

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 70/2023/DS-PT

Ngày: 31 - 3 - 2023

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc 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 Văn Thanh

*Các Thẩm phán:* Ông Huỳnh Châu Thạch

Ông Nguyễn Thành Tâm

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Duy Nhân – Thư ký Tòa án, Tòa 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 03 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2023/TLPT-DS ngày 09/02/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 72/2022/DS-ST ngày 28/10/2022 Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 60/2023/QĐ-PT ngày 07/03/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 58/2023/QĐ-PT ngày 22/3/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Ánh H, sinh năm 1989. Cư trú tại: Số M đường T, khu phố L, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn:* Ông Huỳnh Hải Đ, sinh năm 1970. Cư trú tại: Số B đường B, phường M, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (*Văn bản ủy quyền lập ngày 08/01/2021*).

2. *Bị đơn:* Bà Vũ Thị Ngọc A, sinh năm 1985. Cư trú tại: Tổ B L, phường C, thành phố Đt, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn:* Chị Trần Thu T, sinh năm 1997. Địa chỉ: Số A T, phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng (*Văn bản ủy quyền lập ngày 06/12/2021*).

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Luật sư Nguyễn Phương Đại N - Thuộc Công ty Luật TNHH Đ.

*3. Người làm chứng:*

3.1. Ông Tôn Thất Thanh P, sinh năm 1984. Địa chỉ: Hẻm F N, phường S, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.2. Ông Chế Quang V, sinh năm 1984. Địa chỉ: Số Q B, phường R, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

3.3. Ông Nguyễn G, sinh năm 1962. Địa chỉ: Số HT L, phường O, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Do có kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A.

*(Ông Đ, bà T, Luật sư N có mặt; những người còn lại vắng mặt).*

### **NỘI DUNG VỤ ÁN**

*Theo đơn khởi kiện và lời khai của người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh H trình bày:*

Do có nhu cầu làm trang trại trồng rau sạch tại Đà Lạt nên bà H có nhờ bạn của bà là ông Tôn Thất Thanh P tìm người bán đất để giới thiệu cho bà H thỏa thuận.

Đến tháng 10/2020 khi biết vợ chồng ông Chế Quang V và bà Vũ Thị Ngọc A chào bán lô đất của ông bà tại xã X, thành phố Đà Lạt, cụ thể: Lô đất có diện tích theo sổ là 9.141m<sup>2</sup>, diện tích đất thực tế đã san ủi gần 15.000m<sup>2</sup> giá chào bán là 6,5 tỷ đồng. Trên lô đất thỏa thuận mua bán có các thửa 143, 152, 153, 154 hiện đang có người làm nhà lồng trồng hoa nên phía bà A hẹn khi ra công chứng ký hồ sơ sang tên thì sẽ bàn giao luôn diện tích trên cho cho bà H. Sau khi trao đổi thông tin qua zalo giữa ông P (*nick name: phongthanh*) và ông Chế Quang V (*nick name: quangvuphuong và chequanvu*) thì ông P có thông báo cho bà H biết và bà H đã gặp trực tiếp bà Vũ Thị Ngọc A (*là vợ của ông Chế Quang V*) để thỏa thuận mua bán. Sau khi bàn bạc trao đổi thì hai bên thống nhất các nội dung:

1. Bà Vũ Thị Ngọc A bán cho bà Nguyễn Thị Ánh H lô đất có diện tích 9.141m<sup>2</sup> thuộc các thửa 98, 105, 127, 143, 152, 153 và 154 tờ bản đồ số 72 tại xã X, thành phố Đà Lạt được UBND thành phố Đà Lạt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà (Viết tắt là GCNQSDĐ, QSHN) ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 369452 ngày 10/6/2011 cho ông bà Cao Thị D, Nguyễn C. Cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn G do nhận thừa kế, tặng cho vào ngày 02/01/2019. Sau đó, cập nhật biến động sang tên cho bà Vũ Thị Ngọc A do nhận chuyển nhượng vào ngày 15/7/2019.

2. Hai bên thống nhất ký một hợp đồng đặt cọc với những nội dung chính là: bà H đặt cọc số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*), thời hạn đặt cọc là 30 ngày; điều khoản phạt cọc nếu bên bán không bán thì sẽ đền gấp đôi số tiền đặt cọc; nếu bên mua không mua và quá thời hạn đặt cọc thì sẽ mất số tiền đặt cọc. Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận trong khi chờ thời gian chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng theo quy định thì hai bên tiến hành cắm ranh mốc giới lô đất; đo đạc, chuẩn bị bàn giao diện tích đất đã thỏa thuận mua bán. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H đã chuyển cho bà Vũ Thị Ngọc A số tiền đặt cọc là 500.000.000đ thông qua tài khoản của bà Ngọc A tại Ngân hàng Vietcombank.

Sau khi ký hợp đồng và nhận cọc thì thực tế bà A nhiều lần né tránh bà H. Khi bà H đề nghị bà A cùng phối hợp tiến hành cắm mốc đo đạc lô đất thỏa thuận chuyển nhượng để chuẩn bị cho việc bàn giao đất khi hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chính thức. Vì sự né tránh này nên bà H có sự nghi ngờ và cho đo lại diện tích đất mà bà A đã chỉ cho bà H thì thực tế phần diện tích thỏa thuận chuyển nhượng chỉ còn 5.442,06m<sup>2</sup>, phần diện tích đất còn lại thực tế do người khác đang quản lý sử dụng. Bà H có đem việc này trao đổi với bà A thì bà A lại quanh co lúc thì nói bán theo thực tế lúc lại nói cắt sổ bán vì đất đang tranh chấp; có thời điểm bà A nói chỉ bồi thường cho bà H 100.000.000đ... sau cùng bà A ngắt máy từ chối không làm việc với bà H. Quá trình thực hiện sau được thể hiện trên 17 tấm ảnh chụp thông tin trao đổi qua zalo với chồng bà A là ông Chế Quang V với nickname chequangvu, Quangvuphuong và qua zalo của bà Vũ Thị Ngọc A với nickname Dat Dalat A P.

Từ những hành động nêu trên cho thấy ngay từ đầu bà Vũ Thị Ngọc A đã có thái độ không trung thực, lừa dối trong việc chuyển nhượng đất cho bà, cụ thể cố tình chỉ sai vị trí, ranh giới lô đất để chuyển nhượng cho bà H một lô đất thiếu diện tích so với thực tế. Sau khi bị phát hiện thì cố tình tránh né trách nhiệm không giải quyết. Do vậy bà khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa bà và bà Vũ Thị Ngọc A vào ngày 10/12/2020;

2. Yêu cầu bà Vũ Thị Ngọc A hoàn trả cho bà số tiền cọc đã nhận là 500.000.000đ và bồi thường cho bà số tiền phạt cọc là 500.000.000đ đúng như Hợp đồng đã cam kết.

*Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A trình bày:*

Nguyên diện tích 9.141m<sup>2</sup> đất gồm các thửa 98, 105, 127, 143, 152, 153 và 154 thuộc tờ bản đồ số 72 tại xã X, thành phố Đà Lạt được UBND thành phố Đà Lạt cấp GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BĐ 369452 ngày

10/6/2011 cho ông bà Cao Thị Dậu, Nguyễn Chiên. Đến ngày 02/01/2019, cập nhật biến động sang tên cho ông Nguyễn G do nhận thừa kế, tặng cho.

Năm 2019, bà Ngọc A nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn G phần diện tích đất tại xã X, thành phố Đà Lạt. Phần diện tích đất này hai bên có chỉ ranh mốc trên thực tế để làm căn cứ cho việc nhận chuyển nhượng nhưng không kiểm tra đo đạc diện tích đất. Sau khi thống nhất hiện trạng, hai bên đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng công chứng Đoàn Quang Lưu công chứng ngày 13/6/2019, căn cứ theo GCNQSDD, QSHN ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 369452. Đến ngày 15/7/2019, bà Ngọc A cập nhật tên chủ sử dụng trên giấy do nhận chuyển nhượng.

Cuối năm 2020, bà H có liên hệ bà A để thỏa thuận nhận chuyển nhượng phần diện tích của bà Ngọc A. Và dựa trên hiện trạng mà bà Ngọc A được ông G (*chủ đất cũ*) chỉ ranh mốc, bà H cũng được chỉ ranh mốc trên hiện trạng mà bà A được ông G chỉ cho trước đó. Phần diện tích đất bà Ngọc A thống nhất chuyển nhượng cho bà Ánh H cũng được thể hiện tại Hợp đồng đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH An Thịnh 04/6/2022 (*chỉnh sửa bổ sung thông tin theo Hợp đồng đo đạc hiện trạng sử dụng đất lập ngày 11/7/2022*).

Sau khi thống nhất, hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng, tài sản gắn liền với đất và bà A đã nhận tiền cọc của bà H là 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà H đã thực hiện việc đo đạc, xác định lại phần diện tích trên thực địa và trên giấy chứng nhận thì được biết phần diện tích mà các bên thống nhất nhận cọc, chuyển nhượng chỉ gồm 03 thửa đất là thửa 98 diện tích 4.118m<sup>2</sup>, thửa 105 diện tích 562m<sup>2</sup> và thửa 127 diện tích 1.728m<sup>2</sup>. Đối với diện tích 04 thửa đất còn lại là thửa 143, 152, 153, 154 thể hiện trên giấy chứng nhận do ông Nguyễn Thanh, bà Lê Thị Yến đang quản lý, sử dụng.

Trước sự việc nêu trên, bà Ngọc A đã nhiều lần chủ động thương lượng với bà H về nội dung sai khác mà các bên đã giao dịch và đề nghị được hoàn lại khoản tiền đã nhận từ bà H và hai bên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc đã ký kết trước đó nhưng bà H cho rằng bà Ngọc A phải chịu phạt cọc với số tiền tương đương với số tiền đã nhận. Quan điểm này là không phù hợp với nội dung mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng gây thiệt hại cho bà Ngọc A bởi: Khi hai bên T thuận việc chuyển nhượng thì hiện trạng thực tế là căn cứ để các bên thỏa thuận, thống nhất. Bà Ngọc A không hề được chỉ ranh phần đất mà ông Nguyễn Thanh đang quản lý, sử dụng. Bà Ngọc A không hứa chuyển nhượng luôn phần đất này. Tại thời điểm thỏa thuận, hai bên đều thống nhất chuyển nhượng theo hiện trạng (*không bao gồm phần đất của ông Thanh*). Việc không bàn giao phần đất này, bà Ngọc A phải

đền cọc là không đảm bảo quyền lợi cho bà Ngọc A. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà Ngọc A đồng ý trả lại cho bà H số tiền 500.000.000đ đã nhận, đối với số tiền phạt cọc 500.000.000đ thì bà Ngọc A không đồng ý.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 72/2022/DS-ST ngày 28/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Lạt đã xử:

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh H, xử:**

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ánh H và bà Vũ Thị Ngọc A.

- Buộc bà Vũ Thị Ngọc A phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Ánh H số tiền 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*), trong đó: 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) là số tiền đặt cọc mà bà Vũ Thị Ngọc A đã nhận từ bà Nguyễn Thị Ánh H và 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) là số tiền phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2020.

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

Ngày 15/11/2022, bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A có đơn kháng cáo một phần nội dung bản án dân sự sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần nội dung bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bà A phải thanh toán tiền phạt cọc là 500.000.000đ.

*Tại phiên tòa,*

Người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn giữ nguyên kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Luật sư Nghĩa tranh luận: Nguồn gốc phần diện tích đất này là do bà A nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn G sau đó chuyển nhượng lại cho bà H. Khi giao dịch thì thông qua người môi giới, bản thân bà A cũng chưa phát hiện việc thửa 143, 152, 153, 154 do ông Nguyễn Thanh, bà Lê Thị Yến đang quản lý, sử dụng. Sau khi phát hiện bà Ngọc A đã nhiều lần chủ động thương lượng với bà H và đề nghị được hoàn lại khoản tiền đã nhận từ bà H và hai bên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc đã ký kết trước đó nhưng bà H không đồng ý. Yêu cầu phạt cọc của bà H là không có căn cứ bởi: Khi hai bên thỏa thuận việc chuyển nhượng thì hiện trạng thực tế là căn cứ để các bên thỏa thuận, thống nhất. Bà Ngọc A không hề được chỉ ranh phần đất mà ông Nguyễn Thanh đang quản lý, sử dụng. Bà Ngọc A không hứa chuyển nhượng luôn phần đất này. Tại thời điểm thỏa thuận, hai bên đều thống nhất chuyển nhượng theo hiện trạng (*không bao gồm phần đất của ông Thanh*).

Nguyên đơn không kháng cáo và không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên 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.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không phạt cọc.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Ông P, ông V, ông G mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là có căn cứ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn thì thấy rằng:

[3.1] Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong hạn luật định. Người kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo theo đúng quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[3.2] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2020 và thanh toán số tiền đặt cọc là 500.000.000đ thì sau khi xét xử sơ thẩm các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật.

[3.3] Xét kháng cáo đối với yêu cầu phạt cọc với số tiền 500.000.000đ thì thấy rằng:

[3.3.1] Theo lời khai của ông Nguyễn G là chủ đất cũ đã sang nhượng lại đất cho bà A vào năm 2019 (Bút lục 139) thì: Tháng 12/2018, ông G được mẹ ruột là bà Cao Thị Dậu cho một phần diện tích đất ở xã X, thành phố Đà Lạt. Diện tích đất này đã được UBND TP. Đà Lạt cấp GCNQSDĐ, QSHN ở và tài sản gắn liền với đất số: BD 369452 vào ngày 10/6/2011, theo GCNQSDĐ được cấp thì bà Cao Thị Dậu được Nhà nước công nhận quyền sử dụng với diện tích 9.141m<sup>2</sup>, tại các thửa 98, 105, 127, 143, 152, 153 và 154, thuộc tờ bản đồ số 72, xã X, thành phố Đà Lạt. Tuy nhiên, trên thực tế phần đất mà gia đình ông G sử dụng chỉ trong phạm vi thuộc thửa đất số 105, 98 và 127. Riêng phần diện tích đất tại các thửa 143, 152, 153 và 154 gia đình ông G chưa từng sử dụng, vì trước khi bà Dậu được công nhận quyền sử dụng đất thì phần diện tích của các thửa này do hộ ông

Thanh, bà Yến trực tiếp quản lý, sử dụng. Tháng 7/2019, ông G làm thủ tục sang nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Ngọc A, hai bên không đo đạc mà chỉ làm hợp đồng và giao GCNQSDĐ cho bà Ngọc A đi làm thủ tục sang tên trên GCNQSDĐ. Đối với diện tích đất thuộc thửa 143, 152, 153 và 154 thực tế không do gia đình ông G sử dụng nhưng lại được cấp GCNQSDĐ cho bà Dậu, ông G được biết thông tin này là do bà Ngọc A thông báo vào năm 2021. Bà A thông báo phần diện tích đất nhận chuyển nhượng từ ông G, sau đó bà A chuyển nhượng cho bà H. Sau khi bà H kiểm tra xác định phần đất ông G chuyển nhượng cho bà A không trùng với phần diện tích đất được cấp GCNQSDĐ.

Như vậy, có cơ sở xác định, ngay từ khi bà A sang nhượng đất của ông G, hai bên chỉ sang nhượng và làm các thủ tục sang tên trên giấy tờ mà không bàn giao đất trên thực tế. Khi bà A và bà H tiến hành làm hợp đồng đặt cọc vào ngày 10/12/2020, hai bên cũng chỉ căn cứ vào GCNQSDĐ đã được UBND TP. Đà Lạt cấp ở trên mà xác lập hợp đồng đặt cọc chứ không tiến hành kiểm tra về hiện trạng sử dụng đất trên thực tế. Sau này bà H tiến hành kiểm tra để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì mới phát hiện các thửa 143, 152, 153 và 154 thuộc quyền quản lý, sử dụng của hộ ông Thanh, bà Yến.

[3.3.2] Đối chiếu GCNQSDĐ được cấp với Họa đồ đo đạc hiện trạng sử dụng đất do Công ty TNHH An Thịnh Lâm Đồng lập ngày 04/6/2022 (*Họa đồ chỉnh lý, bổ sung thông tin theo yêu cầu của Tòa án vào ngày 11/7/2022 – Bút lục 88, 94*) thì diện tích đất thực tế hai bên thỏa thuận sang nhượng không có diện tích đất thuộc các thửa: 143, 152, 153 và 154 hiện do vợ chồng ông Thanh, bà Yến đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất các thửa: 143, 152, 153 và 154 được cấp trong GCNQSDĐ nhưng không phải do ông G, sau này là bà A quản lý, sử dụng. Do đó, đây là đối tượng của hợp đồng đặt cọc, nhưng đối tượng của hợp đồng lại không có, thực tế bà A không quản lý, sử dụng mà ông Thanh, bà Yến là người trực tiếp quản lý, sử dụng từ trước đến nay nhưng hai bên vẫn tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, căn cứ vào lời trình bày của ông G, cho thấy việc bà H nhận chuyển nhượng trên giấy tờ và không biết việc nhận chuyển nhượng là không có các thửa 143, 152, 153 và 154 so với GCNQSDĐ. Do đó, dẫn đến hợp đồng này bị vô hiệu ngay sau khi ký kết.

Như vậy, việc dẫn đến hợp đồng đặt cọc ngày 10/12/2020 bị vô hiệu là do các bên chỉ tin tưởng vào GCNQSDĐ đã được UBND TP. Đà Lạt cấp mà không kiểm tra đất ở thực tế trước khi ký hợp đồng, lỗi được xem do khách quan, cả hai bên đều có lỗi. Do hợp đồng đặt cọc trên bị vô hiệu nên các bên cần hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bà A kháng cáo không đồng ý thanh toán 500.000.000đ tiền phạt cọc cho bà H là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A, sửa bản án sơ thẩm theo hướng đã nhận định.

[4] Về chi phí tố tụng:

Bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A nhận chịu 7.433.000đ (*Bảy triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc hiện trạng sử dụng đất. Do số tiền này bà H đã nộp đủ nên bà A có trách nhiệm thanh toán lại toàn bộ số tiền trên cho bà Nguyễn Thị Ánh H.

[5] Về án phí:

Bị đơn bà Vũ Thị Ngọc A phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải thanh toán cho bà Ánh H, số tiền 500.000.000đ là 24.000.000đ và 300.000đ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng là 24.300.000đ.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ánh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận với số tiền 500.000.000đ là 24.000.000đ.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Vũ Thị Ngọc A không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng phí, án phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị Ngọc A, sửa bản án sơ thẩm.

Xử:

**1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh H, xử:**

1.1. Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10/12/2020 giữa bà Nguyễn Thị Ánh H và bà Vũ Thị Ngọc A;

- Buộc bà Vũ Thị Ngọc A phải có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Ánh H số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện phạt cọc với số tiền 500.000.000đ của bà Nguyễn Thị Ánh H đối với bà Vũ Thị Ngọc A.

*Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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.*

## **2. Về chi phí tố tụng:**

Bà Vũ Thị Ngọc A có trách nhiệm thanh toán lại cho bà Nguyễn Thị Ánh H số tiền 7.433.000đ (*Bảy triệu bốn trăm ba mươi ba nghìn đồng*).

## **3. Về án phí:**

- Buộc bà Vũ Thị Ngọc A phải chịu 24.300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà A đã nộp theo biên lai số 0011353 ngày 12/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Bà A còn phải nộp 24.000.000đ (*Hai mươi bốn triệu đồng*).

- Buộc bà Nguyễn Thị Ánh H phải chịu 24.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 25.000.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai biên lai thu số 0001156 ngày 25/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đà Lạt. Hoàn trả cho bà Ánh H số tiền 1.000.000đ (*Một triệu đồng*).

*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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành 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 dân sự 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 Tp. Đà Lạt (02);
- VKSND Tp. Đà Lạt (01);
- Chi cục THADS Tp. Đà Lạt (01);
- 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**

**(ĐÃ KÝ)**

**Nguyễn Văn Thanh**