| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH ĐẮK LẮK** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 100/2023/DS-PT
Ngày: 24 - 02 - 2023
*"V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

**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 Y Phi Kbuôr

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Kim Khánh, ông Nguyễn Văn Bằng

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên toà:*** Ông Ngụ Văn Minh - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 417/2022/TLPT- DS ngày 19/12/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 37/2023/QĐ-PT ngày 08/02/2023, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn**: Bà Trịnh Trần TH, sinh năm 1981; địa chỉ: Số X đường Đ, phường A1, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

Nay cư trú tại: Số X đường Đ1, phường A1, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

**2. Bị đơn**: Ông Nguyễn Văn H (không có kháng cáo, vắng mặt) và bà Hoàng Thị L, sinh năm 1970 (có mặt); địa chỉ: Số nhà Z, thôn O, xã X, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc A, sinh năm 1989; địa chỉ: Đường T, phường A1, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt;

3.2. Bà Nguyễn Thị TH1, sinh năm 1991; địa chỉ: Đường V, phường N, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt;

3.3. Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: Số nhà Z, thôn O, xã X, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

**4. Người kháng cáo:** Bị đơn bà Hoàng Thị L.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trịnh Trần TH trình bày:*

Ngày 15/3/2022, bà có nhờ bà Nguyễn Thị TH1 đến nhà ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Thị L ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 36, tờ bản đồ số 22, diện tích 4361,0m$^2$, toạ lạc tại thôn O, xã X, huyện K, tỉnh Đắk Lắk (thửa đất được Uỷ ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK565635 ngày 10/12/2007 cho hộ ông Nguyễn Văn H); giá trị chuyển nhượng thửa đất là 1.530.000.000 đồng và số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, hai bên có thoả thuận hẹn 45 ngày kể từ ngày 15/3/2022 là làm thủ tục công chứng. Hợp đồng đặt cọc do bà Nguyễn Thị TH1 viết và bà TH1 là người viết và ký tên Trịnh Trần TH, Nguyễn Thị Ngọc A dưới mục đại diện bên B (là bên mua), tuy nhiên số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là do bà chuyển khoản cho bà TH1 và bà TH1 chuyển khoản cho bà Nguyễn Thị H1 (là con gái của ông H bà L). Khi ký kết hợp đồng thì bên bán là ông H bà L chỉ đưa cho bên mua bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK565635 và bên mua không biết việc ông H bà L đang thế chấp quyền sử dụng đất này để vay vốn Ngân hàng.

Từ ngày 22/3/2022 đến 23/3/2022 bà có đến nhà ông H để yêu cầu xin dọn sạch hồ sen nhưng ông H không đồng ý, ông nói công chứng chồng tiền thì mới được sử dụng thửa đất nên bà đã yêu cầu ông H ngày mai đi công chứng luôn nhưng ông H nói ông chưa có tiền lấy bìa đỏ ở Ngân hàng ra.

Ngày 29/4/2022, ông Bùi Minh T1 có điện thoại cho ông H xin dời ngày công chứng việc chuyển nhượng thửa đất qua lễ ngày 30/4, 01/5 thì ông H đồng ý, tuy nhiên vào lúc 10 giờ ngày 04/5/2022 khi bà TH1 cùng với ông D, ông T1 đến nhà mời ông H bà L đi công chứng Hợp đồng chuyển nhượng thì bà L không đồng ý bán đất nữa, vì bà L cho rằng đã quá ngày công chứng theo thoả thuận do đó bên mua phải mất tiền cọc. Đến 14 giờ cùng ngày, bà đã trực tiếp đến nhà ông H thì không gặp được ai và đến khoảng 16 giờ cùng ngày thì bà gặp được ông H nên bà đã yêu cầu ông H đi công chứng sang tên nhưng ông H không đồng ý và ông nói quá ngày rồi không công chứng nữa.

Vì ông H, bà L không thực hiện đúng theo nội dung thoả thuận của Hợp đồng đặt cọc nên bà TH yêu cầu ông H bà L trả lại tiền cọc nhưng ông H bà L

không trả; do đó bà đã khởi kiện vụ án tại Toà án yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông H, bà L trả cho bà số tiền cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, bà xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, nay bà yêu cầu giải quyết buộc ông H, bà L phải trả cho bà số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Thị L trình bày:*

Ngày 15/3/2022, vợ chồng ông có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 22, diện tích 4361,0m$^2$, toạ lạc tại thôn O, xã X, huyện K, tỉnh Đắk Lắk cho bà Nguyễn Thị Ngọc A, với giá là 1.530.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, hẹn 45 ngày công chứng sang tên. Tại thời điểm ký kết hợp đồng thì bà TH1 viết hợp đồng và ký tên Nguyễn Thị Ngọc A nên ông bà tưởng bà TH là bà A nhưng đến nay ông bà mới biết thông tin thực tế là bà TH là người viết hợp đồng đặt cọc và là người ký tên hộ cho bà A và bà Trịnh Trần TH. Trong số tiền 100.000.000 đồng tiền cọc mà vợ chồng ông nhận vào tài khoản của bà Nguyễn Thị H1 (là con gái ông bà) thì bà TH1 có yêu cầu đưa tiền hoa hồng 30.000.000 đồng cho người môi giới, do đó theo yêu cầu của bà TH1 thì bà H1 đã chuyển khoản số tiền trên ông Võ Sỹ H2.

Trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông H có nhắn tin cho bà TH1 với nội dung "Cô ơi cho gia đình tôi một số vốn về để rút bìa đỏ về để sang tên" thì bà TH1 có nhắn lại "ngày 19/4/2022 chúng cháu đưa cho 500.000.000 đồng" tuy nhiên đến ngày hẹn thì không có ai đến. Sau đó, ngày 29/4/2022 có người gọi điện cho ông bà xin hai ngày 30/4/2022 và ngày 01/5/2022, nhưng mãi đến ngày 04/5/2022 bà TH1 đến và yêu cầu đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì ông bà không đồng ý, vì đã quá thời hạn theo thoả thuận; chiều ngày 04/5/2022 bà TH đến nói với ông bà về việc không đưa bìa ra công chứng thì sẽ báo Công an, sau đó bà TH đi về.

Nay bên mua khởi kiện yêu cầu ông bà phải trả số tiền cọc 100.000.000 đồng thì ông bà không đồng ý, vì bên mua đã vi phạm thời hạn việc thực hiện công chứng sang tên mà hai bên đã thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc, do đó bên mua phải mất 100.000.000 đồng tiền cọc.

** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày:*

Ngày 15/3/2022, bà và bà Trịnh Trần TH có nhờ bà Nguyễn Thị TH1, ông D và ông T1 đến nhà ông H để làm hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền

sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 22, diện tích 4361,0m$^2$, toạ lạc tại thôn O, xã X, huyện K, tỉnh Đắk Lắk với giá trị chuyển nhượng là 1.530.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc do bà TH1 viết và chữ ký chữ viết đại diện bên B tên Trịnh Trần TH, Nguyễn Thị Ngọc A cũng do bà TH viết và ký tên. Sau khi mua bán không thành thì bà TH đã yêu cầu ông H, bà L trả tiền cọc nhưng ông bà không trả nên bà TH đã khởi kiện tại Toà án. Trong số tiền cọc 100.000.000 đồng thì 50.000.000 đồng là tiền của bà nên bà yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông H, bà L trả lại cho bà TH số tiền cọc 100.000.000 đồng để bà TH trả cho bà 50.000.000 đồng.

** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị TH1 trình bày:*

Ngày 15/3/2022, bà TH và bà A có nhờ bà đến nhà ông H, bà L ký kết hợp hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 22, diện tích 4361,0m$^2$, toạ lạc tại thôn O, xã X, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Bà là người viết nội dung hợp đồng và bà là người ký và viết tên bà Trịnh Trần TH, Nguyễn Thị Ngọc A dưới mục bên B (là bên mua). Khi ký kết hợp đồng bên bán có chụp cho bà hình căn cước công dân và giao cho bà 01 bản phô tô Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK565635 do Uỷ ban nhân dân huyện K cấp vào ngày 10/12/2007 cho hộ ông Nguyễn Văn H. Số tiền cọc 100.000.000 đồng mà bà chuyển khoản cho bà H1 (con gái của ông H, bà L) là tiền mà bà TH chuyển cho bà. Quá trình mua bán thì bà không nhận tiền hoa hồng từ ai cả. Ngày 11/4/2022, ông H có nhắn tin cho bà để nói đưa cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng để ông trả nợ Ngân hàng để lấy bìa đỏ ra, tuy nhiên theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc không thoả thuận việc hỗ trợ lấy bìa nên bà không đồng ý. Ngày 19/4/2022, bà có nhắn tin lại cho ông H về việc sẽ hỗ trợ cho ông H 500.000.000 đồng để đi rút bìa đỏ nhưng không thấy ông H trả lời. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông H, bà L trả số tiền cọc 100.000.000 đồng thì bà đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Ngày 15/3/2022, bà có nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc mua bán đất giữa bố mẹ bà là ông H, bà L với bà Nguyễn Thị Ngọc A (trong quá trình làm việc tại Toà án bà mới biết đó là bà Nguyễn Thị TH1), lý do chuyển khoản là do bên mua không có tiền mặt và ông H, bà L cũng không có tài khoản Ngân hàng nên mới chuyển khoản cho bà. Sau khi chuyển khoản 100.000.000 đồng thì bên mua yêu cầu bà chuyển khoản 30.000.000 đồng tiền môi giới, do đó bà đã chuyển số tiền

trên cho ông Võ Sỹ H2. Nay bên mua khởi kiện yêu cầu ông H, bà L trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng thì bà không đồng ý, vì bên mua đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Quá trình giải quyết vụ án ông Võ Sỹ H2 trình bày:* Ông không có quan hệ gì với nguyên đơn và bị đơn, khi thấy có người muốn mua đất thì ông có giới thiệu nhà ông H, bà L có bán đất. Sau khi hai bên thoả thuận xong thì bà H1 có chuyển khoản tiền thưởng, đây là tiền chi phí xăng xe và cà phê. Ông chỉ nhận số tiền bồi dưỡng thôi chứ mọi thủ tục giấy tờ đặt cọc hay người làm chứng thì ông không biết và không liên quan gì.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 147, các Điều 157, 158, 165, 166, khoản 2 Điều 227 và Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 122, 123, khoản 1 và khoản 2 Điều 131; Điều 328 của Bộ luật dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Trần TH.

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/3/2022 giữa bà Trịnh Trần TH với ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị L vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị L trả lại cho bà Trịnh Trần TH 100.000.000 đồng.

Buộc bà Trịnh Trần TH trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị L 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 02 CMND và sổ hộ khẩu (bản phô tô).

2. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 5.000.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Trịnh Trần TH số tiền 7.500.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện K theo biên lai số AA/2021/0008980 ngày 10/5/2022.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Do bị đơn bà Hoàng Thị L vắng mặt tại phiên toà sơ thẩm nên ngày 11/11/2022, bị đơn bà L kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, giải quyết theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến trình bày của mình và giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau với về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên đề nghị: Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Hoàng Thị L, giữ nguyên Quyết định của Bản án sơ thẩm số 78/2022/DSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án; sau khi nghe người kháng cáo trình bày nội dung kháng cáo, ý kiến của các bên liên quan đến nội dung kháng cáo và tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn xét xử phúc thẩm và quan điểm của Viện kiểm sát về giải quyết vụ án; sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định về nội dung kháng cáo như sau:

**[1] Về thủ tục tố tụng:** Đơn kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị L được nộp trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

**[2] Về nội dung:**

[2.1] Xét Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào ngày 15/03/2022 giữa bên bán là ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Thị L với bên mua là bà Trịnh Trần TH, bà Nguyễn Thị Ngọc A; thì thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà TH, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà A và bà TH1 đều xác định việc ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên là do bà TH1 xác lập với ông H, bà L; bà TH1 cũng là người ký và viết tên Trịnh Trần TH, Nguyễn Thị Ngọc A dưới mục đại diện bên B (là bên mua); việc này ông H, bà L cũng thừa nhận là bà TH1 chính là người ký kết hợp đồng với ông bà. Như vậy, việc xác lập Hợp đồng đặt cọc nêu trên không đúng chủ thể thực hiện của hợp đồng.

Mặt khác, bị đơn ông H bà L thừa nhận tại thời điểm các bên thực hiện giao dịch để ký kết hợp đồng thì quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 36, tờ bản đồ số 22, diện tích 4.361,0m$^2$, toạ lạc tại thôn O, xã X, huyện K, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK565635 do Uỷ ban nhân dân huyện K cấp vào ngày 10/12/2007 cho hộ ông Nguyễn Văn H đang thế chấp để vay vốn Ngân

hàng. Như vậy, theo quy định của pháp luật thì bên thế chấp chỉ được bán tài sản thế chấp khi được sự đồng ý bằng văn bản của bên nhận thế chấp là Ngân hàng, do đó các đương sự thoả thuận chuyển nhượng trong khi tài sản đang được thế chấp mà không có sự đồng ý của bên nhận thế chấp là vi phạm điều cấm của pháp luật.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 15/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Thị L với bà Trịnh Trần TH và bà Nguyễn Thị Ngọc A là vi phạm điều 117, 119, 407 Bộ luật dân sự; do đó Toà án cấp sơ thẩm xác định giao dịch đặt cọc nêu trên là vô hiệu và lỗi dẫn tới giao dịch vô hiệu là do cả hai bên là phù hợp. Vì Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu và hai bên đều có lỗi nên Toà án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự buộc bị đơn ông H, bà L trả lại cho bà Trịnh Trần TH số tiền cọc 100.000.000 đồng là đúng quy định pháp luật.

[2.2] Trong quá trình giải quyết vụ án thì nguyên đơn bà Trịnh Trần TH và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc A đều thừa nhận số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng cho vợ chồng ông H là tiền của hai bà, tuy nhiên bà A vẫn đề nghị Toà án giải quyết buộc vợ chồng ông H trả số tiền trên cho bà TH, ngoài ra bà cũng không có kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, do đó Toà án cấp phúc thẩm không đặt ra để xem xét.

[2.3] Đối với số tiền 30.000.000 đồng mà bị đơn cho rằng có chuyển khoản cho người môi giới là ông Võ Sỹ H2, thì thấy: Ông H2 xác định là ông không biết về Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn H, bà Hoàng Thị L với bà Trịnh Trần TH, ông chỉ nhận tiền bồi dưỡng là tiền uống cà phê và xăng xe. Như vậy, không có cơ sở để xác định số tiền nêu trên liên quan đến số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng mà nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn phải trả.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị L.

[3] Về thiếu sót của Bản án sơ thẩm:

Trong hợp đồng đặt cọc, bên mua đất có cả tên bà Nguyễn Thị Ngọc A nhưng tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm khi tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/3/2022 bị vô hiệu lại thiếu sót tên bà A nên cần bổ sung cho đầy đủ. Bản án sơ thẩm không áp dụng khoản 1 Điều 13 Nghị Quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm là thiếu sót nên cần bổ sung cho đầy đủ và Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị L nên bà L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Hoàng Thị L.

- Giữ nguyên Quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng.

Áp dụng Điều 116, 117, 118, 122, 123, khoản 1 và khoản 2 Điều 131; Điều 328 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

**Tuyên xử**:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trịnh Trần TH.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 15/3/2022 giữa bà Trịnh Trần TH, bà Nguyễn Thị Ngọc A với ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị L là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị L trả lại cho bà Trịnh Trần TH số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Bộ luật Dân sự 2015.*

[2] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Hoàng Thị L phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Trịnh Trần TH số tiền 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) mà bà TH đã nộp theo biên lai số AA/2021/0008980 ngày 10/5/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Hoàng Thị L phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồn) mà bà L đã nộp theo biên lai số AA/2021/0022027 ngày 15/11/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện K. Như vậy, bà Hoàng Thị L đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[3] Các quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Trong 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 thoả 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 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:***
- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện K ;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

*(Đã ký)*

**Y Phi Kbuôr**