

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Bản án số: 49/2025/DS-PT
Ngày: 25 - 11 - 2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Việt Hải.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn và bà Hoàng Thị Thanh Nhân.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tú Anh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa: Bà Chế Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên trung cấp.

Ngày 25 tháng 11 năm 2025, tại phòng xét xử dân sự, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 62/2025/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2025, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2025/QĐXXPT-DS ngày 31 tháng 10 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phạm Trọng K, sinh năm 1984; nơi cư trú: 745/97/6A đường Q, phường A, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đinh Thanh Bình, sinh năm 1988 (theo Văn bản ủy quyền ngày 12/3/2025); nơi cư trú: Thôn Y, xã M, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

Đồng bị đơn: Ông Đinh Xuân D, sinh năm 1971 và bà Cao Thị Hoài T, sinh năm 1974. Điều cư trú tại: Thôn Y, xã M, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

Người làm chứng: Ông Đinh Thanh H, sinh năm 1980; nơi cư trú: Tổ dân phố 3, xã M, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ vụ án, lời khai, ý kiến của các đương sự và bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện ngày 11/3/2025, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 18/01/2022 tại nhà bà Cao Thị Hoài T và ông Đinh Xuân D, thôn Y, xã Y, huyện M, tỉnh Quảng Bình (nay là xã M, tỉnh Quảng Trị) bà T và ông K đã ký kết hợp đồng đặt cọc để mua thửa đất có diện tích 240m² (kích thước 6m rộng x 40m

chiều dài) được tách ra từ thửa đất số 699, tờ bản đồ số 10, diện tích 778,7m². Tổng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.280.000.000 đồng. Thửa đất có mặt tiền hướng về quốc lộ 12A. Theo đó giữa bà T và ông K đã đặt cọc để mua thửa đất nói trên với số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày 18/01/2022 đến ngày 18/7/2022 hai bên sẽ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký kết hợp đồng ông K đã chuyển khoản tiền đặt cọc 200.000.000 đồng vào tài khoản của bà T tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn chi nhánh Minh Hóa, Bắc Quảng Bình. Trong quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 18/7/2022 bà T và ông D không làm thủ tục sang tên giấy CNQSDĐ cho ông K nên đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Sau khi không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, bà T và ông D đã chuyển trả lại tiền đặt cọc cho ông K với số tiền 180.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng ông K yêu cầu bà T và ông D chuyển trả lại và phải chịu phạt cọc theo như thỏa thuận tại hợp đồng giữa hai bên đã ký kết nhưng bà T và ông D không chịu trả, nên ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Minh Hóa (nay Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Quảng Trị) công nhận hợp đồng đặt cọc giữa bà T và ông K có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu bà T và ông D trả lại số tiền 20.000.000 đồng tiền đặt cọc còn lại và buộc ông D và bà T phải chịu phạt cọc 400.000.000 đồng theo thỏa thuận ghi trong hợp đồng đã ký kết.

Tại Bản tự khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa đồng bị đơn trình bày: Vào ngày 18/01/2022 bà Cao Thị Hoài T có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Trọng K để mua thửa đất của gia đình ông D bà T, với số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc không có mặt ông D mà chỉ có bà T với ông K và người làm chứng ông H. Khi ông D cùng vợ đi làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ và tách thửa để bán cho ông K thì không làm được, vì thửa đất của ông D, bà T đang có đơn khiếu nại. Sau khi không làm được thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ để tách thửa bán đất cho ông K, nên gia đình ông D, bà T đã trả lại tiền đặt cọc 180.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng gia đình ông D, bà T trả nhưng ông K không nhận. Nay ông K yêu cầu gia đình ông D, bà T trả lại 20.000.000 đồng tiền đặt cọc chưa trả và phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng theo như hợp đồng đã ký kết. Ông D, bà T đồng ý trả lại tiền đặt cọc còn thiếu 20.000.000 đồng và bồi thường thêm một khoản tiền 15.000.000 đồng cho ông K trong việc đi lại, còn ông K yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng thì gia đình ông D, bà T không nhất trí.

Người làm chứng ông Đình Thanh H trình bày: Ngày 18/01/2022 tại nhà riêng ông D, bà T ở thôn Y, xã Y, huyện M, tỉnh Quảng Bình. Ông H có chứng kiến và ký vào mục người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Trọng K và bà T với nội dung ông K mua thửa đất của bà T tại thôn Yên Thắng và ông K đặt cọc hai trăm triệu đồng. Còn việc giao dịch tiền bạc hai bên thì ông H không rõ và đề nghị xét xử vắng mặt.

UBND xã Yên Hóa xác nhận: Tháng 5/2022 ông Đình Xuân D có làm đơn xin cấp giấy CNQSDĐ sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 11, diện tích 580,5m² nhưng UBND xã Y đã tạm dừng không xét

hồ sơ đề nghị cấp giấy CNQSDĐ của ông Đinh Xuân D để cho đôi bên giải quyết việc tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm Chi nhánh Văn phòng đất đai khu vực IV có ý kiến: Ngày 07/6/2024 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Minh Hóa đã tiếp nhận hồ sơ của ông Đinh Xuân D, về việc thực hiện thủ tục hành chính. Đăng ký và cấp giấy CNQSDĐ lần đầu tại thửa đất số 112, tờ bản đồ số 11, diện tích 580,5m²; địa chỉ: tại thôn Y, xã Y, huyện M, tỉnh Quảng Bình (Nay là xã M, tỉnh Quảng Trị) cho ông Đinh Xuân D và bà Cao Thị Hoài T. Sau khi tiếp nhận hồ sơ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Minh Hóa đã tiến hành kiểm tra thực địa của thửa đất, nhận thấy hiện trạng diện tích sử dụng đất của hộ gia đình có sai khác với hồ sơ do UBND xã Y. Vì vậy, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Minh Hóa đã từ chối giải quyết hồ sơ cho hộ gia đình ông Đinh Xuân D và bà Cao Thị Hoài T. Từ đó đến nay ông D, bà T không nộp hồ sơ lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Quảng Trị quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 266 và Điều 271 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 117, 123, 131, 274, 275, 280, 385, 408, 418 và Điều 468 Bộ luật dân sự; Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Áp dụng khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2014 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. Tuyên xử: Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Trọng K.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2022 ký kết giữa anh Phạm Trọng K và chị Cao Thị Hoài T vô hiệu.

1.2. Buộc anh Đinh Xuân D và chị Cao Thị Hoài T phải liên đới trả lại cho ông Phạm Trọng K số tiền đặt cọc còn lại là 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/9/2025, nguyên đơn ông Phạm Trọng K có đơn kháng cáo không nhất trí với toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Quảng Trị. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo, bị đơn giữ nguyên quan điểm ý kiến. Các bên đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới. Không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người tiến hành tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt, nhưng nguyên đơn có mặt và có ý kiến xét xử vắng mặt người được ủy quyền; người làm chứng ông H có ý kiến xét xử vắng mặt và đã có ý kiến tại hồ sơ vụ án. Việc vắng mặt người được nguyên đơn ủy quyền và người làm chứng không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Căn cứ các

Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị HĐXX xét xử vắng mặt người được nguyên đơn ủy quyền và người làm chứng.

Về nội dung: Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ được thu thập có trong hồ sơ vụ án, ý kiến của các bên đương sự tại phiên tòa. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Trọng K. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 BLTTDS. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Quảng Trị. Kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Trọng K được chấp nhận một phần, nên ông K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ngày 22 tháng 9 năm 2025, nguyên đơn ông Phạm Trọng K làm đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Quảng Trị. Đơn kháng cáo của nguyên đơn làm trong hạn luật định, đảm bảo về người kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn được xem xét theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt, nhưng nguyên đơn có ý kiến xét xử vắng mặt người được ủy quyền; người làm chứng ông H có ý kiến xét xử vắng mặt và đã có ý kiến tại hồ sơ vụ án. Việc vắng mặt người được nguyên đơn ủy quyền và người làm chứng không ảnh hưởng đến việc xét xử vụ án. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 228, Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người làm chứng.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Trọng K, Hội đồng xét xử thấy:

Xét hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất giữa bên đặt cọc ông Phạm Trọng K và bên nhận đặt cọc bà Cao Thị Hoài T được lập và ký kết ngày 18/01/2022 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà, với kích thước 6m x 40m mặt tiền Quốc lộ 1A tại thôn Y, xã Y, huyện M, tỉnh Quảng Bình (cũ) thuộc một phần thửa đất bà T, ông D đang sử dụng, với giá chuyển nhượng là 1.280.000.000 đồng. Bên đặt cọc ông Phạm Trọng K đã giao tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bên nhận đặt cọc bà Cao Thị Hoài T, bà T đã nhận đủ số tiền đặt cọc (các bên đương sự đều thừa nhận). Tại thời điểm ký kết hợp đồng ông Đinh Xuân D (chồng bà T) không ký tại hợp đồng đặt cọc, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án ông D thừa nhận có biết bà T đã nhận tiền đặt cọc từ ông K, nhưng sau đó ông D, bà T tiến hành làm thủ tục đăng ký và cấp giấy CNQSDĐ nhưng không làm được, với lý do hiện trạng diện tích sử dụng đất của hộ gia đình ông bà có sai khác với hồ sơ do UBND xã Y lập, nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Minh Hóa đã từ chối giải quyết hồ sơ cho hộ ông D,

bà T (ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Minh Hóa), nên ông bà đã chuyển trả lại cho ông K, số tiền 180.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ xác định ông D biết rõ việc bà T ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán nhà, đất với ông K và việc ông K chuyển tiền đặt cọc cho bà T, nhưng ông D không có ý kiến, khiếu nại gì. Hợp đồng đặt cọc có người làm chứng, các bên tham gia ký kết đều có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự, các bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, nên hình thức của Hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định tại các Điều 116, 119, khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ông K và bà T đều biết rõ thửa đất ông K đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà T và ông D đang sử dụng chưa được cấp giấy CNQSDĐ, nên bà T và ông D không có quyền của người sử dụng đất, nhưng ông K và bà T vẫn tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc, thể hiện trong nội dung hợp đồng đặt cọc tại Điều 3 mục đích đặt cọc để chuyển nhượng đất, không ghi số thửa đất, số tờ bản đồ và số giấy CNQSDĐ, mang tên người nào. Từ đó, có căn cứ xác định cả ông K và bà T đều biết rõ việc đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ (đối tượng không thể thực hiện) mà cả hai bên vẫn tiến hành giao kết hợp đồng là vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 12, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 (khoản 7 Điều 11 và khoản 1 Điều 45 Luật đất đai năm 2024) và Điều 408 Bộ luật Dân sự. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký kết không đủ các điều kiện có hiệu lực theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, nên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Do đó, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

Xét về nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Như phân tích nhận định ở trên. Có căn cứ xác định cả ông K và bà T, ông D đều biết rõ việc đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đất chưa được cấp giấy CNQSDĐ (đối tượng không thể thực hiện) nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc, dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi của ông K và bà T, ông D tương đương nhau. Vì vậy, các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả những gì cho nhau đã nhận. Số tiền ông K đặt cọc 200.000.000 đồng, nhưng bà T, ông D chỉ mới trả lại cho ông K số tiền 180.000.000 đồng, còn 20.000.000 đồng bà T, ông D chưa trả, nên cần buộc ông D, bà T phải trả lại cho ông K, số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét về phân án phí dân sự sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn ông D, bà T liên đới trả lại số tiền 20.000.000 đồng cho nguyên đơn ông K, nhưng không buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm mà buộc nguyên đơn ông K phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm là chưa phù hợp với quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và 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.

Từ những phân tích nhận định ở trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên buộc nguyên đơn chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là chưa đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa. Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận một phần kháng cáo của

nguyên đơn ông Phạm Trọng K. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2, tỉnh Quảng Trị.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Trọng K được chấp nhận một phần, nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 119, 123, 131, 328, 408, 468 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 12, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 (khoản 7 Điều 11 và khoản 1 Điều 45 Luật đất đai năm 2024); Điều 26, Điều 29 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, xử:

1. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Trọng K. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 10/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2, tỉnh Quảng Trị.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 18/01/2022 được ký kết giữa ông Phạm Trọng K và bà Cao Thị Hoài T, vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Trọng K, về việc buộc bị đơn ông Đinh Xuân D và bà Cao Thị Hoài T phải trả lại tiền đặt cọc còn thiếu 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Trọng K, về việc buộc bị đơn ông Đinh Xuân D và bà Cao Thị Hoài T phải trả tiền phạt cọc 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

5. Buộc ông Đinh Xuân D và bà Cao Thị Hoài T phải liên đới trả lại cho ông Phạm Trọng K, số tiền đặt cọc còn thiếu là 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Trọng K phải chịu 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*) nhưng được khấu trừ số tiền 14.000.000 đồng (*Mười bốn triệu đồng*) do người đại diện theo ủy quyền của ông K nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Minh Hóa (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2, tỉnh Quảng Trị) theo biên lai tạm ứng án phí số 000697 ngày 21/3/2025. Ông K tiếp tục phải chịu 6.000.000 đồng (*Sáu triệu đồng*) để nộp ngân sách nhà nước.

Bị đơn ông Đinh Xuân D và bà Cao Thị Hoài T phải chịu 1.000.000 đồng (*Một triệu đồng*) để nộp ngân sách nhà nước.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Phạm Trọng K không phải chịu án phí phúc thẩm. Trả lại số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) ông K

đã nộp tạm ứng án phí, lệ phí tại biên lai số 0000584 ngày 08/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

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, 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.

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

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

Nơi nhân:

- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- VKSND tỉnh QT (P9);
- TAND Khu vực 2;
- Phòng THADS Khu vực 2;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Dương Viết Hải