

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 244/2023/DS-PT

Ngày: 06 - 12 - 2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Tâm

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Nguyệt

Ông Huỳnh Châu Thạch

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Mai - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Bà Võ Thị Kim Anh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 238/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 331/2023/QĐ-PT ngày 01/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 370/2023/QĐ-PT ngày 27/11/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm: 1982; địa chỉ: Số G H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Quốc D, sinh năm: 1999; địa chỉ: Số G H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 17/11/2022. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm: 1991; địa chỉ: Số G H, thị trấn Đ, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Văn bản ủy quyền ngày 11/9/2023. Có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm: 1985; bà Vũ Thị P, sinh năm: 1986; địa chỉ: Thôn L, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Bùi Văn T1, sinh năm: 1982; địa chỉ: Thôn T, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

3.2. Văn phòng C; trụ sở: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đỗ Ngọc Á; chức vụ: Trưởng Văn phòng - Văn phòng C; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện L, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T trình bày:

Ngày 25/6/2021, bà và ông M, bà P ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất khoảng 3000m² thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 41, tại thôn T, xã L, huyện L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BA 085045 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 14/12/2009, đã được cập nhật biến động tại trang IV giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M, bà P ngày 13/6/2016. Giá chuyển nhượng là 800.000.000đ; bà đã đặt cọc trước cho ông M, bà P số tiền 300.000.000đ. Hai bên thỏa thuận, trong thời hạn 120 ngày kể từ ngày 25/6/2021 đến ngày 25/10/2021 sẽ ra văn phòng công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên.

Đến hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông M, bà P đã nhiều lần trì hoãn, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc. Ngày 13/9/2022, ông M, bà P mới đến Văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông M, bà P lại để cho ông T1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà. Lúc đó, bà nghĩ ông T1 nhận ủy quyền từ ông M, bà P để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sau này bà mới biết tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông M, bà P đã chuyển nhượng đất cho ông T1. Khi hai bên làm hợp đồng đặt cọc ông M, bà P đã cam kết chuyển nhượng toàn bộ thửa đất có diện tích khoảng 3.000m² nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà mới biết diện tích thực tế của thửa đất chỉ khoảng 2.436m², nhỏ hơn rất nhiều so với diện tích ông M, bà P cam kết chuyển nhượng. Hiện trạng sử dụng thực tế của thửa đất lại không đúng ranh giới, mốc giới đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trên bản đồ địa chính. Hiện trạng phần diện tích đất đang sử dụng thực tế của thửa đất trên là 1 phần đất thuộc thửa đất số 140, 141 và thửa đất số 142, tờ bản đồ số 41 tại xã L hợp thành.

Do ông M, bà P là người vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng, làm cho mục đích giao kết hợp đồng đặt cọc không đạt được, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 25/6/2021 giữa bà và ông M, bà P; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà đối với thửa đất số 142 tờ bản đồ số 41 tại xã L, được công chứng tại Văn phòng C ngày 13/9/2022, số công chứng 4166, quyền số 02/2022TP/CC-

SCC/HĐGD; buộc ông M, bà P phải hoàn trả lại cho bà tiền đặt cọc 300.000.000đ và phạt cọc 300.000.000đ, tổng cộng 600.000.000đ.

2. Bị đơn ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị P trình bày:

Ông bà thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc, giá chuyển nhượng, số tiền cọc đã nhận, thỏa thuận thời gian ra văn phòng công chứng như lời bà T trình bày là đúng. Tuy nhiên, về thực tế đất ông bà và đất ông T1 liền kề nhau, trong đó đất ông T1 ở giữa, diện tích khoảng 4.600m² và ông bà có đất thuộc hai thửa hai bên. Tổng diện tích 03 thửa đất là 11.000m². Do đất ông T1 không có đường đi nên hai bên thỏa thuận nhập 03 thửa đất lại và chia cho hai gia đình sử dụng, trong đó diện tích chia cho ông bà là 6.000m², đất chia cho ông T1 là 5.000m². Sau đó phần đất của ông bà tách làm 02 thửa, ông bà đã chuyển nhượng cho ông T1 3.000m² nhưng mới chỉ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất cho ông T1 diện tích hơn 2.600m². Hai bên thống nhất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 142 diện tích 3.352m² thì của ông bà chỉ có 3.000m² còn đất của ông T1 là 352m².

Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T ông bà thống nhất chuyển 3.000m². Phần đất còn lại tại thửa đất số 142 ông bà giao lại cho ông T1. Tuy nhiên, nếu tách thửa đất số 142 để chuyển nhượng cho bà T 3.000m² thì phần đất còn lại quá ít nên không đủ điều kiện tách thửa. Do vậy, các bên thỏa thuận miệng với nhau ông bà chuyển hết thửa đất số 142 nhập vào đất của ông T1 để ông T1 làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà T 3.000m², phần còn lại để lại cho ông T1 là phù hợp. Nội dung thỏa thuận này bà T đã đồng ý. Vì vậy, sau đó ông bà mới chuyển nhượng thửa đất số 142 cho ông T1 và ngày 13/9/2022 ông T1 cùng bà T đến Văn phòng công chứng Đỗ Ngọc Á để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông T1 sang bà T và khi làm hợp đồng công chứng xong bà T hẹn 02 ngày sau sẽ trả cho ông bà số tiền 500.000.000đ còn lại nhưng đợi mãi không thấy bà T đến trả tiền và khoảng được 02 tháng sau ông bà gọi thì bà T nói không đồng ý mua đất của ông bà nữa; bà T yêu cầu ông bà trả lại tiền cọc; còn bà T đồng ý sang lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông bà.

Nay bà T cho rằng không biết việc ông bà chuyển nhượng đất cho ông T1 và bà T nghĩ là ông T1 được ông bà ủy quyền để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sau này bà T mới phát hiện ra tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông bà đã chuyển nhượng đất cho ông T1 là không đúng vì khi ra văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng bà T đã đồng ý ký vào hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 và bà T.

Đến nay, bà T chưa giao đủ tiền nên hai bên chưa bàn giao đất mà chỉ thống nhất đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đủ cho bà T 3.000m² đất. Ông bà vẫn thiện chí chuyển nhượng đủ 3.000m² cho bà T như thỏa thuận ban đầu. Trường hợp bà T không nhận chuyển nhượng đất là vi phạm nên phải mất cọc. Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1 trình bày:

Ông có thửa đất giáp ranh với thửa đất của ông M, bà P. Trước đây việc sử dụng đất không đúng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp, để thuận tiện cho việc sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/10/2021 giữa ông và ông M, bà P có làm một giấy cam kết thỏa thuận ông M, bà P làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 142 cho ông đứng tên. Sau này ông M, bà P muốn bán đất cho người thứ 3 ông sẽ có trách nhiệm tách thửa chuyển nhượng lại cho ông M, bà P hoặc người thứ 3. Đối với việc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông M, bà P không liên quan gì trong vụ án tranh chấp giữa bà T và ông M, bà P, đây là việc thỏa thuận giữa ông và ông M, bà P. Ông M, bà P chỉ nhờ ông đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn đất ông M, bà P vẫn là người trực tiếp quản lý sử dụng ổn định từ trước đến nay, giữa hai bên không có tranh chấp. Ngày 13/9/2022, ông M, bà P nhờ ông ra Văn phòng công chứng Đỗ Ngọc Á để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T, tuy nhiên từ đó đến nay các bên vẫn chưa hoàn tất thủ tục sang tên cho bà T. Nay bà T khởi kiện thì ông không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Đỗ Ngọc Á trình bày:

Ngày 13/9/2022, Văn phòng C nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Văn T1 và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Ngọc T. Sau khi kiểm tra hồ sơ yêu cầu công chứng và các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự, công chứng viên Đỗ Ngọc Á xác định đủ điều kiện để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên đã tiến hành chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Bùi Văn T1 và bà Trần Thị Ngọc T.

Việc công chứng viên chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 4166, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2022 giữa ông T1 và bà T là đúng với ý chí của các bên và phù hợp với quy định của pháp luật. Đề nghị giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 4166, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/9/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Văn T1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Ngọc T, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Vụ án đã được Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà. Xử.

Chấp nhận một phần phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1.

Hủy hợp đồng đặt cọc được lập bằng giấy tay ngày 25/6/2021 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị P với bà Trần Thị Ngọc T về việc đặt cọc để chuyển

nhượng đổi với diện tích đất 3.000m² thuộc một phần thửa đất số 142 tờ bản đồ số 41, xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn T1 với bà Trần Thị Ngọc T đối với thửa đất số 142 tờ bản đồ số 41 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 13/9/2022, số công chứng 4166, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị P phải trả lại cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền đặt cọc là 300.000.000đ.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Ngọc T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị P phải trả số tiền phạt cọc là 300.000.000đ.

Ngoài ra quyết định của bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 29/9/2023, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 25/6/2021.

Tại phiên tòa,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giải quyết như bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà T; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc nguyên đơn cho rằng bà T và ông M, bà P ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích đất khoảng 3000m² thuộc thửa đất số 142, tờ bản đồ số 41, tại thôn T, xã L, huyện L, với giá chuyển nhượng 800.000.000đ; bà T đã đặt cọc trước cho ông M, bà P số tiền 300.000.000đ, do ông M, bà P vi phạm hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 25/6/2021 giữa bà và ông M, bà P; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà; buộc ông M, bà P phải hoàn trả lại cho bà tiền đặt cọc 300.000.000đ và phạt cọc 300.000.000đ, tổng cộng là 600.000.000đ. Bị đơn thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc như lời bà T trình bày nhưng bà T là người vi phạm vì đến hạn bà T không trả số tiền còn thiếu 500.000.000đ, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T nên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2.1] Các đương sự đều thừa nhận ngày 25/6/2021, giữa ông M, bà P và bà T có ký hợp đồng đặt cọc. Theo đó bà Thu nhận chuyển nhượng của ông M, bà P diện tích đất 3.000m² thuộc một phần thửa đất số 142 tờ bản đồ số 41 tại xã L với giá 800.000.000đ. Bà T đã giao cho ông M, bà P số tiền cọc 300.000.000đ, số tiền còn lại 500.000.000đ hai bên thỏa thuận khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng sẽ trả đủ.

Tại thời điểm các bên lập hợp đồng đặt cọc diện tích đất mà ông M, bà P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 3.352m², nguyên đơn và bị đơn đều xác định có biết và có được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng các bên chỉ thỏa thuận với nhau chuyển nhượng 3.000m² chứ không phải chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3.352m².

Về hiện trạng đất chuyển nhượng bị đơn xác định khi thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng đất, bị đơn có chỉ hiện trạng đất chuyển nhượng cho bà T và bà T biết được thực tế hiện trạng phần đất chuyển nhượng. Tuy nhiên, nguyên đơn cho rằng chỉ nhận chuyển nhượng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chưa có sự kiểm tra hiện trạng và cũng không biết việc thỏa thuận giữa ông M, bà P với ông T1 là không có căn cứ vì chính ông T1 và bà T là người ký hợp đồng chuyển nhượng đất được chứng thực theo quy định của pháp luật.

Do đó, có căn cứ xác định ông M, bà P và bà T đều biết việc diện tích đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo thực tế không phù hợp với quyền sử dụng đất được cấp tại thửa đất số 142 nhưng các bên vẫn giao kết hợp đồng và bà T đã tiến hành đặt cọc cho ông M, bà P số tiền 300.000.000đ.

[2.2] Quá trình sử dụng đất giữa ông T1 và ông M, bà P có diện tích đất liền kề nhau, do đất của ông M, bà P thuộc thửa đất số 142 nằm tiếp giáp đường đi có chiều ngang nhiều nhưng chiều dài ít, còn đất của ông T1 thuộc thửa đất số 141 nằm ở giữa không tiếp giáp đường đi nên giữa ông M, bà P và ông T1 thỏa thuận với nhau về việc đổi đất, nhập 02 thửa đất của cả ông T1 và ông M, bà P lại sau đó tách diện tích đất thỏa thuận sử dụng theo hiện trạng của mỗi bên để các bên sử dụng đất đều có đất tiếp giáp đường đi.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà T là 3.000m²/3.352m² đất được cấp, bà Thu nhận thấy được cần phải thực hiện thủ tục tách thửa mới chuyển nhượng được diện tích đất cho bà theo thỏa thuận nhưng diện tích đất còn lại sau khi chuyển nhượng cho bà T tại thửa đất số 142 là 352m² là rất ít, không đủ điều kiện tách thửa. Do vậy, để đảm bảo chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 3.000m² ông M, bà P đã chuyển nhượng thửa đất số 142 cho ông T1 để các bên làm thủ tục hợp tách thửa theo thỏa thuận để tách phần đất ông M, bà P thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T đúng thực tế hiện trạng sử dụng đất. Các bên chưa hoàn tất thủ tục hợp tách thửa mà ông T1 lại ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 142 cho bà T.

Như vậy, việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa ông M, bà P với bà T cũng như việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T1 với bà T có đối tượng thỏa thuận giao dịch chưa đúng giữa thực tế so với quyền sử dụng đất theo ký kết. Bản

thân bà T biết về quyền sử dụng đất cấp cho ông M, bà P không đúng diện tích đất như thỏa thuận theo thực tế nhưng các bên đều tham gia giao kết hợp đồng là lỗi thuộc về hai bên. Việc bà T cho rằng, bà không biết ông T1 trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà và nghĩ rằng ông T1 nhận ủy quyền của ông M, bà P để ký kết hợp đồng là không có cơ sở.

[2.3] Các bên chưa làm thủ tục tách thửa để được đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật nhưng lại lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng hiện trạng sử dụng đất thực tế với đất được cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng đất vô hiệu là có căn cứ. Do hợp đồng vô hiệu nên hai bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, nguyên đơn chưa nhận đất nên không phải trả lại đất, bị đơn đã nhận cọc 300.000.000đ nên phải trả lại số tiền cọc này là có căn cứ.

[2.4] Đối với việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền phạt cọc 300.000.000đ thì thấy rằng: Lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được là thuộc về cả hai bên ông M, bà P và bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông M, bà P không phải chịu phạt cọc là có căn cứ.

Do đó, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn 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.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 107/2023/DS-ST ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lâm Hà.

Xử:

1. Chấp nhận một phần phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn T1.

Hủy hợp đồng đặt cọc được lập bằng giấy tay ngày 25/6/2021 giữa ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị P với bà Trần Thị Ngọc T về việc đặt cọc để chuyển nhượng đối với diện tích đất 3.000m², thuộc một phần thửa đất số 142 tờ bản đồ số 41, tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn T1 với bà Trần Thị Ngọc T đối với thửa đất số 142 tờ bản đồ số 41 tại xã L, huyện L, tỉnh Lâm Đồng được công chứng tại Văn phòng C ngày 13/9/2022, số công chứng 4166, quyền số 02/2022TP/CC-SCC/HĐGD.

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị P phải trả lại cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị P phải trả số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Trần Thị Ngọc T phải chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 2.418.600 đồng. Số tiền này nguyên đơn đã nộp đủ và được quyết toán xong.

Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị P phải thanh toán lại cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 2.418.600 đồng.

4. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn M, bà Vũ Thị P phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Trần Thị Ngọc T phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 14.600.000 đồng tạm ứng án phí đã tạm nộp theo các biên lai thu số 0012342 ngày 10/02/2022 và số 0013455 ngày 10/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Bà Trần Thị Ngọc T còn phải nộp thêm 400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm còn thiếu.

Buộc ông Bùi Văn T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc bà Trần Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã tạm nộp theo biên lai thu số 0000128 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lâm Hà. Bà T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày bản án 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 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

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 Điều 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 Lâm Đồng;
- Phòng KTNV&THA;
- TAND huyện Lâm Hà;
- Chi cục THADS huyện Lâm Hà;
- Những người tham gia tố tụng (06);
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn (03).

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

Nguyễn Thành Tâm

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Huỳnh Châu Thạch

Vũ Thị Nguyệt

Nguyễn Thành Tâm

