TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LÂM ĐỒNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 126/2025/DS-PT
Ngày: 25/7/2025
V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

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 Anh Dũng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Lê Phương và bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Vi Thị Yến - Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21, 25 tháng 4; ngày 12 tháng 6 và 25 tháng 7 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận (nay là tỉnh Lâm Đồng) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 05/2025/TLPT-DS ngày 15/01/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng dặt cọc", do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận (nay là Tòa án nhân dân khu vực 13, tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2025/QĐ-PT ngày 28 tháng 3 năm 2025; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 49/TB-TA ngày 14/4/2025; Thông báo mở lại phiên tòa số 70/TB-TA ngày 23/5/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 97a/QĐ-PT ngày 12/6/2025 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 96/TB-TA ngày 27/6/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Võ Thị T, sinh năm 1972 (vắng mặt)

Địa chỉ: phường A, quận P, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường Đ, thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà T*: Bà Nguyễn Thị Thái H, sinh năm 1998 (có mặt ngày 21 và 25/4; vắng mặt ngày 12/6 và 25/7/2025)

Địa chỉ: đường T, phường B, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng).

- *Bị đơn:* Ông Đoàn P, sinh năm 1953 (có mặt)

Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng).

-*Người có quyền lợi và nghĩa liên quan:* Bà Bùi Thị G, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là xã S, tỉnh Lâm Đồng).

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông P, bà Giỏi*: Ông Đinh Hoài N, sinh năm 1960 (có mặt)

Địa chỉ: thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận (nay là xã H, tỉnh Lâm Đồng).

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Võ Thị T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- *Nguyên đơn bà Võ Thị T và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Năm 2021, bà Võ Thị T có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 200.000m^2 đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khoảng 60m^2 đất chưa được cấp Giấy chứng nhận. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thì ngày 24/3/2021, vợ chồng ông P và bà T đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng diện tích nêu trên đồng thời bà T đã giao cho vợ chồng ông P số tiền đặt cọc là 500.000.000đồng. Theo thỏa thuận giữa các bên thì thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày đặt cọc hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vợ chồng ông Đoàn P đã nhận đủ số tiền cọc 500.000.000đồng và cam kết sẽ cung cấp đầy đủ giấy tờ (bao gồm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng) để tiếp tục nhận số tiền cọc 2.500.000.000 đồng vào ngày 14/4/2021 tại Văn phòng công chứng Lương Sơn. Tuy nhiên, đến ngày hẹn, vợ chồng ông Đoàn P không cung cấp được đầy đủ các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quên mang theo giấy tờ nhân thân nên việc đặt cọc lần 2 giữa bà T và vợ chồng ông P không thể tiến hành nên hai bên hẹn 02 ngày sau sẽ thực hiện việc đặt cọc lần. Sau đó bà T đã liên hệ với địa chính UBND huyện Bắc Bình nhờ kiểm tra quy hoạch thửa đất và mời đơn vị đo đạc tiến hành đo đạc toàn bộ diện tích thửa đất thì phát hiện trong diện tích 260.000m^2 (theo đo đạc thực tế là 245.784,1m^2) có đến 97.747,1m^2 đất thuộc đất rừng phòng hộ và diện tích đất thực tế không đủ so với thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Theo quy định pháp luật đất đai thì bà T không thể nhận chuyển nhượng đối với diện tích đất rừng phòng hộ được, nên vào ngày 24/4/2021, tại nhà ông P, các bên đã có buổi làm việc trực tiếp để thương lượng lại về việc chuyển nhượng phần diện tích đất còn lại không vướng quy hoạch rừng phòng hộ nhưng không thành. Do đó, bà T đã yêu cầu vợ chồng ông P phải trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng, ông P hứa trả nhưng sau đó không thực hiện.

Nay bà Võ Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2021, giữa bà Võ Thị T và vợ chồng ông Đoàn P, bà Bùi Thị G; Yêu cầu ông Đoàn P, bà Bùi Thị G hoàn trả lại cho bà Võ Thị T số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và phải có nghĩa vụ bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc cho bà Võ Thị T theo Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2021 với số tiền là 1.000.000.000 đồng. Tổng cồng là 1.500.000.000đồng

Bị đơn ông Đoàn P và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào ngày 24/3/2021 ông Đoàn P và bà Võ Thị T có ký hợp đồng đặt cọc để mua bán đất; cùng ngày thì bà Võ Thị T đã đặt cọc cho ông P số tiền 500.000.000đồng và thỏa thuận là vào ngày 14/4/2021 bà Võ Thị T sẽ tiếp tục đặt cọc cho ông P số tiền 2.500.000.000đồng, trong vòng 30 ngày kể từ ngày 24/3/2021 đến ngày 24/4/2021 hai bên sẽ ra phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Sau khi ký thủ tục chuyển nhượng xong thì bà T sẽ giao số tiền còn lại là 6.450.000.000đồng. Tuy nhiên, đến ngày 14/4/2021, bà Võ Thị T không giao tiền như đã thỏa thuận, đã vi phạm nghĩa vụ giao tiền theo hợp đồng đặt cọc. Nhưng sau đó, bà Võ Thị T lấy lý do là một phần đất của ông P nằm trong diện quy hoạch rừng phòng hộ Sông Lũy để không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất. Bà Võ Thị T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và lý do bà Võ Thị T đưa ra để khởi kiện là không đúng quy định của pháp luật vì các thửa đất của ông P đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, còn thời hạn sử dụng và đủ điều kiện để chuyển nhượng. Vì vậy, ông đồng ý với yêu cầu của bà T về việc hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc 24/3/2021, không đồng ý trả tiền cọc và phạt cọc như ý kiến của bà Võ Thị T.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình đã quyết định:

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 229 BLTTDS năm 2015; Điều 328 BLDS năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

- Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị T, về việc: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 24/3/2021 giữa bên A là ông Đoàn P và bên B là bà Võ Thị T.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Võ Thị T, về việc: Yêu cầu vợ chồng ông Đoàn P và bà Bùi Thị G hoàn trả cho bà Võ Thị T số tiền đã nhận đặt cọc là: 500.000.000đồng và số tiền phạt cọc là: 1.000.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2024 bà Võ Thị T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Võ Thị T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn đều khẳng định hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ gồm 07 thửa đất, tuy nhiên trong tổng số diện tích đất chuyển nhượng thì có một phần bị quy hoạch diện tích đất rừng, phần còn lại vẫn đủ điều kiện để chuyển nhượng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không muốn tiếp tục hợp đồng mà đề nghị tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2021. Việc nguyên đơn không thực hiện đặt cọc lần hai và không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất còn lại là lỗi của nguyên đơn, bị đơn chỉ có lỗi trong diện tích đất bị quy hoạch. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình, buộc ông Đoàn P hoàn trả lại cho bà Võ Thị T một nửa số tiền cọc đã nhận là 250.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

- Nguyên đơn bà Võ Thị T kháng cáo trong thời hạn và đúng quy định pháp luật nên vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý giải quyết là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa xét xử trong các ngày 21 và 25/4/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt tại phiên tòa; ngày 25/7/2025, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do và nguyên đơn bà Võ Thị T (người kháng

cáo) đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Trong đơn kháng cáo và tại phiên tòa, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng nguyên nhân dẫn đến hai bên không tiếp tục thực hiện việc đặt cọc lần thứ hai và không ký kết hợp đồng chuyển nhượng được là do phía bị đơn không thực hiện đúng cam kết, đất của bị đơn không đủ diện tích, có một phần nằm trong quy hoạch rừng và không đủ giấy tờ để ký kết hợp đồng.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2021 giữa bà Võ Thị T và ông Đoàn P thì các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 3 tờ bản đồ số 70, diện tích 200.000m^2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00073 cấp ngày 15/6/2010 và khoảng 60m^2 đất chưa được cấp giấy chứng nhận, tuy nhiên trên thực tế thì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng các thửa đất gồm: Thửa đất số 72, tờ bản đồ số 20, diện tích 9.000m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 744891 do UBND huyện Bắc Bình cấp 10/9/1999; thửa đất số 73, tờ bản đồ số 20, diện tích 20.425m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 744892 do UBND huyện Bắc Bình cấp 10/9/1999; thửa đất số 07, tờ bản đồ số 20, diện tích 19.201m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số X 429830 do UBND huyện Bắc Bình cấp 16/9/2003; thửa đất số 82, tờ bản đồ số 20, diện tích 40.399m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 042129 do UBND huyện Bắc Bình cấp 31/12/2003; thửa đất số 83, tờ bản đồ số 20, diện tích 4.465m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 042129 do UBND huyện Bắc Bình cấp 31/12/2003 và thửa đất số 03, tờ bản đồ số 70, diện tích 107.516m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 832153 do UBND huyện Bắc Bình cấp 15/6/2010.

[3.1] Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thì ngày 24/3/2021 bà T đã đặt cọc cho ông P số tiền là 500.000.000đồng; hai bên thỏa thuận ngày 14/4/2021, bà T sẽ thực hiện việc đặt cọc lần thứ hai với số tiền là 2.500.000.000đồng và đến ngày 24/4/2021 thì các bên sẽ đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng và bà T sẽ thanh toán cho ông P số tiền còn lại. Khi đến thời hạn thỏa thuận đặt cọc lần thứ hai thì hai bên đã không thực hiện, sau đó nguyên đơn đã tìm hiểu và biết được một phần diện tích đất của bị đơn đã bị quy hoạch rừng và bà T không phải là người sinh sống tại địa phương nên không thực hiện việc nhận chuyển nhượng được nên bà T đã đề nghị thỏa thuận lại nhưng các bên không thống nhất được với nhau.

Việc bà T trình bày tại thời điểm hai bên thỏa thuận giao tiền đặt cọc lần thứ hai thì bên bị đơn không có đủ các giấy tờ để ký hợp đồng đặt cọc nên không thể công chứng hợp đồng đặt cọc được là không có cơ sở bởi lẽ tại thời điểm các bên thỏa thuận việc đặt cọc lần thứ hai thì các bên chưa biết được một phần diện tích

đất chuyển nhượng đã bị quy hoạch 03 loại rừng và cũng chưa xác định lại diện tích thực tế, trong khi đó đất của ông Đoàn P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà T đã không thực hiện đúng thỏa thuận về việc thực hiện đặt cọc lần hai. Như vậy, bà T là người đã có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng dẫn tới không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Trong quá trình giải quyết vụ án thì các bên đều thừa nhận một phần diện tích đất của ông Đoàn P đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Võ Thị T bị quy hoạch đất rừng theo Quyết định số 3656/QĐ-UBND ngày 27/12/2018 về việc phê duyệt kết quả điều chỉnh quy hoạch bảo vệ và phát triển rừng Bình Thuận Giai đoạn 2016-2025. Mặc dù việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc và thực hiện việc chuyển nượng là do lỗi của bà T nhưng tại hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2021 các bên có thỏa thuận: '*Trường hợp thửa đất (nhà) bị quy hoạch thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc*". Tuy nhiên khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đối với nhiều thửa đất nhưng trong tổng số các thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng thì chỉ có một phần đất thuộc quy hoạch rừng, còn lại các thửa đất khác vẫn đủ điều kiện để chuyển nhượng nhưng bà T đã không tiến hành đặt cọc để thỏa thuận lại với nhau về việc chuyển nhượng đối với diện tích đất không bị quy hoạch mà yêu cầu chấm dứt hợp đồng nên được xác định bà T là người có lỗi, tuy nhiên do một phần đất bị quy hoạch nên ông P phải chịu trách nhiệm đối với diện tích đất này. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đoàn P trình bày là do bà T không nhận chuyển nhượng và cũng không chuyển nhượng được cho người khác vì đất của ông bị bà T và phòng Công chứng thông báo có tranh chấp nên ông cũng bị thiệt hại nhiều nhưng vì tình người nên ông đồng ý hoàn lại một phần tiền cọc cho bà T.

Từ những phân tích trên đã xác định được phần lỗi của các bên nên cần buộc ông Đoàn P phải hoàn trả lại cho bà Võ Thị T một nửa số tiền cọc đã nhận là phù hợp.

[3.2] Đối với yêu cầu phạt cọc của bà Võ Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy: Việc nguyên đơn cho rằng do phía bị đơn không có giấy tờ nên không thực hiện việc công chứng hợp đồng đặt cọc được là không phù hợp bởi lẽ hợp đồng đặt cọc là sự thỏa thuận của các bên nhằm để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mà không bắt buộc phải công chứng và thực tế thì việc đặt cọc lần thứ nhất các bên cũng không thực hiện việc công chứng hợp đồng đặt cọc do đó có thể thấy lời trình bày của bà Võ Thị T là không có cơ sở. Tại thời điểm các bên thỏa thuận đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng thì đất của bị đơn đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bị đơn vẫn đang trực tiếp quản lý, sử dụng và không có văn bản nào cấm ông Đoàn P thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó toàn bộ diện tích đất của ông P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đủ

điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng. Tuy nhiên theo quy định tại khoản 4 Điều 192 Luật đất đai năm 2013 "*Hộ gia đình, cá nhân không được nhận chuyển nhượng, nhận tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất nông nghiệp trong khu vực rừng phòng hộ, trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu bảo vệ sinh thái thuộc rừng đặc dụng, nếu không sinh sống trong khu vực rừng phòng hộ, rừng đặc dụng đó*". Như vậy bà T là người không sinh sống trong khu vực do đó không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp. Việc UBND tỉnh Bình Thuận điều chỉnh quy hoạch đất 03 loại rừng thì tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng ông Đoàn P không biết, đến ngày 06/9/2022 ông P được Ban quản lý rừng phòng hộ Sông Lũy mời làm việc thì ông P mới biết.

Theo bà T trình bày thì nguyên nhân dẫn đến hai bên không tiếp tục thực hiện việc đặt cọc lần thứ hai và không ký kết hợp đồng chuyển nhượng được là do phía bị đơn không thực hiện đúng cam kết, đất của bị đơn không đủ diện tích, có một phần nằm trong quy hoạch rừng và không đủ giấy tờ để ký kết hợp đồng, bên cạnh đó bà T cho rằng cho đến ngày 24/4/2021 là ngày hai bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông P cũng không có đủ giấy tờ để ký kết vì có 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp cho Ngân hàng và 01 Giấy chứng nhận chưa sang tên cho ông P, tuy nhiên do hai bên đã không thực hiện hợp đồng đặt cọc lần thứ hai vào ngày 16/4/2021 nên không làm phát sinh nghĩa vụ tiếp theo của ông P, hơn nữa đây mới là thực hiện hợp đồng đặt cọc mà chưa đến thời điểm hai bên phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng do đó nếu bà T tiếp tục thực hiện việc đặt cọc lần thứ hai mà đến ngày thỏa thuận ký kết hợp đồng ông P không có các giấy tờ để ký kết thì ông P mới là người vi phạm vì việc Giấy chứng nhận đang thế chấp tại Ngân hàng không vi phạm việc thỏa thuận đặt cọc, bên cạnh đó đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 744891 do UBND huyện Bắc Bình cấp 10/9/1999 thì ngày 20/10/2002, ông Sầm Sướng Tài đã viết giấy bán đất cho ông Đoàn P. Vì vậy việc bà T cho rằng cho đến ngày 24/4/2021 thì ông P không có đủ giấy tờ để ký kết là không có căn cứ. Do đó không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà Võ Thị T như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên người kháng cáo không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án..

[7] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Thị T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 20/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bắc Bình, tỉnh Bình Thuận.

2. Căn cứ: Điều 147, Khoản 1 Điều 148, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 407, Điều 408, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị T.

- Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 24/3/2021 giữa ông Đoàn P và bà Võ Thị T.

- Buộc ông Đoàn P và bà Bùi Thị G phải trả lại cho bà Võ Thị T số tiền đặt cọc là 250.000.000đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị T về việc: Yêu cầu vợ chồng ông Đoàn P và bà Bùi Thị G phải bồi thường số tiền phạt cọc là: 1.000.000.000đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông Đoàn P phải chịu 12.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Buộc bà Võ Thị T phải chịu 49.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ số tiền 28.800.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tiền số 0002360 ngày 27/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Bình. Bà Võ Thị T còn phải nộp 20.700.000đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

6. 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 25/7/2025)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 13;
- Phòng THADS khu vực 13;
- Các đương sự;
- Cổng TTĐT-TANDTC
- Lưu: HS; Tòa DS; Tổ HCTP.

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

Đã ký

Nguyễn Anh Dũng