

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÙ ĐĂNG
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

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

Bản án số: **48/2023/DSST**
Ngày: 11/8/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÙ ĐĂNG, TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: bà Trần Thị Phương Hạnh
Các Hội thẩm nhân dân:
1/ ông Trần Đức Hòa;
2/ bà Lê Thị Thận;
- Thư ký phiên tòa: ông Trần Thế Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện
Bù Đăng, tỉnh Bình Phước
**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bù Đăng, tỉnh Bình Phước
tham gia phiên tòa:** bà Mai Thị Thanh Tâm – Kiểm sát viên

Trong ngày 11 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 41/2023/TLST – DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 161/2023/QĐXXST – DS ngày 13 tháng 7 năm 2023 giữa:

- Nguyên đơn:** anh Trần Ngọc T, sinh năm: 1982
Cư trú tại: tổ 8, ấp 2, xã N, huyện T, tỉnh Đồng Nai
Người đại diện theo ủy quyền: chị Trần Ngọc Tr, sinh năm: 1986
Cư trú tại: thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước
- Bị đơn: bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm: 1966
Cư trú tại: khu Đ, TT Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước
Hiện đang bị tạm giam tại: Trại tạm giam Công an tỉnh Bình Phước
(Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa; bị đơn vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 06/3/2023 của nguyên đơn anh Trần Ngọc T và trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn chị Trần

Ngọc Tr trình bày: Ngày 17/11/2022, anh Trần Ngọc T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Kim L diện tích đất 30716,0m² thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy CNQSDĐ số CH 03068 do UBND huyện B ký ngày 25/02/2019 đứng tên Nguyễn Thị Kim L (ở trang 4 của giấy CNQSDĐ) với giá 510.000.000đ (năm trăm mười triệu đồng). Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên anh Trần Ngọc T đưa trước tiền đặt cọc là 270.000.000đ (hai trăm bảy mươi triệu đồng). Trong đó, số tiền chi cho người môi giới là 60.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 105 ngày từ ngày 17/11/2022 đến ngày 30/2/2023. Bà Nguyễn Thị Kim L đảm bảo làm đúng theo hợp đồng, đúng vị trí, đúng diện tích. Đến ngày công chứng bà Phạm Thị Kim Loan phải công chứng cho anh Trần Ngọc T. Khi công chứng xong anh Trần Ngọc T phải trả đủ số tiền còn lại cho bà Nguyễn Thị Kim L. Các bên còn thỏa thuận, trường hợp bên chuyển nhượng không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên nhận chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng gấp 02 lần số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đặt cọc cho bên chuyển nhượng. Ngược lại bên nhận chuyển nhượng không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Tuy nhiên, khi đến ngày công chứng bà Nguyễn Thị Kim L bị bắt tạm giam không ra văn phòng công chứng để thực hiện nghĩa vụ. Việc bà Nguyễn Thị Kim L không thực hiện theo thỏa thuận đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh. Do đó, nay anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2022, buộc bà Nguyễn Thị Kim L trả lại tiền đặt cọc là 270.000.000đ.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của anh Trần Ngọc T khai nhận bên môi giới đã trả lại cho anh Trần Ngọc T số tiền 60.000.000đ. Do đó, anh Trần Ngọc T thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2022 và buộc bà Nguyễn Thị Kim L trả lại tiền đặt cọc là 210.000.000đ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L vắng mặt tại phiên tòa nhưng quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị Kim L trình bày: Ngày 17/11/2022, thông qua môi giới là chị Hoàng Thị Q và chị Trần Ngọc Tr, bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Trần Ngọc T diện tích đất 30716,0m² thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy CNQSDĐ số CH 03068 do UBND huyện B ký ngày 25/02/2019 đứng tên Nguyễn Thị Kim L (ở trang 4 của giấy CNQSDĐ) với giá 510.000.000đ (năm trăm mười triệu đồng). Để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên anh Trần Ngọc T đưa trước tiền đặt cọc là 270.000.000đ (hai trăm bảy mươi triệu đồng). Trong đó, số tiền chi cho người môi giới là 60.000.000đ, bà chỉ nhận từ anh Trần Ngọc T số tiền là 210.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản. Số tiền còn lại hẹn đến ngày 30/2/2023 anh Trần Ngọc T sẽ đưa đủ số tiền còn lại và bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Trần Ngọc T. Các bên có thỏa thuận về hậu quả của việc không thực hiện hợp đồng đặt cọc. Sau khi thỏa thuận, đến khoảng giữa tháng 2

năm 2023 thì vợ của anh Trần Ngọc T có gọi điện xin gia hạn lại ngày công chứng nhưng không nói cụ thể ngày gia hạn mà chỉ nói qua tháng 3 năm 2023. Đến ngày 17/2/2023 thì bà bị bắt tạm giam. Hiện nay, anh Trần Ngọc T khởi kiện, bà đồng ý trả cho anh Trần Ngọc T số tiền đặt cọc là 210.000.000đ mà bà đã nhận của anh Trần Ngọc T. Tuy nhiên, do hiện nay bà đang bị tạm giam để điều tra nên bà xin hện sau khi có kết quả điều tra bà sẽ trả số tiền trên cho anh Trần Ngọc T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định về tố tụng.

Ý kiến về giải quyết vụ án: Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2022 giữa anh Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Kim L; buộc bà Nguyễn Thị Kim L trả cho anh Trần Ngọc T số tiền đặt cọc là 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận phiên Tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: bà Nguyễn Thị Kim L (là bị đơn) vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị Kim L.

[2] Xét: anh Trần Ngọc T khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim L yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2022, buộc bà Nguyễn Thị Kim L trả lại tiền đặt cọc là 210.000.000đ. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L cư trú tại khu Đ, TT Đ, huyện B, tỉnh Bình Phước. Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định thẩm quyền giải quyết vụ án nói trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Bình Phước.

[2] Xét giao dịch giữa anh Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Kim L xác lập trong năm 2022. Bộ luật Dân sự năm 2015 có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017 nên Hội đồng xét xử áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật liên quan có hiệu lực cùng thời điểm để giải quyết.

[3] Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Theo nội dung đơn khởi kiện thì anh Trần Ngọc T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2022 và buộc bà Nguyễn Thị Kim L trả số tiền đặt cọc là 270.000.000đ. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2022 và buộc bà Nguyễn Thị Kim L trả số tiền đặt cọc là

210.000.000đ. Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: “*Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu*”. Xét thấy, yêu cầu thay đổi của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Ngọc T yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2022:

[4.1] Xét hình thức của hợp đồng: Khoản 1 Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “*Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan*”. Tại Khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: “*Việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện các quyền của người sử dụng đất được thực hiện như sau: a) Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực, trừ trường hợp kinh doanh bất động sản quy định tại điểm b khoản này*”. Việc thỏa thuận đặt cọc quyền sử dụng đất giữa anh Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Kim L có lập hợp đồng đặt cọc và không thuộc trường hợp bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng. Như vậy, việc đặt cọc giữa anh Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Kim L được lập thành văn bản là đúng quy định về hình thức.

[4.2] Xét chủ thể giao kết hợp đồng:

Anh Trần Ngọc T khai nhận bà Nguyễn Thị Kim L có thỏa thuận chuyển nhượng chuyển nhượng cho anh Trần Ngọc T diện tích đất 30716,0m² thuộc thửa đất số 11, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại thôn S, xã Ph, huyện B, tỉnh Bình Phước đã được cấp giấy CNQSDĐ số CH 03068 do UBND huyện B ký ngày 25/02/2019 đứng tên Nguyễn Thị Kim L (ở trang 4 của giấy CNQSDĐ) với giá 510.000.000đ (năm trăm mười triệu đồng). Để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên, vào ngày 17/11/2022 các bên tiến hành lập hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng QSD đất và tài sản trên đất. Theo đó anh Trần Ngọc T đặt cọc trước 270.000.000đ, thời hạn đặt cọc là 105 ngày. Các bên còn thỏa thuận, đảm bảo thực hiện đúng theo hợp đồng, đúng vị trí, đúng diện tích, đến ngày công chứng bên A (bà Nguyễn Thị Kim L) phải công chứng cho bên B (anh Trần Ngọc T). Trường hợp bên chuyển nhượng không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên nhận chuyển nhượng thì bên chuyển nhượng phải bồi thường cho bên nhận chuyển nhượng gấp 02 lần số tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đặt cọc cho bên chuyển nhượng. Ngược lại bên nhận chuyển nhượng không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Quá trình giải quyết vụ án. Bà Nguyễn Thị Kim L thừa nhận lời khai của anh Trần Ngọc T (bút lục số 28). Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: “*Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự*

kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh". Như vậy, việc anh Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Kim L thỏa thuận, ký kết việc đặt cọc việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Đây là tình tiết không phải chứng minh trong vụ án.

Anh Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Kim L đều thừa nhận khi ký kết hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2022 các bên đều tự nguyện.

[4.3] Xét thấy, các bên đều xác nhận vào thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 17/11/2022 diện tích đất nói trên không bị tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án. Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiến hành việc nhận cọc các bên đều thừa nhận diện tích đất thỏa thuận chuyển nhượng cấp giấy CNQSDĐ số CH 03068 do UBND huyện B ký ngày 25/02/2019 đứng tên Nguyễn Thị Kim L (ở trang 4 của giấy CNQSDĐ) và thời hạn sử dụng đất là đến ngày 21/01/2069. Tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định: *"Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây: a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này; b) Đất không có tranh chấp; c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; d) Trong thời hạn sử dụng đất"*. Như vậy, việc anh Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Kim L thỏa thuận, ký kết việc đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp pháp không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *"1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội"*. Như vậy, có đủ cơ sở xác định việc thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Kim L đáp ứng đủ các điều kiện để hợp đồng có hiệu lực pháp luật nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[4.4] Xét việc thực hiện hợp đồng đặt cọc: Anh Trần Ngọc T khai nhận đến ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (ngày 30/2/2023) thì bà Nguyễn Thị Kim L bị bắt tạm giam, không có mặt để tiến hành lập hợp đồng, công chứng hợp đồng dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thực hiện được. Bà Nguyễn Thị Kim L khai nhận đến khoảng giữa tháng 2 năm 2023 thì vợ của anh Trần Ngọc T có gọi điện để gia hạn lại ngày công chứng là qua tháng 3 năm 2023. Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Kim L thừa nhận bà không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc gia hạn này. Mặt khác, tại biên bản lấy lời khai lập ngày 05/6/2023 bà Nguyễn Thị Kim L thừa nhận bà bị tạm giam tại trại giam Công an tỉnh Bình Phước từ ngày 17/02/2023 cho đến nay (bút lục số 28). Như vậy, việc anh Trần

Ngọc T khai nhận ngày 30/2/2023 bà Nguyễn Thị Kim L không có mặt để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật.

Như vậy, việc bà Nguyễn Thị Kim L không có mặt để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Căn cứ vào điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự, HĐXX chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn anh Trần Ngọc T về việc hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2022.

[4.5] Xét số tiền đặt cọc: Tại khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự quy định: *“Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận....”*. Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định: *“nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc ...”*. Anh Trần Ngọc T khai nhận trong số tiền 270.000.000đ ghi nhận trong hợp đồng đặt cọc thì trong đó bà Nguyễn Thị Kim L nhận 210.000.000đ, còn số tiền 60.000.000đ là tiền trả cho người môi giới. Anh đã nhận lại số tiền 60.000.000đ của người môi giới nên anh chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L trả số tiền đặt cọc còn lại là 210.000.000đ. Bà Nguyễn Thị Kim L thừa nhận bà nhận của anh Trần Ngọc T số tiền đặt cọc là 210.000.000đ. Còn số tiền 60.000.000đ là tiền trả cho môi giới và bà đồng ý trả cho anh Trần Ngọc T số tiền đặt cọc là 210.000.000đ. Do đó, có đủ cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc T, buộc bà Nguyễn Thị Kim L phải trả cho anh Trần Ngọc T số tiền đặt cọc là 210.000.000đ.

[4.6] Về hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng: anh Trần Ngọc T không yêu cầu giải quyết về số tiền phạt cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tài sản là 3.050.000đ. Khoản 1 Điều 157 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định: *“Đương sự phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận”*. Do yêu cầu khởi kiện của anh Trần Ngọc T được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 3.050.000đ. Do anh Trần Ngọc T đã nộp tạm ứng trước nên bà Nguyễn Thị Kim L phải trả lại cho anh Trần Ngọc T số tiền chi phí xem xét, tạm định tài sản là 3.050.000đ.

[6] Về án phí: Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016 quy định: *“Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận”*. Do đó, bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận là 10.800.000đ.

[7] Quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 423, Điều 328 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;
- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH16 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án ngày 30/12/2016.

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Ngọc T về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/11/2022 giữa anh Trần Ngọc T và bà Nguyễn Thị Kim L.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L trả cho nguyên đơn anh Trần Ngọc T số tiền đặt cọc là 210.000.000 đồng (hai trăm mười triệu đồng).

2/ Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Kim L phải hoàn trả cho anh Trần Ngọc T số tiền chi phí xem xét, thẩm định tài sản là 3.050.000đ.

3/ Về án phí: Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Kim L phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 10.800.000đ.

Chi cục Thi hành án huyện B, tỉnh Bình Phước hoàn trả lại cho nguyên đơn anh Trần Ngọc T số tiền tạm ứng án phí là 5.300.000đồng theo biên lai thu tiền số 0000947 ngày 22 tháng 3 năm 2023.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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 xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

4/ Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (ngày 11/8/2023). Đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Nơi nhận:

- TAND t. Bình Phước;
- VKSND huyện B;

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

- Chi cục THADS huyện B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu HS – DS.

(đã ký)

Trần Thị Phương Hạnh