

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 36/2024/DS-PT

Ngày 15/01/2024.

V/v: "*Tranh chấp HĐ 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 TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Sâm, ông Văn Công Dân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Linh Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Diệu Anh - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở TAND tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 450/2023/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 244/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 399/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lương Hữu T; địa chỉ: Số 25 N, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Võ Thị T – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư V, Đoàn luật sư tỉnh Bình Định; địa chỉ: Số 22 T, phường Q, thành phố Q, tỉnh Bình Định. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Châu Văn V; địa chỉ: Thôn 7, xã H, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người làm chứng: Ông Phạm Hữu T1; Sinh năm 1989; chức vụ: Cán bộ Tư pháp xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/3/2023, ông Lương Hữu T và ông Châu Văn V ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung

thỏa thuận cụ thể như sau:

- Về tài sản thỏa thuận chuyển nhượng: Quyền sử dụng đất thửa số 268, tờ bản đồ số 23, diện tích 2.940,8m², tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 929244, do UBND huyện C cấp ngày 23/8/2019. Các bên thỏa thuận trị giá quyền sử dụng đất chuyển nhượng: 2.200.000.000 đồng.

- Về số tiền đặt cọc: 1.150.000.000 đồng. Ông Lương Hữu T đã giao đủ số tiền đặt cọc này cho ông Châu Văn V 02 lần, lần 01 giao 750.000.000 đồng ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, lần 02 vào ngày 25/3/2023 ông Lương Hữu T giao thêm số tiền 400.000.000 đồng.

- Về thời hạn đặt cọc: Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày, từ ngày 15/3/2023 đến hết ngày 15/5/2023. Số tiền đặt cọc được khấu trừ vào tiền chuyển nhượng, ông Lương Hữu T có nghĩa vụ thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại sau khi các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại tổ chức hành nghề công chứng.

- Về chủ thể vi phạm hợp đồng đặt cọc: Trong thời hạn đặt cọc, ông Lương Hữu T nhiều lần yêu cầu ông Châu Văn V cùng ra tổ chức hành nghề công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng và công chứng theo quy định nhưng ông V luôn tìm cách trốn tránh, ông T yêu cầu thông qua việc gọi điện, nhắn tin qua 02 số điện thoại 0943546060 và 0945888870 của ông V và tài khoản mạng xã hội Zalo của ông V được đăng ký bằng số điện thoại nêu trên.

Đến ngày cuối cùng của thời hạn đặt cọc là ngày 15/5/2023, ông Lương Hữu T gọi điện và nhắn tin yêu cầu ông V ra ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nhưng ông V từ chối ký hợp đồng, ông V yêu cầu ông T phải chuyển khoản đủ số tiền mua đất còn lại cho ông V, đồng thời yêu cầu ông T liên hệ với người tên “T1”, ông V không đồng ý gặp ông T để ký hợp đồng chuyển nhượng.

Khi ông T yêu cầu ông V đi giao đất và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông V thông báo đang ở huyện C, tỉnh Gia Lai (thông qua mạng xã hội Zalo, ông V gửi định vị vị trí ông V đang có mặt tại huyện C, tỉnh Gia Lai). Việc ông V không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn đặt cọc đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, vì ông T có kế hoạch sau khi mua đất của ông V sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho người khác và đã nhận cọc trước từ người này.

Vì vậy, ông T xác định ông V là người vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2023, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và buộc ông

Châu Văn V phải trả lại số tiền nhận cọc là 1.150.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 1.150.000.000 đồng (tổng cộng là 2.300.000.000 đồng). Nguyên đơn xác định trong quá trình thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc không nhận tài liệu, giấy tờ gì từ bị đơn, đối với ý kiến của ông Châu Văn V cho rằng ông T hiện đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V là không đúng.

2. Bị đơn ông Châu Văn V trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 15/3/2023 về: Tài sản thỏa thuận chuyển nhượng, số tiền đặt cọc và thời hạn đặt cọc. Chữ ký, chữ viết tại mục “Đại diện bên A” tại Hợp đồng đặt cọc nêu trên là của ông Châu Văn V.

Các bên ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 268, tờ bản đồ số 23, diện tích 2.940,8m², tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 929244, do UBND huyện C cấp ngày 23/8/2019, chỉnh lý biến động sang tên ông Châu Văn V ngày 06/01/2020. Quyền sử dụng đất của ông Châu Văn V, không liên quan đến cá nhân tổ chức nào khác (ông Châu Văn V chưa kết hôn), quyền sử dụng đất không có tranh chấp và đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông Châu Văn V đã nhận số tiền đặt cọc của ông Lương Hữu T là 1.150.000.000 đồng, nhận tiền 02 lần: Lần 1, nhận 750.000.000 đồng ngay sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc; lần 2, ngày 25/3/2023 ông V nhận thêm số tiền cọc 400.000.000 đồng.

Thời hạn đặt cọc là 60 ngày, kể từ ngày 15/3/2023 đến hết ngày 15/5/2023, trong thời hạn đặt cọc các bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng theo quy định của pháp luật. Trong thời hạn đặt cọc nêu trên, ông Châu Văn V luôn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Lương Hữu T.

Ngày 15/5/2023, ông Lương Hữu T có nhắn tin, gọi điện cho ông Châu Văn V để yêu cầu ông V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm ông T gọi điện, nhắn tin thì ông V đang ở huyện C, tỉnh Gia Lai. Ông V yêu cầu ông Lương Hữu T chuyển khoản số tiền mua đất còn lại cho ông V thì ông V sẽ di chuyển từ huyện C, tỉnh Gia Lai về gặp ông T để các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thời gian di chuyển từ huyện C, tỉnh Gia Lai về gặp ông T khoảng 60 phút. Tuy nhiên, sau đó giữa 02 bên không thống nhất được phương án về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên không giao kết được hợp đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, tại các bản tự khai và biên bản hòa giải bị đơn đồng ý trả lại

cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 1.150.000.000 đồng

Tại phiên tòa, bị đơn xác định ông Lương Hữu T là người có lỗi dẫn đến việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì ngày 15/5/2023 ông V đã gửi toàn bộ hồ sơ đề nghị chứng thực hợp đồng đến UBND xã E nhưng ông T không liên hệ với UBND xã E để thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng; bị đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và không đồng ý trả lại cho ông Lương Hữu T số tiền đặt cọc là 1.150.000.000 đồng.

Bản án Dân sự sơ thẩm số: 244/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 96, 147, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 117, 328 và 422 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Hữu T.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2023 giữa bên đặt cọc ông Lương Hữu T và bên nhận cọc ông Châu Văn V. Buộc ông Châu Văn V phải trả cho ông Lương Hữu T số tiền đặt cọc 1.150.000.000 đồng và phải trả số tiền phạt cọc là 1.150.000.000 đồng (tổng cộng ông Châu Văn V phải trả cho ông Lương Hữu T số tiền 2.300.000.000 đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật

Ngày 06/10/2023, bị đơn ông Châu Văn V kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa người làm chứng ông Phạm Hữu T1 cho rằng ngày 15/5/2023 ông Châu Văn V có gửi các giấy tờ tùy thân qua mạng Zalo để nhờ ông soạn thảo trước hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi nào các bên thống nhất giờ giấc sẽ đến chứng thực hợp đồng. Tuy nhiên, trong ngày 15/5/2023 và các ngày tiếp theo không có ai đến để tham gia ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất mà ông V gửi thông tin. Về bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

BQ 929244, do UBND huyện C cấp ngày 23/8/2019, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Châu Văn V ngày 06/01/2020 của ông V thì trước đó có một người tên Võ Tiến Q có đưa cho ông T1 giữ. Tuy nhiên, ngày 14/4/2023 thì ông T1 đã giao trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Q (có lập biên bản giao nhận). Về mối quan hệ của ông Q với ông V và ông T như thế nào thì ông không biết, theo ông nghĩ thì ông Q liên quan đến phía ông T.

**** Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:***

- Về tố tụng: Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét thấy nguyên nhân dẫn đến việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã ký kết là do phía bị đơn ông Châu Văn V không đến Ủy ban nhân xã E, huyện C hoặc tổ chức hành nghề công chứng để ký hợp đồng. Trong khi đó phía nguyên đơn ông Lương Hữu T đã nhiều lần nhắn tin, gọi điện yêu cầu ông V đến tổ chức hành nghề công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông V không đến mà lại gửi định vị thông báo cho ông T là ông V đang ở huyện C, tỉnh Gia Lai, đồng thời yêu cầu ông T phải chuyển hết số tiền còn lại vào tài khoản của ông V thì ông V sẽ về ký hợp đồng. Yêu cầu của ông V là không phù hợp với các thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng đặt cọc, do đó lỗi hoàn toàn thuộc về ông V. Vì vậy, đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của ông V, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 244/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Châu Văn V trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 15/3/2023, nguyên đơn ông Lương Hữu T có ký hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) với bị đơn ông Châu Văn V để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 268, tờ bản đồ số 23 tại

xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 929244, do UBND huyện C cấp ngày 23/8/2019, chỉnh lý biến động sang tên cho ông Châu Văn V ngày 06/01/2020); giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng, ông T đặt cọc cho ông V tổng số tiền 1.150.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày, từ ngày 15/3/2023 đến hết ngày 15/5/2023; khi ông V nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với ông T làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; khi thủ tục công chứng hoàn tất thì ông T phải giao đủ số tiền còn lại cho ông V. Quá thời hạn thỏa thuận trên nếu ông V không chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho ông T thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc. Ngược lại, nếu bên mua không mua thì sẽ mất số tiền đặt cọc nêu trên. Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc trên được xác lập trên cơ sở tự nguyện nhằm đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, được các bên thừa nhận và tuân thủ đúng hình thức theo quy định tại Điều 116, 117 và Điều 119 của Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật.

Các bên đương sự đều thừa nhận đã chuyển và nhận tiền cọc đầy đủ. Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Hữu T cung cấp các chứng cứ thể hiện ngày cuối cùng của thời hạn đặt cọc là ngày 15/5/2023 ông T đã liên hệ nhiều lần với ông Châu Văn V yêu cầu ông V cùng đến tổ chức hành nghề công chứng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông V không đồng ý gặp mặt; ông V yêu cầu ông T phải chuyển khoản đủ số tiền còn lại vào số tài khoản của ông V trước rồi mới đi làm thủ tục chứng thực hợp đồng. Ông Châu Văn V cho rằng ngày cuối cùng của thời hạn đặt cọc ông V đã gửi toàn bộ hồ sơ, giấy tờ cho người tên “T1” công tác tại UBND xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước, khi nào ông T chuyển đủ số tiền chuyển nhượng còn lại sẽ tới ký hợp đồng chuyển nhượng. Xét thấy, tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc giữa các bên có thỏa thuận nội dung: *“Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 15/3/2023 đến hết ngày 15/5/2023, bên A (ông V) nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B (ông T) làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền; khi thủ tục công chứng hoàn tất thì bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A”*. Như vậy, việc ông V yêu cầu ông T phải chuyển đủ số tiền còn lại mới thực hiện các thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, ông V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc đã giao giấy tờ, hồ sơ gốc để thực hiện việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho UBND xã E, không thông báo cho ông T thời gian cụ thể các bên đến UBND xã E chứng thực hợp đồng. Hơn nữa, hợp đồng đặt cọc giữa các bên cũng không thể hiện nội dung về việc giao hồ sơ, tài liệu liên quan đến quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho người tên “T1” để chứng thực hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến việc các đương sự không thể giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc là của bị đơn ông Châu Văn V nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T, tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2023, buộc ông V phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 1.150.000.000 đồng và phạt cọc 1.150.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Châu Văn V cho rằng vào ngày 15/5/2023 ông đã chuyển hết thông tin cá nhân của ông và thửa đất cho ông T1 là cán bộ tư pháp xã E để nhờ làm hợp đồng chuyển nhượng trước. Ông V cho rằng đã yêu cầu ông T gửi thông tin đến cán bộ tư pháp xã để làm hợp đồng nhưng ông T không đến là lỗi của ông T. HĐXX xét thấy, tại thời điểm ngày 15/5/2023 ông T đã liên hệ với ông V để ra cơ quan có thẩm quyền lập hợp đồng công chứng nhưng ông V lại gửi định vị thể hiện ông đang ở tỉnh Gia Lai. Theo quy định của pháp luật thì các bên tham gia hợp đồng phải ký trước mặt người thực hiện chứng thực (Điều 36 Nghị định 23/2015/NĐ-CP ngày 16/02/2015 của Chính phủ). Tại phiên tòa ông Phạm Hữu T1 – Cán bộ tư pháp xã E cũng cho rằng khi làm thủ tục chứng thực hợp đồng chuyển nhượng thì các bên phải có mặt và xuất trình bản gốc các giấy tờ tùy thân cũng như bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nếu đối tượng chuyển nhượng là đất đai. Như vậy, nếu ông T có đến trụ sở UBND xã E để ký hợp đồng thì ông V cũng không có mặt để thực hiện việc ký hợp đồng. Vì vậy, nguyên nhân dẫn đến việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận là hoàn toàn do lỗi của ông V. Do đó, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu của bị đơn ông Châu Văn V đề nghị Tòa án giải quyết buộc nguyên đơn ông Lương Hữu T phải trả lại bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 929244, do UBND huyện C cấp ngày 23/8/2019, nhưng ông V không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh việc ông T đang chiếm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên và không được ông T thừa nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là phù hợp.

Từ những phân tích và nhận định nêu trên, HĐXX phúc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Châu Văn V. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 244/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

[2] Áp dụng Điều 117, 328 và 422 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lương Hữu T.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2023 giữa ông Lương Hữu T và ông Châu Văn V. Buộc ông Châu Văn V phải trả cho ông Lương Hữu T số tiền đặt cọc 1.150.000.000 đồng và phải trả số tiền phạt cọc là 1.150.000.000 đồng (tổng cộng ông Châu Văn V phải trả cho ông Lương Hữu T số tiền 2.300.000.000 đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

[3] Về án phí phúc thẩm:

Ông Châu Văn V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004771 ngày 16/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án.

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, Điều 7, Điều 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp.BMT;
- Chi cục THADS Tp.BMT;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

(Đã ký)

Vũ Văn Tú

