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

Bản án số: 18/2024/DS-PT
Ngày: 31-01-2024
V/v: "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có 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 toạ phiên tòa: Ông Huỳnh Châu Thạch

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Đức

Ông Nguyễn Thành Tâm

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Đạt Nguyên – Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Nguyễn Thị Thu Hà – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 298/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp: *"Hợp đồng Dân sự có đặt cọc"*.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 111/2023/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 10/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Vợ chồng ông Mai Văn K, sinh năm: 1965, bà Trương Thị H, sinh năm: 1963; cư trú tại số B, ấp B, xã Đ, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp: Bà Hoàng Thị Hải H1, sinh năm: 1982; cư trú tại số D, đường L, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 001669, quyển số 04/2023TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 04/4/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Hoàng Thị Thanh T, sinh năm: 1966; cư trú tại số I, đường H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Đào Quang Đ, sinh năm: 1964; cư trú tại số I, đường H, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; có mặt.

2. Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T1; địa chỉ số C, quốc lộ B, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Đức T1, là người đại diện theo pháp luật (Trưởng Văn phòng); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Hoàng Thị Thanh T – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 07/3/2023 của vợ chồng ông Mai Văn K, bà Trương Thị H, lời trình bày tại các bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng của bà Hoàng Thị Hải H1, người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông K, bà H, thì: Vào ngày 16/9/2022 vợ chồng ông K, bà H thông qua bà Hoàng Thị Hải H1 (ông K là anh chồng của bà H1) để giao dịch đặt cọc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 1040 tờ bản đồ 53 tại xã L, huyện Đ cho bà Hoàng Thị Thanh T.

Ngày 16/9/2022 tại căn nhà, quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển nhượng bà T đã chuyển khoản cho bà H1 20.000.000đ để bà H1 chuyển cho vợ chồng ông K, bà H. Sau đó bà T chuyển khoản tiếp cho bà H1 180.000.000đ vào ngày 19/9/2022. Tổng cộng bà T đã chuyển khoản cho nguyên đơn thông qua tài khoản của bà H1 hai lần là 200.000.000đ và bà H1 đã chuyển toàn bộ số tiền này cho vợ chồng ông K, bà H.

Hai bên thỏa thuận vào ngày 19/9/2022 sẽ ra Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T1 để ký "Hợp đồng đặt cọc", thỏa thuận thời hạn đặt cọc đến ngày 10/12/2022 với giá chuyển nhượng là 2.200.000.000đ; do đã giao 200.000.000đ nên số tiền còn lại là 2.000.000.000đ sẽ giao vào ngày 26/12/2022; sau đó bên chuyển nhượng sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng.

Ngày 19/9/2022 tại Văn phòng C1 thì hai bên có gặp nhau, tuy nhiên do bà T quên giấy tờ nên đã về lấy; sau đó bên chuyển nhượng là nguyên đơn đã ký trước "Hợp đồng đặt cọc" nêu trên, còn bà T ký sau. Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nhà cũ nền xi măng, mái tôn) thì hai bên thống nhất bên chuyển nhượng sẽ chịu chi phí sữa chữa lại cho bên nhận chuyển nhượng và thực tế nguyên đơn đã bỏ ra khoảng 100.000.000đ sữa chữa lại nhà (lót gạch, sơn lại....). Sau khi sửa chữa xong vào ngày 22/10/2022 vợ chồng ông K, bà H đã thông báo cho bà T biết và thông báo để ra công chứng hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên bà T không ra và có báo cho biết là do chồng bà không đồng ý nên không rút được tiền Ngân hàng, bà

đang làm thủ tục bán nhà ở đường H. Đến ngày 26/12/2022 hai bên có viết lại giấy gia hạn thời gian giao dịch đặt cọc hẹn đến ngày 28/02/2023 (tức là ngày 09/02 âm lịch) là hết thời hạn đặt cọc.

Tuy nhiên trong giấy gia hạn thời gian giao dịch ngày 26/12/2022 có phần bà T tự ý viết phía sau với nội dung *"Nếu trong tháng 2 âm lịch tôi thanh toán chưa được hoàn chỉnh thì chị em có thể tìm hướng giải quyết cho thỏa đáng hai bên mua bán sẽ không hẹn nữa..."*. Đối với nội dung này nguyên đơn không đồng ý vì bà Trúc t viết thêm nội dung phía sau nên vợ chồng ông K, bà H đã hủy giấy gia hạn này, hiện nay không còn bản chính; tuy nhiên nguyên đơn vẫn đồng ý gia hạn cho bà T đến ngày 28/02/2023 để ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 28/02/2023 bà T vẫn không ra công chứng hợp đồng do chưa có tiền để giao và vợ chồng ông K, bà H đã thông báo sẽ đập nhà để xây lại nhà mới. Đến ngày 02/3/2023 nguyên đơn đã đập lại nhà cũ, xây lại toàn bộ nhà mới như hiện nay, khi đập nhà để xây mới thì bà T có biết và có gọi qua Zalo cho bà H1 vào ngày 04/3/2023.

Do bà T vi phạm nghĩa vụ nên nay vợ chồng ông K, bà H đề nghị hủy "Hợp đồng đặt cọc" mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 1040 tờ bản đồ 53 tại L, huyện Đ lập ngày 19/9/2022 và không đồng ý trả lại số tiền 200.000.000đ đã nhận cọc cho bị đơn.

- Bà Hoàng Thị Thanh T thừa nhận có việc đặt cọc nhận mua nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giá trị thỏa thuận, số tiền đã thanh toán, số thửa đất, vị trí, địa chỉ của nhà, quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày.

Trong quá trình giao dịch, ngày 19/9/2022 khi ra công chứng "Hợp đồng đặt cọc" tại Văn phòng C1 thì chỉ có một mình bà mà không có bên chuyển nhượng do đã ký "Hợp đồng đặt cọc" trước và bà là người ký sau; thời điểm này bà không có gặp vợ chồng ông K, bà H mà chỉ gặp bà H vào ngày 26/12/2022 khi hai bên ký giấy gia hạn giao dịch.

Tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng do nhà đã cũ và vợ chồng ông K, bà H nhất trí sẽ bỏ ra chi phí sửa chữa lại (như sơn, lát gạch nền, làm lại to loét) và thực tế cũng đã sửa chữa lại, đây là sự tự nguyện của bên chuyển nhượng và chi phí này nằm trong số tiền 2.200.000.000đ mà các bên đã thỏa thuận.

Theo thỏa thuận thì sau đó các bên có viết lại giấy đặt cọc kéo dài thời hạn đặt cọc đến ngày 28/02/2023. Tuy nhiên trong khoảng thời gian từ ngày ký giấy thỏa thuận gia hạn đến ngày 28/02/2023 phía bên chuyển nhượng cũng không gọi điện thoại hay yêu cầu bà đi ký hợp đồng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Mặt khác, theo thỏa thuận đặt cọc thì bà sẽ giao số tiền còn lại sau khi đã hoàn tất thủ tục giấy tờ đất đai sang tên bên nhận chuyển nhượng. Vào thời điểm đến hạn ngày 28/02/2023 do chưa xong thủ tục nên hai bên tiếp tục thương lượng kéo dài thêm thời gian để hoàn tất hợp đồng mà không biết thời hạn kéo dài cụ thể.

Hơn nữa khi giữa bà và bên chuyển nhượng đang trong thời gian thỏa thuận thì vợ chồng ông K, bà H đã thay đổi hiện trạng; tự ý đập nhà để xây nhà mới mà không thông báo cho bà biết. Đối với số tiền 200.000.000đ đã đặt cọc đây là nguồn tiền của bà và chồng là ông Đào Quang Đ trong thời kỳ hôn nhân nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Nay qua yêu cầu của nguyên đơn thì bà không đồng ý, nguyên đơn đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc thì phải trả lại tiền đặt cọc 200.000.000đ cho vợ chồng bà.

- Theo lời trình bày của ông Đào Quang Đ thì: Ông là chồng của bà Hoàng Thị Thanh T, khoản tiền đặt cọc mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2022 là của vợ chồng ông bà, nay ông đề nghị Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn phải trả lại tiền cọc 200.000.000đ cho vợ chồng ông.

- Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T1 thì: Vào ngày 19/9/2022 Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T1 nhận được yêu cầu công chứng của ông Mai Văn K công chứng "Hợp đồng đặt cọc" chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi kiểm tra Văn phòng đã thụ lý và công chứng viên đã thực hiện việc công chứng hợp đồng đặt cọc số công chứng 9418, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên đặt cọc là bà Hoàng Thị Thanh T và bên nhận đặt cọc là ông Mai Văn K, bà Trương Thị H. Việc công chứng hợp đồng đặt cọc nêu trên được thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định tại Điều 40, 41 Luật Công chứng và pháp luật có liên quan. Nay qua việc tranh chấp giữa các bên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án số 111/2023/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2023; Toà án nhân dân huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất" của nguyên đơn là vợ chồng ông Mai Văn K, bà Trương Thị H đối với bị đơn là bà Hoàng Thị Thanh T.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa bà Hoàng Thị Thanh T và vợ chồng ông Mai Văn K, bà Trương Thị H đối với nhà, đất thuộc thửa 1040/151,7m2 tờ bản đồ 53 tại xã L, huyện Đ, Lâm Đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T1 có số công chứng 9418, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2022.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà Hoàng Thị Thanh T, ông Đào Quang Đ về việc yêu cầu vợ chồng ông Mai Văn K, bà Trương Thị H trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ.

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

Ngày 23/10/2023 bà Hoàng Thị Thanh T kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa,

Đương sự vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Bà Hoàng Thị Hải H1, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xuất phát từ việc vợ chồng ông Mai Văn K, bà Trương Thị H có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy "Hợp đồng đặt cọc" giữa bà Hoàng Thị Thanh T với vợ chồng ông, bà đối với căn nhà và quyền sử dụng đất thuộc thửa 1040/151,7m^2 tờ bản đồ 53 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng do Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T1 chứng nhận số 9418, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2022; bà T không đồng ý và có yêu cầu phản tố; ông Đào Quang Đ có yêu cầu độc lập buộc vợ chồng ông K, bà H phải trả lại cho vợ chồng ông, bà số tiền nhận cọc là 200.000.000đ nên các bên phát sinh tranh chấp.

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà, đất"* là chưa chính xác, cần xác định lại quan hệ tranh chấp giữa các bên là *"Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc"* mới phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bà Hoàng Thị Thanh T thì thấy rằng:

[2.1] Vào ngày 19/9/2022 giữa bà Hoàng Thị Thanh T và vợ chồng ông Mai Văn K, bà Trương Thị H có ký "Hợp đồng đặt cọc" để thỏa thuận mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 1040/151,7m^2 tờ bản đồ 53 tại xã L, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng; giao dịch giữa các bên được Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T1 chứng nhận số 9418, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD. Bà T đã đặt cọc cho vợ chồng ông K, bà H 200.000.000đ bằng hình thức chuyển khoản qua số tài khoản của bà Hoàng Thị Hải H1.

Nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận các sự kiện pháp lý nói trên; căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[2.2] Bản thân bà Hoàng Thị Hải H1 thừa nhận bà chỉ là người đứng ra nhận tiền cọc giúp vợ chồng ông K, bà H và số tiền mà bà T chuyển cho bà thì cũng

được bà chuyển lại cho nguyên đơn, việc giao dịch giữa các bên bà không có liên quan gì. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà H1 vào tham gia tố tụng trong vụ án là có căn cứ.

[2.3] Xét thấy, tài sản các bên giao dịch đặt cọc chuyển nhượng là căn nhà tọa lạc trên lô đất thuộc thửa 1040/151,7m^2 tờ bản đồ 53 tại xã L, huyện Đ, Lâm Đồng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ đăng ký biến động sang tên bà Trương Thị H vào ngày 19/8/2022. Tại thời điểm giao dịch thì tài sản nói trên đủ điều kiện để chuyển nhượng theo Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Trên thực tế sau khi xem xét tài sản nhận chuyển nhượng thì bà T đã hai lần chuyển vào tài khoản của bà Hoàng Thị Hải H1 vào các ngày 16/9/2022 và 19/9/2022 với tổng số tiền 200.000.000đ để bà H1 chuyển cho bên chuyển nhượng là vợ chồng ông K, bà H.

Quá trình giải quyết tại giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn đều thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc nói trên nên cần ghi nhận.

[2.4] Xét về lỗi dẫn đến hủy "Hợp đồng đặt cọc" nói trên thì thấy rằng: Tại Điều 3 "Hợp đồng đặt cọc" nói trên đã quy định mục đích đặt cọc là "*Để đảm bảo cho bên B chuyển nhượng toàn bộ tài sản nêu tại Điều 1 của hợp đồng này cho bên A với giá là 2.200.000.000đồng (Hai tỷ hai trăm triệu đồng Việt Nam). Toàn bộ số tiền chuyển nhượng nêu trên sẽ được thanh toán hoàn tất vào ngày 26/12/2022 (dương lịch) và bên B có trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất nêu trên mang tên bên A cho bên A"*. Theo vợ chồng ông Đ, bà T hiểu thỏa thuận nêu trên thì nghĩa vụ của bên nhận cọc phải có trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất mang tên bên đặt cọc, đồng thời bà T có trách nhiệm giao tiền cho nguyên đơn.

Việc thỏa thuận này của các bên là sự thỏa thuận về mục đích đặt cọc; quy định nghĩa vụ giao tiền và nghĩa vụ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chứ không phải là thỏa thuận về thời hạn đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng bởi lẽ thời hạn đặt cọc đã được các bên thỏa thuận tại Điều 2 của "Hợp đồng đặt cọc" ngày 19/9/2022; cụ thể: *"Thời hạn đặt cọc là kể từ ngày hợp đồng này được chứng nhận đến ngày 10/12/2022"*.

Quá trình thực hiện "Hợp đồng đặt cọc" ngày 19/9/2022, căn cứ trên các tài liệu là tin nhắn qua lại giữa bà H1 và bà T thể hiện nội dung do bà T chưa xoay được tiền và ông Đ, chồng bà T, chưa đồng ý nên các bên thỏa thuận kéo dài thời hạn đặt cọc đến ngày 28/02/2023 (tức ngày 09/02 âm lịch); điều này được thể hiện tại giấy gia hạn thời hạn giao dịch ngày 26/12/2023 (thực chất giấy gia hạn này được lập ngày 26/12/2022, việc ghi nhầm lẫn "*năm 2022*" thành "*năm 2023*") được vợ chồng ông Đ, bà T thừa nhận; sau này qua các tin nhắn bà T cũng thống nhất không nhận chuyển nhượng nữa.

Thực tế, khi đến ngày cuối cùng thời hạn đặt cọc đã được gia hạn là ngày 28/02/2023 nhưng bà T cũng không phối hợp ký kết hợp đồng chuyển nhượng, lỗi dẫn đến việc các bên không thể tiến hành giao kết hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn thuộc về bà T. Do vậy; khi hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2022 thì bà T phải chịu mất số tiền 200.000.000đ đã đặt cọc. Vì vậy, yêu cầu trả lại tiền cọc của vợ chồng ông Đ, bà T là không có cơ sở xem xét. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của vợ chồng ông Đ, bà T là có căn cứ.

[3] Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu phản tố của vợ chồng bà T, ông Đ là không chính xác. Bởi lẽ ông Đ được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên cần xác định yêu cầu của ông Đ là yêu cầu độc lập mới phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 73 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm tuyên về lãi suất chậm thi hành án là không cần thiết bởi lẽ trong vụ án này không buộc vợ chồng ông K, bà H phải trả lại số tiền 200.000.000đ; đối với việc vợ chồng ông Đ, bà T thanh toán lại tiền tạm ứng chi phí tố tụng cho nguyên đơn thì không phải chịu lãi suất chậm thi hành án nên không cần phải tuyên về vấn đề này.

[4] Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng tính chất của vụ án, bà T có đơn kháng có nhưng không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ nào mới so với các tài liệu, chứng cứ đã được xuất trình tại giai đoạn sơ thẩm để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn; tuy nhiên cần sửa Bản án sơ thẩm về cách tuyên và xác định lại quan hệ tranh chấp là phù hợp.

[5] Về chi phí tố tụng: chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tại giai đoạn sơ thẩm là 1.100.000đ; nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã được quyết toán xong; do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên vợ chồng ông Đ, bà T phải chịu chi phí nói trên và có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn số tiền này.

[6] Về án phí: Vợ chồng ông Đ, bà T phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc hủy giao dịch đặt cọc và án phí Dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập không được chấp nhận là 10.000.000đ (5% x 200.000.000đ); tổng cộng cả hai khoản là 10.300.000đ.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà T phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 157 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ các khoản 2, 5, 6 Điều 26, các khoản 3, 4 Điều 27, khoản 2 Điều 29 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 bà Hoàng Thị Thanh T; sửa Bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là "*Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc"*.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ ông Mai Văn K, bà Trương Thị H về việc "Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc" đối với là bà Hoàng Thị Thanh T.

2.1. Hủy "Hợp đồng đặt cọc" giữa bà Hoàng Thị Thanh T với vợ chồng ông Mai Văn K, bà Trương Thị H đối với nhà, đất thuộc thửa 1040/151,7m^2 tờ bản đồ 53 tại xã L, huyện Đ, Lâm Đồng do Văn phòng công chứng Nguyễn Đức T1 chứng nhận số 9418, quyển số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/9/2022.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Hoàng Thị Thanh T và yêu cầu độc lập của ông Đào Quang Đ về việc yêu cầu vợ chồng ông Mai Văn K, bà Trương Thị H trả lại số tiền 200.000.000đ.

3. Về chi phí tố tụng: Vợ chồng ông Đào Quang Đ, bà Hoàng Thị Thanh T phải chịu 1.100.000đ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Vợ chồng ông Đào Quang Đ, bà Hoàng Thị Thanh T có trách nhiệm trả cho vợ chồng ông Mai Văn K, bà Trương Thị H 1.100.000đ (một triệu một trăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

+ Vợ chồng ông Mai Văn K, bà Trương Thị H không phải chịu án phí Dân sự sơ thẩm; vợ chồng ông K, bà H được nhận lại số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013328 ngày 17/4/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng.

+ Vợ chồng ông Đào Quang Đ, bà Hoàng Thị Thanh T phải chịu 10.300.000đ án phí Dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền 5.000.000đ tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0002117 ngày 29/8/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Vợ chồng ông Đ, bà T còn phải nộp 5.300.000đ.

- Án phí phúc thẩm: Bà Hoàng Thị Thanh T phải chịu 300.000đ án phí Dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 300.000đ tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm đã

nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002308 ngày 27/10/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Trọng, tỉnh Lâm Đồng. Bà T đã nộp đủ án phí Dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

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 các 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND huyện Đức Trọng (01);
- Chi cục THADS huyện Đức Trọng (01);
- Các đương sự (04);
- Lưu: bộ phận lưu trữ, hồ sơ vụ án (03).

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

Huỳnh Châu Thạch