. Người đại diện cho nguyên đơn cho rằng anh Q chỉ thanh toán cho bà M số tiền 14.000.000.000 đồng khi Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đăng ký tại Văn phòng đăng ký đất đai là không phù hợp.

Sau khi chuyển tiền vào tài khoản của bà M sẽ bị phong tỏa, việc mở phong tỏa tài khoản được thực hiện khi ông Q và bà M hoàn tất các điều kiện sau:

- “Bên bán cùng bên mua hoàn tất thủ tục công chứng, sang tên và cung cấp bản gốc toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số: 137, 138, 14, tờ bản đồ số 11 và thửa đất số: 351, 342, 438, 439, 296, 165, 323, 455 tờ bản đồ số 10 ấp T, xã T, thành phố T, tỉnh Tây Ninh đã sang tên cho anh Q tại Ngân hàng O.

- Bên mua là anh Q đã hoàn thành việc ký hợp đồng cầm cố/thế chấp tài sản, công chứng/đăng ký giao dịch đảm bảo tài sản đã sang tên cho anh Q, ký hợp đồng tín dụng và khế ước nhận nợ với O”.

Các điều kiện nêu trên chưa được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 18-02-2022. Bà M cho rằng anh Q thanh toán tiền không đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên không giao kết hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ.

[3.3] Bà M cho rằng ngày 06-6-2022 giữa bà và anh Q thống nhất đến Văn phòng C Trần Duy L tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà

đã ký tên và lấn tay vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu anh Q chuyển số tiền còn lại nhưng anh Q bỏ về không ký hợp đồng.

Anh Q không thừa nhận và cho rằng không có thỏa thuận với bà M ngày 06-6-2022 đến Văn phòng công chứng Trần Duy L để ký hợp đồng.

Xét thấy, tại biên bản xác minh ngày 30-8-2022 (BL 147) công chứng Trần Duy L trình bày “Ngày 06-6-2022 anh Q có đến Văn phòng công chứng Trần Duy L để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng anh Q tự ý bỏ về”; tại Phiếu yêu cầu công chứng do Văn phòng C cung cấp có chữ ký của bà Trần Thị M thể hiện “Xin hủy hồ sơ này do bên mua là ông Cao Tiến Q không đến ký hợp đồng”.

Như vậy, có căn cứ xác định ngày 06-6-2022 bà M và anh Q có đến Văn phòng công chứng Trần Duy L, sau đó anh Q tự ý bỏ về.

[3.4] Trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá thỏa thuận 18.000.000.000 đồng; bị đơn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá thỏa thuận 25.000.000.000 đồng. Các bên không thỏa thuận được việc tiếp tục thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Trong hợp đồng đặt cọc bà M cam kết “Nếu vì bất kỳ lý do gì mà bà M không chuyển nhượng phần đất nêu trên cho anh Q thì bà M phải đền cọc cho anh Q gấp 03 lần số tiền đã đặt cọc ngay lập tức”. Tuy nhiên, do anh Q thanh toán tiền cho bà M không đúng theo thỏa thuận dẫn đến việc bà M không ký kết hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với anh Q không được ký kết là do lỗi của anh Q.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với anh Q không thực hiện được là do lỗi của bà M; xử buộc bà M trả lại tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 8.000.000.000 đồng là không có căn cứ.

[6] Từ những phân tích nêu trên xét thấy có căn cứ để chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh và yêu cầu kháng cáo của bà M. Sửa bản án sơ thẩm.

[7] Về tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền chi phí tố tụng anh Q phải chịu theo quy định tại Điều 147, 157 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên bà M không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

[9] Những phần của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì 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 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận đơn kháng cáo của bà **Trần Thị M.** Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh.

2. Sửa Bản án số: 134/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh **Cao Tiến Q** tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn bà **Trần Thị M.**

3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2022/QĐ - BPKCTT ngày 29-8-2022 về việc “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp” của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Hoàn trả cho anh **Cao Tiến Q** số tiền 1.800.000.000 đồng theo quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 02/2022/QĐ-BPBD ngày 29-8-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tây Ninh.

4. Về chi phí tố tụng: anh **Cao Tiến Q** phải chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản (đã nộp xong).

5. Về tiền án phí sơ thẩm:

Anh **Cao Tiến Q** phải chịu 120.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí do anh **Q** đã nộp là 60.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001210 ngày 20-7-2022 của Chi cục Thi hành án thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh. Anh **Q** còn phải nộp tiếp 60.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà **Trần Thị M** 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001379 ngày 11-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tây Ninh.

5. Những phần của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- TAND huyện Tân Châu;
- Chi cục THADS huyện Tân Châu;
- Phòng Kiểm tra nghiệp vụ;
- Các đương sự;
- Lưu tập án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thanh Tùng