

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ KON TUM
TỈNH KON TUM**

Bản án số: 19/2023/DS-ST

Ngày: 22 - 5 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ KON TUM, TỈNH KON TUM

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Bá Nghiê

Các Hội thẩm nhân dân: Ông A Ừm và bà Nguyễn Thị Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Hữu Công – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn H Dũng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 130/2022/TLST-DSST, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 19/2023/QĐXX-ST ngày 10 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 187/2023/QĐST-DS ngày 25/4/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Như M, sinh năm 1987. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Plei Kần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum;

2. Bị đơn: Ông Lê Văn H sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Địa chỉ: 87 Kim Đồng, phường Duy Tân, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lâm Khánh Xuân, sinh năm 1969 và bà Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1970; Cùng địa chỉ: 793 Phan Đình Phùng, phường Quang Trung, Thành phố Kon Tum. (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện của chị Nguyễn Thị Như M, lời khai tại Tòa án nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 13/5/2022, tôi và ông Lê Văn H có giao kết với nhau 01 Hợp đồng đặt cọc với mục đích đặt cọc số tiền 140.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi triệu đồng) để nhận chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với 02 thửa đất liền kề: số

B13+B14, tờ bản đồ số 41. Địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố 7, Thị trấn PleiKần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum. Thời hạn đặt cọc là 20 ngày kể từ ngày 15/3/2022 đến ngày 02/6/2022. Trong thời gian này, ông H có nghĩa vụ phải đi đo vẽ trích lục thửa đất theo đúng quy định pháp luật để tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tổ chức hành nghề công chứng. Đến đúng hạn ngày 23/5/2022, tôi chủ động liên lạc với ông H để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo như đúng nghĩa vụ đã giao kết trong hợp đồng đặt cọc thì ông H không thực hiện theo những gì đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Nhận thấy ông H cố gắng kéo dài thời gian để không ký kết hợp đồng chuyển nhượng, mặt khác ông H cũng không phải là chủ sử dụng quyền sử dụng đất, việc giao kết hợp đồng không thuận lợi như mong muốn nên tôi đã đề nghị ông H hủy hợp đồng và trả lại số tiền cọc cho tôi. Nếu như đúng thỏa thuận thì ông H phải đền gấp hai lần tiền cọc là 280.000.000 đồng (Bằng chữ: Hai trăm tám mươi triệu đồng) cho tôi. Tuy nhiên, tôi chỉ yêu cầu ông H trả lại số tiền cọc ban đầu để tôi có nguồn vốn sử dụng vào công việc khác. Ông H đồng ý trả lại, vào ngày 12/9/2022, ông H chỉ chuyển cho tôi 40.000.000 đồng (Bằng chữ: Bốn mươi triệu đồng) chứ không chuyển đủ 140.000.000 đồng (Bằng chữ: Một trăm bốn mươi triệu đồng) như số tiền cọc tôi đã giao cho ông H theo Hợp đồng đặt cọc. Tôi đã chủ động liên lạc với ông H yêu cầu trả lại số tiền 100.000.000 đồng còn thiếu nhưng ông H cố tình trốn tránh nghĩa vụ không chịu trả. Do đó, ngày 23/11/2022 tôi phải làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, tiền phạt cọc hợp đồng số tiền 140.000.000 đồng, tổng cộng số tiền phải trả là 240.000.000 đồng. Tuy nhiên trước phiên tòa và tại phiên tòa hôm nay tôi xin rút một phần yêu cầu bồi thường tiền phạt cọc đối với ông H số tiền 140.000.000 đồng và chỉ yêu cầu ông H trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Lê Văn H trình bày: Tại bản tự khai ngày 07/12/2022 ông H khai, Tôi thừa nhận vào ngày 13/5/2022 tôi và chị Nguyễn Thị Như M có ký kết hợp đồng đặt cọc bán 02 thửa đất liền kề: số B13+B14, tờ bản đồ số 41, diện tích 260 m, địa chỉ tại đường Lê Văn Tám, thị trấn PleiKần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum với giá thỏa thuận là 1.440.000.000 đồng (Một tỷ bốn trăm bốn mươi triệu đồng). Thời hạn đặt cọc và làm thủ tục công chứng là 20 ngày kể từ ngày 13/5/2022 đến ngày 02/6/2022. Tuy nhiên khi đến ngày làm thủ tục công chứng sang nhượng đất thì do mẹ của ông Lâm Khánh Xuân (là chủ đất) chết nên ông Xuân phải về quê ở tỉnh Quảng Ngãi lo đám tang nên không thực hiện thủ tục công chứng đúng hạn. Sau khi ông Xuân lo việc gia đình mẹ xong lên để làm thủ tục thì chị M yêu cầu giảm giá 40.000.000 đồng, tôi có gọi cho ông Xuân, chị M nhưng ông bà không đồng ý bớt tiền và đã báo lại chị M. Khoảng 15 ngày sau bên mua chị M yêu cầu chỉ mua 01 lô đất vì không đủ tiền mua hai lô đất như ban đầu, tôi báo lại với chủ đất thì bên chủ đất ông Xuân và bà M không đồng ý bán 01 lô đất. Sau khi hợp đồng mua bán đất không thành thì hai bên đồng ý chấm dứt hợp đồng tôi đã trả lại tiền cọc cho chị M 40.000.000 đồng, số tiền còn lại 100.000.000 đồng tôi hẹn một tháng sau sẽ trả đủ nhưng chị M không chịu nhận và yêu cầu tôi phải bồi thường hợp đồng, rồi tố cáo tôi ra

công an huyện Ngọc Hồi. Tôi đã đến công an huyện Ngọc Hồi làm việc và xin chị M giảm phần tiền phạt hợp đồng thì tôi trả lại số tiền cọc nhưng chị M không đồng ý nên tôi vẫn giữ số tiền 100.000.000 đồng. Hiện chị Nguyễn Thị Như M khởi kiện tôi ra Tòa án, tôi đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Tại đơn xin trình bày ngày 14/3/2023 Ông Lâm Khánh Xuân, bà Trần Thị Tuyết M trình bày:

Nguyên vợ chồng tôi đồng sở hữu 02 thửa đất số B13 và B14 tờ bản đồ số 41, với tổng diện tích 260m². Sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: 11728 do UBND huyện Ngọc Hồi cấp ngày 08 tháng 6 năm 2012, mang tên ông Lâm Khánh Xuân và bà Trần Thị Tuyết M. Do công việc làm ăn, chúng tôi đã nhờ ông Lê Văn H đứng ra môi giới bán cho tôi 2 lô đất nói trên với giá thỏa thuận là: 1.400.000.000 đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng chẵn). Sau đó có chị Như M hỏi mua liên lạc qua điện thoại và tôi đồng ý bán cho chị M (tôi chỉ biết tên chứ không biết rõ họ tên, địa chỉ). Ông H đã nhận đặt cọc đất của chị M số tiền là: 100 triệu đồng và chuyển khoản qua cho tôi (không nhớ ngày tháng cụ thể). Sau một thời gian chị M nói không mua nữa và yêu cầu phải bớt xuống 40.000.000đ (Bốn mươi triệu đồng) so với giá thỏa thuận ban đầu (1,4 tỷ đồng). Vợ chồng tôi không đồng ý bán đất và thống nhất với chị M hủy hợp đồng trả lại tiền cọc, chị M cũng đồng ý nên chúng tôi chuyển khoản trả lại tiền nhận cọc cho ông H 100.000.000 đồng để ông H trả lại cho chị M nên vợ chồng chúng tôi không liên quan đến số tiền đặt cọc nói trên. Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum có triệu tập chúng tôi lên làm việc nhưng chồng tôi đang bị bệnh. Bản thân tôi phải lo chăm sóc chồng tôi, không thể có mặt đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ, việc theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng quy định của pháp luật; xác định tranh chấp, tư cách của các đương sự, thời hạn giải quyết vụ án, thu thập chứng cứ đúng quy định. Thủ tục phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải đúng quy định. Việc cấp, tổng đạt các văn bản tố tụng đúng quy định. Việc tuân theo pháp luật của thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký tại phiên tòa đúng quy định. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 138, 274, 275, 280, 328, 424, 427 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 6, 18, 19, khoản 1 Điều 24, khoản 2 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. Đề nghị HĐXX tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như M; Buộc bị đơn ông Lê Văn H có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Như M số

tiền đặt cọc còn lại là 100.000.00 đồng; Bị đơn ông Lê Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, trên cơ sở tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền cọc. Do đó HĐXX xác định quan hệ pháp luật phải giải quyết về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Bị đơn ông Lê Văn H có nơi cư trú tại số 87 Kim Đồng, phường Duy Tân, thành phố Kon Tum, tỉnh Kon Tum nên căn cứ khoản 1 Điều 28; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 BLTTDS 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Kon Tum.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cho đương sự theo quy định tại Điều 208, 209, 210, 211 của BLTTDS. Bị đơn không có yêu cầu phản tố, không cung cấp thêm chứng cứ mới. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn không tham gia các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nên được coi là bị đơn đã từ bỏ một phần về quyền và nghĩa vụ của mình.

Tại phiên toà lần thứ nhất ngày 25.4.2023 và tại phiên toà hôm nay Toà án đã triệu tập và tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên toà đối với bị đơn ông Lê Văn H, nhưng ông Lê Văn H vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy căn cứ vào khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án xét xử vắng mặt ông Lê Văn H.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Các đương sự đều thừa nhận, hai bên đã tự nguyện ký với nhau hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022. Mục đích đặt cọc nhằm bảo đảm việc chuyển nhượng (mua bán) hai thửa đất số B13+B14, tờ bản đồ số 4; Địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố 7, Thị trấn PleiKàn, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum với giá 1.400.000.000 đồng. Nội dung hợp đồng thỏa thuận và cam kết với nhau: Trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày 15/5/2022 đến ngày 02/6/2022 phía bị đơn ông H có nghĩa vụ đo vẽ trích lục thửa đất và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và công chứng theo quy định; Trường hợp bị đơn không thực hiện chuyển nhượng tài sản đặt cọc thì phải trả tiền cọc và bồi thường cho chị Nguyễn Thị Như M tổng số tiền là 280.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 bị đơn nhận của nguyên đơn số tiền 140.000.000 đồng, khi thực hiện hợp đồng bị đơn không thực hiện đúng cam kết về thời hạn thực hiện hợp đồng nên các bên thống nhất hủy bỏ hợp đồng, bị đơn có nghĩa vụ trả lại tiền cọc 140.000.000 đồng cho nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn chỉ trả lại 40.000.000 đồng còn lại 100.000.000 đồng bị đơn xin trả cho nguyên đơn trong vòng 30 ngày, sau khi hết thời hạn và cho đến nay bị đơn vẫn không chịu trả tiền cho nguyên đơn

và đưa ra nhiều lý do không khách quan dẫn đến tranh chấp. Do đó, ngày 23/11/2022 nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Lê Văn H phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 140.000.000 đồng, tổng cộng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 240.000.000 đồng.

Ngày 06/4/2023 nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường tiền cọc 140.000.000 đồng và chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc còn lại là 100.000.000 đồng.

Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 do nguyên đơn và bị đơn xác lập, về hình thức và nội dung là phù hợp với quy định của pháp luật. Mục đích của hợp đồng đặt cọc là nhằm đảm bảo việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất số B13+B14, tờ bản đồ số 41; Địa chỉ thửa đất tại Tổ dân phố 7, Thị trấn PleiKần, huyện Ngọc Hồi, tỉnh Kon Tum.

Về quyền sử dụng hai thửa đất số B13+B14, tờ bản đồ số 41 nói trên thuộc quyền sở hữu của ông Lâm Khánh Xuân, bà Trần Thị Tuyết M. Tuy nhiên, khi ông H đứng ra giao dịch mua bán, chuyển nhượng đất thì được ông Xuân bà Tuyết M đều đồng ý cho ông H được chuyển nhượng. Do đó, ngày 13/5/2022 ông Lê Văn H và chị Nguyễn Thị Như M đã ký kết hợp đồng đặt cọc và cam kết thời hạn 20 ngày ông H có trách nhiệm đo vẽ cung cấp trích lục thửa đất và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại Công chứng. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 sau khi ký kết có hiệu lực thi hành.

Xét quá trình thực hiện hợp đồng bị đơn không thực hiện đúng thời hạn và nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022. Nguyên đơn đã gia hạn về thời gian thực hiện hợp đồng nhưng bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng đã cam kết. Do đó, giữa nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã đi đến thỏa thuận thống nhất hủy bỏ hợp đồng (bằng miệng) và bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc còn lại 100.000.000 đồng cho nguyên đơn. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Xuân bà Tuyết đã chuyển trả lại số tiền 100.000.000 đồng cho ông H trả lại cho chị Như M nhưng cho đến nay ông H vẫn không chịu trả là vi phạm về nghĩa vụ trả tiền. Đây là lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc do các bên đương sự đã thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 và bị đơn đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Do đó căn cứ vào quy định tại Điều 424 Bộ luật Dân sự 2015 để làm căn cứ giải quyết tranh chấp đối với các bên.

Tại Điều 424 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về hủy bỏ hợp đồng do chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định như sau:

- Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng;

- Trường hợp do tính chất của hợp đồng hoặc do ý chí của các bên, hợp đồng sẽ không đạt được mục đích nếu không được thực hiện trong thời hạn nhất định mà hết thời hạn đó bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ thì bên kia có quyền hủy bỏ hợp đồng mà không phải tuân theo quy định nêu trên.

Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng được quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015 như sau:

“Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp; các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản...”

Xét yêu cầu khởi kiện ngày 23/11/2022 của nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn ông Lê Văn H phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc 140.000.000 đồng, tổng cộng số tiền phải trả là 240.000.000 đồng và hủy hợp đồng đặt cọc 13/5/2022 là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, ngày 06/4/2023 nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về bồi thường tiền cọc 140.000.000 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu.

Từ những phân tích trên, HĐXX căn cứ vào các Điều 116, 117, 138, 274, 275, 280, 328, 424, 427 Bộ luật dân sự 2015.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Như M buộc bị đơn ông Lê Văn H phải trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng; Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Như M đối với bị đơn ông Lê Văn H về tiền bồi thường tiền cọc số tiền là 140.000.000 đồng; tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 giữa chị Nguyễn Thị Như M với ông Lê Văn H đã ký kết.

Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn ông Lê Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho chị Nguyễn Thị Như M là 5.000.000 đồng ($1.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 5.000.000 \text{ đ}$); Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Như M số tiền 6.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 144, 147, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 138, 274, 275, 280, 328, 424, 427 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 6, 18, 19, khoản 1 Điều 24, khoản 2 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.

Xử :

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Như M đơn đề ngày 23/11/2022 đối với bị đơn ông Lê Văn H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 13/5/2022 giữa chị Nguyễn Thị Như M với ông Lê Văn H đã ký kết.

3. Đình chỉ yêu cầu của chị Nguyễn Thị Như M đối với ông Lê Văn H số tiền phạt cọc là 140.000.000 đ (*Một trăm bốn mươi triệu đồng*)

4. Buộc ông Lê Văn H có nghĩa vụ trả cho chị Nguyễn Thị Như M số tiền nhận đặt cọc còn lại là 100.000.000 đ (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày người yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành chậm trả số tiền nêu trên thì người phải thi hành còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

5. Về án phí: Ông Lê Văn H phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đ (ba trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch 5.000.000 đ (Năm triệu đồng chẵn); Hoàn trả lại cho chị Nguyễn Thị Như M số tiền 6.000.000 đ (Sáu triệu đồng chẵn) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0001079 ngày 28/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Kon Tum.

6. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án (22/5/2023). Riêng bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Kon Tum;
- VKSND TP. Kon Tum;
- Chi cục THADS TP. Kon Tum;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀN**

Phạm Bá Nghiênn

