

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 408/2023/DS-PT

Ngày: 14-12-2023

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và phạt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Chung

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân

Bà Lưu Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Vinh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 288/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 10 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2023/DS-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 355/2023/QĐ-PT ngày 13/11/2023 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm 299/2023/QĐ-PT ngày 30/11/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hà Thị H, sinh năm 1987; địa chỉ: Thôn A, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1975; địa chỉ: E đường số C, khu phố I, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Tuấn V, sinh năm 1989; địa chỉ: TDP E, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thành L, sinh năm 1989; địa chỉ: G Đ, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

3. Người kháng cáo: bị đơn ông Nguyễn Tuấn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A trình bày:

Ngày 11/01/2022, bà Hà Thị H và ông Nguyễn Tuấn V có ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó, ông V chuyển nhượng cho bà Hà Thị H quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, Tờ bản đồ 24, diện tích đất chuyển nhượng 300m², ngang 10m, dài 30m, thổ cư 120m², địa chỉ thửa đất tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 331309 do Sở T2 cấp ngày 02/01/2002 cho người đứng tên là Y Luk H1. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 600.000.000đ. Số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

Trong hợp đồng đặt cọc, bà Hà Thị H và ông Nguyễn Tuấn V thỏa thuận trong vòng 90 ngày kể từ ngày 11/01/2022 đến ngày 11/04/2022, hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Hà Thị H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000 đồng cho ông V. Ông V có nghĩa vụ phải đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền, chịu thuế, phí. Nếu trường hợp bên bán là ông V không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất này, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn trả lại tiền cọc và phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bà Hà Thị H đã cọc cho ông V. Trường hợp bà Hà Thị H không thực hiện đúng theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ tiền cọc cho ông V.

Đến hết ngày kết thúc thời hạn đặt cọc (ngày 11/04/2022), Thửa đất vẫn chưa được chuyển qua tên cho ông V. Ngoài ra thửa đất bà H và ông V thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng cho nhau không phải thuộc thửa đất số 23, Tờ bản đồ 24, địa chỉ tại xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, mà là thửa 24, nay là thửa 844, 845, tờ bản đồ số 9, tại xã E, thành phố B, do ông V đang trực tiếp quản lý. Sau khi ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà H vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông V không đồng ý.

Nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 11/01/2022. Buộc ông Nguyễn Tuấn V hoàn trả cho bà Hà Thị H số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc: 600.000.000 đồng. Tổng cộng: 900.000.000 đồng.

Số tiền đặt cọc mua đất là của cá nhân bà H và bà H thỏa thuận với cá nhân ông V, bà H không biết ông V có vợ hay chưa nên chỉ yêu cầu cá nhân ông V có nghĩa vụ trả số tiền trên cho bà H.

Tại phiên Tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin thay đổi nội dung khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc, chỉ yêu cầu số tiền phạt cọc là 300.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định: Những nội dung về việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn là đúng.

Việc bị đơn vi phạm về thời gian là do khách quan: Trong quá trình làm hồ sơ để sang nhượng từ ông Y Lui H2 sang cho ông V thì mới phát hiện ra, thửa đất mà ông Y Lui H2 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) tại thửa đất

số 23, tờ bản đồ số 24 là không đúng với vị trí ngoài thực tế mà ông Y Lui H2 đang sử dụng và sang nhượng. Thực tế thửa đất mà ông Y Lui H2 sang cho ông V (ông V sang nhượng cho bà H) là một phần diện tích của thửa đất số 24, tờ bản đồ số 24 lúc này hiện đang mang tên của ông Y Puh N (bố của ông Y Lui H2 và đã chết), hiện nay là thửa 844, 845, tờ bản đồ số 9, tại xã E, thành phố B, do ông V đang trực tiếp quản lý. Với lý do trên nên phải thực hiện thủ tục phân chia tài sản thừa kế, cấp đổi GCNQSDĐ cho đúng vị trí thửa đất đang sử dụng trên thực tế, sau đó mới thực hiện tách thửa, chuyển nhượng cho ông V được. Nội dung vụ việc phát sinh ông V cũng đã có trao đổi với bà H được biết.

Vào ngày 09/02/2023 ông V được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất đã thỏa thuận đặt cọc với bà H. Hiện nay bà H không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông V vì nhiều lý do.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông V không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà H là yêu cầu ông V phải trả cho bà H số tiền là 900.000.000 đồng (Trong đó: tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng). Bởi việc ông V chưa thể sang nhượng đúng thời gian trong thỏa thuận cho bà H là do GCNQSDĐ có sự sai sót, nhận nhầm thửa đất, và sau đó phải làm các hồ sơ thủ tục theo quy định của Nhà nước cho đúng với vị trí sử dụng đất rồi mới tách thửa chuyển nhượng cho ông V, sự việc này lúc giao kết hợp đồng với bà H thì ông V không biết và hoàn toàn không mong muốn xảy ra.

Đề nghị Tòa án xem xét lại hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc nêu trên và ông V sẽ trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của bà H là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và không thực hiện sang nhượng thửa đất do đã quá ngày thực hiện theo thỏa thuận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 144/2023/DS-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 102, Điều 147; Điều 157; Điều 220; Điều 235; Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015

- Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị Hương

Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa đại diện bên bán là ông Nguyễn Tuấn V (bên A) và đại diện bên mua (B) là bà Hà Thị H đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 23, địa chỉ thửa đất: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông Nguyễn Tuấn V có nghĩa vụ trả cho bà Hà Thị H số tiền đặt cọc là 300.000.000đ và phạt cọc là 300.000.000đ. Tổng cộng : 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Tuấn V 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 Bộ luật dân sự.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, về chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/8/2023 bị đơn ông Nguyễn Tuấn V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và ông chỉ có trách nhiệm trả cho bà H số tiền đặt cọc là 300.000.000đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Hà Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn ông Nguyễn Tuấn V vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định: Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tuấn V, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng tuyên hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa đại diện bên bán là ông Nguyễn Tuấn V và đại diện bên mua là bà Hà Thị H đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 23, địa chỉ thửa đất: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu và buộc ông Nguyễn Tuấn V có nghĩa vụ trả cho bà Hà Thị H số tiền đặt cọc là 300.000.000đ. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với số tiền 300.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: bị đơn ông Nguyễn Tuấn V làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp. Đối với nguyên đơn bà Hà Thị H đã được T1 án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 và

khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người trên, là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về nội dung hợp đồng đặt cọc: Theo “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa đại diện bên bán ông Nguyễn Tuấn V (Bên A) và đại diện bên mua bà Hà Thị H (Bên B), thể hiện nội dung: bên A đồng ý chuyển nhượng cho bên B thửa đất số 23, tờ bản đồ số 24, diện tích đất chuyển nhượng 300m², ngang 10m, dài 30m, thổ cư 120m² thuộc Giấy CNQSD đất số 331309 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 02/01/2002, người đứng tên Y Luiç H2, giá trị chuyển nhượng 600.000.000đồng. Phương thức và điều kiện thanh toán lần 1 ngày 11/01/2022 số tiền 300.000.000đồng, lần 2 trong vòng 90 ngày, kể từ ngày 11/1/2022 đến ngày 11/4/2022 hai bên sẽ ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSD đất bên B phải thanh toán cho bên A số tiền 300.000.000đồng...Bên A phải có nghĩa vụ đăng ký QSD đất tại các cơ quan có thẩm quyền. Trường hợp bên A không cung cấp các giấy tờ liên quan về thửa đất này, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn trả lại tiền cọc và phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Trường hợp bên B không đúng hạn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A.

Bà Hà Thị H và ông Nguyễn Tuấn V đều thừa nhận ngày 11/01/2022 bà H đã đưa cho ông V 300.000.000đồng tiền đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

[2.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tuấn V, Hội đồng xét xử xét thấy:

Việc ký kết “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” giữa đại diện bên bán ông Nguyễn Tuấn V và đại diện bên mua bà Hà Thị H là để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, tại thời điểm đặt cọc thì diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đang đứng tên ông Y Luiç H2. Khi tiến hành ký hợp đồng đặt cọc thì đất chưa được sang tên cho ông V. Điều này bà H được biết và thừa nhận. Khi ông V làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà H thì ông V mới phát hiện ra thửa đất số 23, tờ bản đồ số 24 ông V thỏa thuận chuyển nhượng cho bà H không đúng với vị trí ngoài thực tế mà ông Y Luiç H2 đang sử dụng và sang nhượng cho ông V. Trên thực tế thửa đất sang nhượng cho ông V là một phần diện tích của thửa đất số 24, tờ bản đồ số 24 đang đứng tên của ông Y Pui N1 (bố của Y Luiç H2 đã chết), nên gia đình ông Y Luiç H2 phải làm thủ tục phân chia tài sản thừa kế để đất đứng tên ông Y Luiç H2 thì mới sang nhượng cho ông V được, sau đó ông V mới tiến hành chuyển nhượng cho bà H. Sự việc này bị đơn cũng đã thông báo cho nguyên đơn được biết. Ngày 15/2/2023, ông V mới được

cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa đất 844 và thửa đất 845) và ông V vẫn có mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà H lại không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng ông V đã vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng nên yêu cầu ông V phải trả tiền cọc và yêu cầu phạt cọc đối với ông V.

Xét thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đất nêu trên không phải là của bị đơn, điều này nguyên đơn đã biết. Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa đảm bảo về mặt chủ thể ký kết hợp đồng, không đảm bảo theo khoản 1 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Do đó hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết là vô hiệu. Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 300.000.000đồng. Vì hợp đồng vô hiệu nên yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không có căn cứ để xem xét.

Từ những phân tích như trên, cho thấy Bản án sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa đại diện bên bán là ông Nguyễn Tuấn V và đại diện bên mua là bà Hà Thị H đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 23, địa chỉ thửa đất: xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; buộc ông Nguyễn Tuấn V có nghĩa vụ trả cho bà Hà Thị H số tiền đặt cọc là 300.000.000đ và phạt cọc là 300.000.000đ là chưa phù hợp với quy định pháp luật. Cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tuấn V, tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 300.000.000đồng và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị H đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Tuấn V phải trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000đồng nên bị đơn ông V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn bà H, cụ thể: $300.000.000\text{đồng} \times 5\% = 15.000.000\text{đồng}$.

Do không chấp nhận đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn bà Hà Thị H đối với số tiền phạt cọc 300.000.000đồng nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, cụ thể: $300.000.000\text{đồng} \times 5\% = 15.000.000\text{đồng}$.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận một phần kháng cáo và sửa bản án sơ thẩm nên bị đơn ông Nguyễn Tuấn V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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: Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Tuấn V, sửa Bản án sơ thẩm số 144/2023/DS-ST ngày 11/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng: Các Điều 116, 117, 122, 123, 131 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hà Thị H

Tuyên hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa đại diện bên bán là ông Nguyễn Tuấn V (bên A) và đại diện bên mua (B) là bà Hà Thị H đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 23, địa chỉ thửa đất: Xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Tuấn V có nghĩa vụ trả cho bà Hà Thị H số tiền đặt cọc là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, ông Nguyễn Tuấn V 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 Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị H đối với yêu cầu buộc bị đơn ông Nguyễn Tuấn V trả cho bà Hà Thị H số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Bà Hà Thị H không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Ông Nguyễn Tuấn V có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Hà Thị H số tiền 2.000.000đ (Hai triệu đồng chẵn) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ bà H đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

3. Về án phí:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Hà Thị H phải chịu 15.000.000đồng (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ vào 19.500.000đ (Mười chín triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông Nguyễn Ngọc A đã nộp thay bà Hà Thị

H theo biên lai tạm ứng án phí số AA/2022/0001501 ngày 17/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột. Bà Hà Thị H được nhận lại số tiền 4.500.000đ (Bốn triệu, năm trăm ngàn đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Tuấn V phải chịu 15.000.000đồng (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Tuấn V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

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, 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP Buôn Ma Thuột;
- CCTHADS TP B;
- Các đương sự;
-
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Nguyễn Văn Chung