

Bản án số: 175/2023/DS-PT  
Ngày: 15/9/2023  
V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

**NHÂN DANH  
NƯỚC 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 Phạm Tiến Hiệp

***Các Thẩm phán:*** Ông Nguyễn Văn Thư  
Ông Bùi Văn Bình

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Hồ Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa:***  
Ông Lê Văn Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 15/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 81/2023/TLPT ngày 24/5/2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** ông Nguyễn Thành N, sinh năm: 1972, nơi cư trú: tổ 9B, khu phố 2, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Vắng mặt.

***Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*** ông Đỗ Hiền N1, sinh năm: 1973; nơi cư trú: 231/96 D, Phường 1, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. ***Bị đơn:*** Bà Châu Thanh Tr, sinh năm: 1982; ông Nguyễn Huy H, sinh năm: 1977; cùng cư trú tại: khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Cùng có mặt.

***Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Châu Thanh Tr:*** bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1956; nơi cư trú: khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước. Có mặt

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Nguyễn Thành N và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Đỗ Hiền N1 trình bày:*

Ngày 19/7/2022, ông Nguyễn Thành N và bà Châu Thanh Tr đã ký kết hợp đồng đặt cọc để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 830, tờ bản đồ số 13, diện tích 556,8m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (sau đây viết tắt là thửa đất số 830). Thửa đất đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 12541 ngày 11/12/2020 mang tên bà Châu Thanh Tr đồng sử dụng với ông Nguyễn Huy H. Trị giá thửa đất là 3.500.000.000 đồng. Ông N đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng giao ngay cho bà Tr và ông H trong ngày 19/7/2022. Thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên thỏa thuận là 50 ngày kể từ ngày 19/7/2022 đến ngày 08/9/2022. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng, ông N phải thanh toán số tiền còn lại là 2.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà Tr và ông H đã không thực hiện hợp đồng này với lý do là đã có tranh chấp với lô đất liền kề bên cạnh. Sau đó khoảng 01 tháng, với tư cách là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, bà Châu Thanh Tr và ông Nguyễn Huy H bất ngờ tuyên bố ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Mặc dù hợp đồng đặt cọc trên ông H, bà Tr đã vi phạm nhưng ông N vẫn muốn nhận chuyển nhượng thửa đất trên nên đã viết giấy hẹn với bà Tr, ông H là sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 01/12/2022. Ngày 01/12/2022, vợ chồng bà ông H đồng ý ra Văn phòng Công chứng C để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi nhân viên Văn phòng Công chứng yêu cầu xuất trình hồ sơ thì bà Tr và ông H không xuất trình và tự động bỏ về, ông N ngồi tại Văn phòng Công chứng C chờ vợ chồng bà Tr để ký kết hợp đồng nhưng vợ chồng bà Tr không quay lại. Tại hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết có nội dung: “... nếu bên A không bán cho bên B theo cam kết thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền bên B đã đặt cọc ...”. Như vậy, số tiền bên A phải bồi thường số tiền đặt cọc cho bên B là 2.000.000.000 đồng. Nên ông N yêu cầu bà Châu Thanh Tr, ông Nguyễn Huy H có nghĩa vụ phải hoàn trả lại cho ông N số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc là 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng.

*Bị đơn bà Châu Thanh Tr và ông Nguyễn Huy H và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T thống nhất trình bày:*

Ông H và bà Tr thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền đặt cọc của ông N để chuyển nhượng cho ông N toàn bộ thửa đất số 830, với giá như ông N trình bày. Sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc, ngày 06/9/2022 ông N người vào đo đạc kiểm tra diện tích, vị trí thửa đất. Sau khi kiểm tra thì ông N cho rằng thửa đất trên bị sai toạ độ và có đơn tranh chấp, nhưng thực tế thửa đất không

có tranh chấp. Khoảng 01 tháng sau, ông H, bà Tr hỏi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C thì được trả lời là thửa đất trên của ông H, bà Tr đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng nên ông H, bà Tr liên hệ với ông N để được thực hiện việc chuyển nhượng. Các bên đã thống nhất đến ngày 01/12/2022 sẽ đến văn phòng công chứng để ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông N sẽ thanh toán cho vợ chồng bà Tr số tiền 2.200.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng các bên thỏa thuận sau khi thực hiện xong các thủ tục đăng ký, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông N thì ông N sẽ thanh toán. Sau đó, bà Tr đi gặp luật sư thì được tư vấn là đã sang sổ người ta (ông N) rồi thì sao lấy được tiền còn thiếu (300.000.000 đồng). Đến 7 giờ 30 phút ngày 01/12/2022, bà Tr ông H đến Văn phòng Công chứng Đỗ Đình Hiến yêu cầu Văn phòng làm hợp đồng chuyển nhượng làm sao để ông H bà Tr nhận được 300.000.000 đồng còn thiếu thì mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến 09 giờ 20 phút, ông N liên hệ với ông H, bà Tr thì ông N yêu cầu công chứng tại Văn phòng Công chứng C do bà Xuân làm công chứng viên. Ông H bà Tr nói đã làm hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Đình Hiến nên yêu cầu ông N đến Văn phòng Công chứng Đỗ Đình Hiến nhưng ông N không đồng ý. Sau đó, ông N gọi lại yêu cầu được coi lại diện tích, vị trí đất. Sau khi các bên cùng đi xem đất xong thì cùng nhau đi công chứng. Bà Tr ông H tới Văn phòng Công chứng Đỗ Đình Hiến nhưng ông N không đồng ý vì ông N nói ông quen bên công chứng viên là bà Xuân. Ông H bà Tr cảm hồ sơ qua Văn phòng Công chứng C gặp và nói với bà Xuân là ông H bà Tr đã lập hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Đình Hiến rồi nên bà Xuân thông cảm. Bà Xuân nói rằng đó là do thỏa thuận của các bên không liên quan gì đến. Việc ông H bà Tr yêu cầu công chứng hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Đình Hiến là để đảm bảo ông N sẽ thanh toán số tiền 300.000.000 đồng cho ông bà sau khi ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nhận đất đúng diện tích, vị trí đất các bên đã thỏa thuận.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Tr ông H không đồng ý vì ông N không chịu ký hợp đồng thì ông N phải chịu mất tiền đã đặt cọc.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N.

Buộc ông Nguyễn Huy H và bà Châu Thanh Tr liên đới trả cho ông Nguyễn Thành N số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 22/4/2023 bà Châu Thanh Tr và ông Nguyễn Huy H kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền phạt cọc 2 tỷ đồng; ngày 25/4/2023, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm.

Ngày 26/4/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước có Quyết định kháng nghị phúc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 1 tỷ đồng, không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn trả số tiền phạt cọc 2 tỷ đồng, chấp dứt việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn và người đại diện của bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn tiền nguyên đơn đã đặt cọc, không đồng ý phạt cọc. Về nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2022 quy định trách nhiệm của các bên khi không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung: “Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên... nếu bên A không bán cho bên B theo cam kết thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền bên B đã đặt cọc ...”, bị đơn cho rằng quy định bị đơn phải bồi thường gấp 2 lần có nghĩa là trong đó có cả tiền nguyên đơn đặt cọc; cụ thể, nếu bị đơn có vi phạm, có lỗi thì trả lại 1 tỷ đồng tiền đặt cọc và 1 tỷ đồng tiền phạt cọc. Về nội dung kháng cáo trong đơn kháng cáo của người đại diện thì người đại diện có đề nghị hủy Bản án sơ thẩm nhưng thực chất là yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn chứ không phải đề nghị hủy Bản án sơ thẩm để giải quyết, xét xử sơ thẩm lại.

Người đại diện của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày,

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: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS chấp nhận một phần Kháng nghị của Viện trưởng VKSND thị xã C; chấp nhận một kháng cáo của bị đơn: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng nhận định quyết định kê biên khẩn cấp tạm thời số 25 ngày 14/12/2022 của TAND thị xã C và tuyên trong Bản án tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời số 25 ngày 14/12/2022 của TAND thị xã C. Buộc bà Tr, ông H phải chịu 92.000.000đ án phí dân sự có giá ngạch. Buộc ông H, bà Tr phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông N số tiền cọc và phạt cọc là 2.000.000.000đ. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm đương sự phải chịu theo quy định.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn thừa nhận ngày 19/7/2022, ông Nguyễn Thành N đã đặt cọc cho bà Châu Thanh Tr số tiền 1 tỷ đồng để bà Tr ông H chuyển nhượng cho ông N thửa đất số 830 thuộc quyền sử

dụng của ông H bà Tr đồng sử dụng với với giá chuyển nhượng là 3,5 tỷ đồng. Số tiền đặt cọc, ông N đã giao đủ cho bà Tr ông H vào ngày 19/7/2022. Các bên thỏa thuận trong vòng 50 ngày kể từ ngày 19/7/2022 đến ngày 08/9/2022 hai bên tới văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trong hợp đồng không thỏa thuận văn phòng công chứng nào sẽ công chứng hợp đồng của các bên.

[2] Xét việc ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên được các bên tự nguyện thực hiện, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực.

[3] Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên thừa nhận ngày 29/11/2022 ông N cùng vợ chồng bà Tr thỏa thuận lùi thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 01/12/2022. Khi đó ông N có viết 1 “giấy hẹn” đề ngày 29/11/2022, trong giấy có ghi số tiền “hai tỷ hai trăm triệu đồng chẵn”. Quá trình giải quyết vụ án, các bên thừa nhận nội dung ghi số tiền 2,2 tỷ đồng là tiền ông N phải thanh toán cho vợ chồng bà Tr vào ngày công chứng hợp đồng, còn 300 triệu đồng khi nào ông N nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông N trả. Như vậy, khi các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 830 như đã cam kết trước đó thì ngày 29/11/2022 có thỏa thuận lại thời điểm ký kết hợp đồng và phương thức thanh toán. Việc thỏa thuận lại được các bên tự nguyện thực hiện, phù hợp với quy định tại Điều 421 Bộ luật Dân sự quy định về sửa đổi hợp đồng nên có hiệu lực, các bên có quyền và nghĩa vụ thực hiện theo sự thay đổi này.

[4] Đến thời hạn ký kết hợp đồng, ngày 01/12/2022, ông N liên hệ với ông H bà Tr yêu cầu công chứng hợp đồng tại Văn phòng Công chứng C do bà Nguyễn Thị Hà Xuân làm công chứng viên. Ông H, bà Tr trả lời ông N là ông bà đã soạn thảo hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Đình Hiến nên yêu cầu ông N đến Văn phòng Công chứng Đỗ Đình Hiến (địa chỉ tại thị xã C) nhưng ông N không đồng ý. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Tr ông H thừa nhận vào buổi sáng ngày này, sau khi ông N không đồng ý đến Văn phòng Công chứng Đỗ Đình Hiến, ông bà có tới Văn phòng Công chứng C (cũng có địa chỉ tại thị xã C) nói với ông N và công chứng viên là bà Nguyễn Thị Hà Xuân là ông bà đã yêu cầu Văn phòng Công chứng Đỗ Đình Hiến soạn thảo và công chứng hợp đồng rồi. Sau đó, ông H bà Tr quay lại Văn phòng Công chứng Đỗ Đình Hiến chờ ông N nhưng ông N không tới. Lý do ông H bà Tr yêu cầu công chứng tại Văn phòng Công chứng Đỗ Đình Hiến là ông bà tin tưởng Văn phòng này soạn thảo văn bản có nội dung đảm bảo cho bà được ông N thanh toán đủ số tiền 300 triệu đồng còn thiếu.

Xét thấy, theo nội dung hợp đồng đặt cọc và lời trình bày của các bên thể hiện các bên đã không thỏa thuận cụ thể văn phòng công chứng nào sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên. Quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã không thống nhất, có tranh chấp về nội dung này. Vì vậy, cần áp dụng quy định về giải thích giao dịch, giải thích hợp đồng quy định tại Điều 121, Điều 404 của Bộ luật Dân sự và các nguyên tắc của pháp luật dân sự để giải thích và làm căn cứ giải quyết tranh chấp. Việc bà Tr ông H lấy lý do công chứng tại

Văn phòng công chứng Đỗ Đình Hiến để đảm bảo việc thanh toán là vượt quá thỏa thuận ban đầu, không đúng với ý chỉ đích thực của các bên khi xác lập giao dịch trong khi ông N đã có biện pháp bảo đảm thực hiện giao kết hợp đồng bằng cách đặt cọc cho ông H bà Tr số tiền 1 tỷ đồng. Như vậy, phải xác định ông N là người yếu thế về kinh tế hơn trong việc ký kết giao dịch bảo đảm (đặt cọc) với bà Tr ông H nên phải giải thích hợp đồng đặt cọc theo hướng có lợi cho ông N là bên đã có tài sản bảo đảm. Cụ thể, trường hợp các bên không thỏa thuận rõ một văn phòng công chứng cụ thể nào để công chứng hợp đồng thì phải ưu tiên bên đặt cọc được quyền lựa chọn. Việc ông H bà Tr lấy lý do không chính đáng buộc bên đặt cọc phải theo thể hiện sự thiếu thiện chí, dẫn tới việc các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của ông H bà Tr nên ông bà phải chịu phạt theo hợp đồng các bên đã giao kết.

[5] Về tiền đặt cọc và tiền phạt cọc: Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 19/7/2022 của các bên, Điều 3 có nội dung: *“Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên... nếu bên A không bán cho bên B theo cam kết thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền bên B đã đặt cọc ...”*. Ngoài nội dung này, toàn bộ bản hợp đồng không có nội dung bên nhận đặt cọc phải trả tiền cọc cho bên đặt cọc. Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc khi có lỗi làm hợp đồng không giao kết được thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc. Như vậy, phải giải thích nội dung tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc nêu trên theo hướng bên nhận đặt cọc (ông H bà Tr) có lỗi làm các bên không giao kết được hợp đồng thì phải trả lại tiền đặt cọc 1 tỷ đồng và chịu phạt cọc 1 tỷ đồng cho ông N là phù hợp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H bà Tr vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải trả lại tiền cọc 1 tỷ đồng và số tiền phạt cọc 2 tỷ đồng cho ông N là chưa đúng với ý chỉ của các bên. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C cho rằng 2 bên cùng có lỗi nên không phạt cọc cũng chưa đảm bảo quyền lợi cho bên đặt cọc nên kháng nghị về phần này không được chấp nhận.

[6] Xét kháng nghị về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Trong quá trình giải quyết vụ án, theo yêu cầu của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 25/2022/QĐ-BPKCTT ngày 14/12/2022 “phong tỏa tài sản có nghĩa vụ” đối với thửa đất số 830 của ông H bà Tr. Viện kiểm sát nhân dân thị xã C đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấm dứt việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng nhưng không nêu lý do đề nghị chấm dứt. Tại phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm có nêu lý do là các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Theo quy định tại Điều 138 Bộ luật Dân sự, hai trong các trường hợp Tòa án hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là “Nghĩa vụ dân sự của bên có nghĩa vụ chấm dứt theo quy định của Bộ luật Dân sự” và “Vụ việc đã được giải quyết bằng bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật”. Theo kết quả giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm thì bà Tr ông H là người có nghĩa vụ theo quyết định của Tòa án. Tại cấp phúc thẩm, theo các phân tích ở các mục trên thì bà Tr ông H vẫn là những người có nghĩa vụ trả tiền cọc và trách nhiệm chịu phạt cọc đối với ông N. Vì vậy, cần phải tiếp tục duy trì việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Tòa án cấp sơ

thẩm đã áp dụng để đảm bảo việc thi hành án nên kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã C về phần này không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Trường hợp trình tự, thủ tục áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời không đúng thì đương sự có quyền khiếu nại, Viện kiểm sát có quyền kiến nghị để Chánh án Tòa án có thẩm quyền xem xét chứ không được quyền kháng cáo, kháng nghị đối với việc áp dụng, thay đổi, hủy bỏ biện pháp này.

[7] Tại Quyết định kháng nghị, Viện kiểm sát nhân dân thị xã C cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót nghiêm trọng vì đã không xem xét, quyết định về biện pháp khẩn cấp tạm thời khi xét xử và ban hành Bản án. Theo quy định tại Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì Bản án sơ thẩm phải quyết định về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Việc Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nhưng chưa giải quyết về nội dung này khi ban hành Bản án là có thiếu sót. Lập luận của Viện kiểm sát nhân dân thị xã C về nội dung này là có căn cứ, được Hội đồng xét xử xem xét khi ban hành Bản án phúc thẩm.

[8] Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bị đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C là có căn cứ một phần được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần.

[9] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Do Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm nên án phí cần được tính lại. Theo đó ông N phải chịu án phí trên phần yêu cầu không được chấp nhận, bà Tr ông H phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông N.

[11] Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận một phần nên bị đơn không phải chịu.

*Vì các lẽ nêu trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Châu Thanh Tr, ông Nguyễn Huy H, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị T.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 12 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ các điều 117, 121, 138, 288, 328, 404, 421 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 37 của Luật Hôn nhân và gia đình; 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, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hướng dẫn áp dụng một số quy định về các biện pháp khẩn cấp tạm thời của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành N.

1. Buộc ông Nguyễn Huy H và bà Châu Thanh Tr liên đới trả cho ông Nguyễn Thành N số tiền ông N đã đặt cọc 1.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “*phong tỏa tài sản có nghĩa vụ*” số 25/2022/QĐ-BPKCTT ngày 14/12/2022 của Tòa án nhân dân thị xã C để đảm bảo cho việc thi hành án. Tài sản phong tỏa là thửa đất số 830, tờ bản đồ số 13, diện tích 556,8m<sup>2</sup>, tại khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CS 12541 ngày 11/12/2020 Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho bà Châu Thanh Tr và ông Nguyễn Huy H.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Huy H và bà Châu Thanh Tr phải chịu 72.000.000 (bảy mươi hai triệu) đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Thành N phải chịu 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp. Trả lại ông Nguyễn Thành N 4.000.000 đồng trong tổng số tiền 46.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp theo biên lai thu tiền số 0012140 ngày 19/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Châu Thanh Tr, ông Nguyễn Huy H không phải chịu.

Trả lại bà Châu Thanh Tr 300.000 đồng, ông Nguyễn Huy H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà Tr, ông H đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012285 và số 0012286 ngày 25/4/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Bình Phước.

5. Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 tất cả các khoản tiền) nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

6. Trong trường hợp Bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND, VKSND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Tổ HCTP, Tòa DS.

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

**Phạm Tiến Hiệp**