

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 461/2025/DS-PT

Ngày: 31-12-2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc và phạt cọc; tranh chấp
hợp đồng vay tài sản; tranh
chấp kiện đòi tài sản*”.

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: Bà Vũ Thị Nguyệt

Các Thẩm phán:

Ông Huỳnh Châu Thạch

Bà Lê Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Ngọc Huyền – Thư ký, Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng: Bà Ngô Hoàng Thanh Hải – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 426/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc; tranh chấp hợp đồng vay tài sản; tranh chấp kiện đòi tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 636/2025/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 437/2025/DS-PT ngày 15 tháng 12 năm 2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 47/2025/QĐ-PT ngày 23 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn N, sinh năm: 1973; cư trú tại thôn Đ, xã B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương Quang T, sinh năm: 1983; cư trú tại số G, đường Đ, phường X - Đ, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 29/5/2024).

- *Bị đơn:* Ông K, sinh năm: 1986; cư trú tại số A thôn T, xã D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm: 1981; cư trú tại số A thôn K, xã D, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2025).

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

+ Bà Ka T2, sinh năm: 1981; cư trú tại số A thôn T, xã D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ka T2: Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm: 1981; cư trú tại số A thôn K, xã D, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2025).

+ Bà Ka T3, sinh năm: 1984; cư trú tại số A thôn T, xã D, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ka T3: Bà Nguyễn Thị Ngọc T1, sinh năm: 1981; cư trú tại số A thôn K, xã D, tỉnh Lâm Đồng (Văn bản ủy quyền ngày 11/12/2025).

- *Người làm chứng:* Bà Trần Thị X; cư trú tại số nhà B, đường L, khu dân cư S, xã D, tỉnh Lâm Đồng.

(Ông N vắng mặt; các đương sự còn lại và người làm chứng có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Quang T trình bày:* Vào ngày 09/05/2022, ông Lê Văn N và ông K có làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng diện tích 1.500m², thửa đất số 361, tờ bản đồ số 75B, tọa lạc tại xã D (xã T, huyện D cũ), tỉnh Lâm Đồng với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng/1.000m², đặt cọc 800.000.000 đồng.

Thực hiện các quy định trong hợp đồng này, ông N đã giao đủ số tiền 800.000.000 đồng cho gia đình ông K'Phú. Đồng thời, ngày 16/04/2024 ông K có mượn của ông N số tiền 10.000.000 đồng để giải quyết công việc của gia đình. Ông N xác định số tiền 800.000.000 đồng tiền cọc ông N giao trực tiếp cho ông K, ông K là người nhận số tiền trên. Tổng số tiền ông N đã đặt cọc và giao cho ông K đến thời điểm hiện tại là 810.000.000 đồng. Theo thỏa thuận tại hợp đồng này thì các bên thống nhất thời gian đặt cọc là 90 ngày. Tuy nhiên đến hết thời gian nêu trên thì gia đình ông K không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Mặc dù, ông đã nhiều lần nhắc nhở và yêu cầu gia đình ông K thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng gia đình ông K trốn tránh thực hiện nghĩa vụ.

Sau đó, ngày 15/12/2022, sau hơn 220 ngày từ ngày đặt cọc, ông K yêu cầu ông N thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất này. Điều này đã vi phạm thoả thuận trong hợp đồng, do vậy ông N đã khởi kiện yêu cầu giải quyết: Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc được lập ngày 09/05/2022 giữa ông Lê Văn N và ông K do ông K vi phạm các điều khoản trong hợp đồng; Buộc ông K trả cho ông N số tiền 1.610.000.000 đồng, trong đó: số tiền ông N đã đặt cọc theo hợp đồng là 800.000.000 đồng; tiền phạt cọc theo hợp đồng là 800.000.000 đồng và tiền ông N đưa cho ông K mượn để giải quyết công việc của gia đình là 10.000.000 đồng.

Ngày 16/04/2024, gia đình ông K và bà Ka T2 có giao cho ông N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 390493 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 06/12/2022 mang tên bà Ka T2 để làm tin là hoàn toàn tự nguyện.

Quá trình giải quyết vụ án ông N có rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu phạt cọc để hai bên thỏa thuận nội dung tranh chấp tuy nhiên giữa ông N và ông K không thỏa thuận được và ông N có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông K phải trả số tiền phạt cọc 800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trương Quang T yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc được lập ngày 09/05/2022 giữa ông Lê Văn N và ông K do ông K vi phạm các điều khoản trong hợp đồng; Buộc ông K trả cho ông N số tiền 1.610.000.000 đồng, trong đó số tiền ông N đã đặt cọc theo hợp đồng là: 800.000.000 đồng; tiền phạt cọc theo hợp đồng là 800.000.000 đồng và số tiền đưa cho ông K để giải quyết công việc của gia đình là 10.000.000 đồng. Ngoài ra không có yêu cầu nào khác.

Tài liệu chứng cứ chứng minh: Bản chính Hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2022.

Đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Ka T2 yêu cầu ông N trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 390493 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 06/12/2022 thì ông N đồng ý trả sau khi ông K trả tiền cho ông N.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông K là bà Nguyễn Thị Ngọc T1 trình bày:* Ngày 25/10/1995 Ủy ban nhân dân huyện D cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 584506 cho ông K1 (bố của K) đối với các thửa 178 tờ bản đồ 51C, thửa 303 và 361 tờ bản đồ 75B; thửa 22, 23, 24 và 32 tờ bản đồ 27C tại xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng đã đăng ký biến động bằng hình thức tặng cho ông K (con trai ông K1) vào ngày 06/01/2016.

Ngày 09/5/2022 giữa ông K và ông Lê Văn N có lập hợp đồng đặt cọc mua bán đất đối với một phần diện tích đất tại thửa đất số 361, tờ bản đồ 75B tại xã

T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng diện tích đất giao dịch đặt cọc mua bán là 1.500m². Ông N đã đặt cọc cho ông K' Phú 800.000.000 đồng (trên tổng số 1.500.000.000 đồng phải thanh toán hoàn tất đối với diện tích đất mua bán là 1.500m². Ông K là người nhận số tiền 800.000.000 đồng ông N đặt cọc ngày 9/5/2022 và ông K sử dụng số tiền trên chữa bệnh cho bố ông K.

Ông K không cam kết với ông N bất cứ vấn đề gì về đường đi và cũng không cam kết cập nhật đường đi vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất trong bất cứ văn bản, giấy tờ hay hợp đồng đặt cọc mua bán. Việc ông K tặng cho đất cho chị gái là bà Ka T2 và bà Ka T2 đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 390493 ngày 06/12/2022.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ka T2 trình bày thì:* Bà Ka T2 là chị gái của K, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N về việc yêu cầu ông P trả 1.610.000.000 đồng, trong đó: số tiền ông N đã đặt cọc theo hợp đồng là 800.000.000 đồng; tiền phạt cọc theo hợp đồng là 800.000.000 đồng và tiền ông N đưa cho ông K để giải quyết công việc của gia đình là 10.000.000 đồng.

Bà Ka T2 thống nhất với ý kiến trình bày của ông K về việc yêu cầu ông Lê Văn N tiếp tục việc thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán, thực hiện cam kết chịu chi phí đổ bê tông đất. Hoàn thành việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Thanh toán số tiền 700.000.000 đồng khi hoàn tất chuyển nhượng và buộc ông Lê Văn N trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Lê Văn N đang giữ và việc ông P đồng ý trả lại cho ông Lê Văn N số tiền 10.000.000 đồng vì thực tế ông P có mượn của ông N 10.000.000 đồng.

Hiện nay ông Lê Văn N đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Ka T2. Yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu độc lập của bà Ka Thiên B ông N trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 390493, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 06/12/2022 cho bà Ka T2.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ka T3 trình bày:* Bà Ka T3 là chị gái của K. Bà Ka T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N về việc yêu cầu ông K trả 1.610.000.000 đồng, trong đó số tiền ông N đã đặt cọc theo hợp đồng là 800.000.000 đồng; tiền phạt cọc theo hợp đồng là 800.000.000 đồng và tiền ông N đưa cho ông K để giải quyết công việc của gia đình là 10.000.000 đồng.

Bà Ka T3 thống nhất với ý kiến trình bày của ông P về việc yêu cầu ông Lê Văn N tiếp tục việc thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán, thực hiện cam kết chịu

chi phí đổ bê tông đất. Hoàn thành việc chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Thanh toán số tiền 700.000.000 đồng khi hoàn tất chuyển nhượng và buộc ông Lê Văn N trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Lê Văn N đang giữ và việc ông P đồng ý trả lại cho ông Lê Văn N số tiền 10.000.000 đồng vì thực tế ông P có mượn của ông N 10.000.000 đồng và thống nhất với yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Ka T2 yêu cầu ông N trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 390493, do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp ngày 06/12/2022 cho bà Ka T2.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2025/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N về tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc, tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất đất lập ngày 09/5/2022 giữa bên bán ông K và bên mua ông Lê Văn N.

1.2. Buộc ông K thanh toán cho ông Lê Văn N số tiền 810.000.000 đồng.

1.3. Bác yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn N đối với yêu cầu buộc bị đơn ông K chịu tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Ka Thiên B ông Lê Văn N phải trả cho bà Ka T2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 390493 ngày 06/12/2022 đối với diện tích đất 2.267,4m² thuộc thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 47 xã T mang tên Ka T2.

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

Ngày 06/10/2025, bị đơn ông K có đơn kháng cáo, đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa hôm nay:

Ông K vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giải quyết như 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 không chấp nhận kháng cáo của ông K. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp giữa các bên đã được Tòa án cấp sơ thẩm xác định theo đúng quy định của pháp luật; đơn kháng cáo của ông K; người kháng cáo, thủ tục kháng cáo được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 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.

[2] Xét kháng cáo của ông K thì thấy rằng:

Hồ sơ thể hiện, ngày 09/5/2022 giữa ông Lê Văn N và ông K có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích 1.500m² đất thuộc một phần thửa 361, tờ bản đồ số 75B, xã T, huyện D, tỉnh Lâm Đồng. Đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K1, đăng ký biến động sang tên ông K. Cùng ngày 09/5/2022 ông N đã đặt cọc cho ông K số tiền 800.000.000 đồng là để bảo đảm cho việc nhận chuyển nhượng 1500m² thuộc một phần thửa 361. Hai bên thỏa thuận thời gian thực hiện hợp đồng là 90 ngày kể từ ngày đặt cọc, các bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nếu bên chuyển nhượng không chuyển nhượng phải bồi thường tiền cọc gấp đôi, bên nhận chuyển nhượng không nhận chuyển nhượng sẽ mất cọc. Ngoài ra, ông N còn cho ông K mượn 10.000.000 đồng để giải quyết việc gia đình.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2022 giữa ông N và ông K được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, đúng pháp luật. Tuy nhiên, đến ngày 07/8/2022 là hết thời hạn 90 ngày kể từ ngày đặt cọc nhưng các bên vẫn chưa tiến hành công chứng được hợp đồng chuyển nhượng để làm thủ tục sang tên cho ông N.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh tại Chi nhánh Văn phòng Đ thì ngày 31/10/2020 ông K làm đơn đề nghị tách thửa, hợp thửa đối với thửa đất 361, gửi Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ. Đến ngày 27/10/2022, ông K làm đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất thửa 361. Ngày 09/12/2022, thửa 361 được tách thành hai thửa 1071 và 1072 cùng tờ bản đồ số 47 xã T (nay là xã D).

Cùng ngày 27/10/2022 ông K đã làm thủ tục tặng cho bà Ka T2 (chị gái của ông K) thửa đất số 1071, diện tích 2.267.4m², chứng thực số 179, quyền số 01/2021-SCT/HĐGD ngày 27/10/2022 và được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 390493 thuộc thửa đất số 1071 tờ bản đồ số 47 ngày 06/12/2022.

Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/5/2025 cả ông N và ông K đều xác nhận diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/5/2022 thuộc một phần thửa đất số 1071, tờ bản đồ số 47 tọa lạc tại xã T (nay là xã D, tỉnh Lâm Đồng) do bà Ka T2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Như vậy, quá thời gian đặt cọc 90 ngày kể từ thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 9/5/2022 tức là đến ngày 07/8/2022 nhưng hai bên chưa thực hiện được việc công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 09/05/2022 là có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, đại diện nguyên đơn không đồng ý nên không có cơ sở chấp nhận.

Các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1.500m² trong tổng diện tích đất 5.560m² tại thửa đất số 361, tờ bản đồ số 75B tọa lạc tại xã T (nay là xã D, tỉnh Lâm Đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B58450 mang tên K'Phước, đã được cập nhật chỉnh lý sang tên ông K ngày 06/01/2016. Tại thời điểm đặt cọc, diện tích 1.500m² vẫn thuộc một phần thửa 361 nên hai bên thỏa thuận sau khi tách thửa xong sẽ tiến hành công chứng theo diện tích thực tế trên sổ. Các bên thỏa thuận không rõ ràng về thời gian tiến hành thủ tục tách sổ do phụ thuộc vào cơ quan nhà nước có thẩm quyền, đến ngày 06/12/2022 diện tích đất trên mới hoàn thiện thủ tục tách thửa đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Ka T2 là đã quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, hai bên không tiến hành đo đạc để xác định diện tích chuyển nhượng, chưa bàn giao đất trên thực tế mà lại thỏa thuận tiến hành công chứng theo diện tích trên sổ nhưng diện tích bao nhiêu cũng không ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc. Do các bên đưa thông tin trong hợp đồng không đầy đủ, không rõ ràng, cấp sơ thẩm xác định lỗi của hai bên ngang nhau nên không có căn cứ để phạt cọc, buộc ông K phải trả lại cho ông N số tiền 800.000.000 đồng đã nhận cọc là đúng pháp luật.

Ông N yêu cầu ông K trả số tiền 10.000.000 đồng, quá trình giải quyết vụ án ông K thừa nhận số tiền 10.000.000 đồng là tiền ông K mượn của ông N, ông K đồng ý trả lại nên cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

Đối với việc bà Ka T2 yêu cầu Tòa án buộc ông Lê Văn N trả lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 390493 ngày 06/12/2022 diện tích đất 2.267,4m² thuộc thửa đất số 1071 tờ bản đồ số 47 xã T mang tên Ka T2. Ông N thừa nhận ông N đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DI 390493 và đồng ý trả lại cho ông K sau khi ông K trả tiền cho ông N nên cấp sơ thẩm buộc ông N trả lại cho bà Ka T2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên là phù hợp.

Từ những phân tích trên, không căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là số tiền 3.400.000 đồng, ông N tự nguyện chịu (đã ứng chi và quyết toán xong).

[4] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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 bị đơn ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng dân sự vay tài sản”.

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất đất lập ngày 09/5/2022 giữa bên bán ông K và bên mua ông Lê Văn N.

1.2. Buộc ông K thanh toán cho ông Lê Văn N số tiền 810.000.000 đồng (T4 trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với 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.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Lê Văn N đối với yêu cầu buộc bị đơn ông K chịu tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Ka Thiên B ông Lê Văn N phải trả cho bà Ka T2 bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DI 390493 ngày 06/12/2022 đối với diện tích đất 2.267,4 m² thuộc thửa đất số 1071 tờ bản đồ số 47 xã T mang tên Ka T2.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.400.000 đồng. Ông N tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

4. Về án phí:

Buộc ông Lê Văn N phải chịu 36.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 30.450.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004063 ngày 02/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Lâm Đồng). Ông N còn phải nộp số tiền 5.850.000 đồng.

Buộc ông K phải chịu 36.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004965 ngày 13/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng. Ông K còn phải nộp 36.600.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Ka T2 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004486 ngày 07/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Di Linh (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4 – Lâm 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, 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 GD, KT, TT&THA (01);
- TAND khu vực 4 – Lâm Đồng (01);
- Phòng THADS khu vực 4 – Lâm Đồng (01);
- Dương 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**

Vũ Thị Nguyệt