

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 273/2023/DS-PT

Ngày: 24 - 8 - 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 Nguyễn Văn Bằng;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hạnh Vân;

Bà Đinh Thị Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thê – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 8 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: 234/2023/TLPT-DS ngày 02/8/2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 07/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 232/2023/QĐ-PT ngày 04/8/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Võ Văn K, sinh năm 1977, địa chỉ: Ấp H, xã X, huyện M, tỉnh Đồng Nai, có mặt.

2. *Bị đơn:* Bà Mạc Thị T, sinh năm 1974; địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1973, địa chỉ: Thôn H1, xã G, huyện M, tỉnh Đắk Nông, có mặt.

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

- Ông Vũ Quang Đ, sinh năm 1959, địa chỉ: P, xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử mặt.

- Ông Cao T2, sinh năm 1965 và bà Phan Thị Như H, địa chỉ: thôn T, xã E, huyện N, tỉnh Đắk Lắk, có đơn xin xét xử mặt.

4. *Người kháng cáo:* Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1973; địa chỉ: Thôn H1, xã G, huyện M, tỉnh Đắk Nông.

5. *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**/ Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Văn K trình bày có nội dung như sau:*

Ngày 25/6/2022, bà Mạc Thị T và tôi đã thỏa thuận là bà T chuyển nhượng cho tôi $\frac{1}{2}$ thửa đất số 303, 304, tờ bản đồ số 103, diện tích 4.000m² tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng là 490.000.000 đồng.

Để đảm bảo việc chuyển nhượng, tôi và bà T đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng, theo nội dung thỏa thuận đặt cọc thì tôi đặt cọc cho bà T số tiền 200.000.000 đồng, trong thời hạn 90 ngày thì bà T phải hoàn tất thủ tục ký công chứng để sang tên cho tôi và tôi sẽ giao hết số tiền còn lại cho bà T.

Hai bên thỏa thuận, nếu bên đặt cọc không nhận chuyển nhượng thì mất tiền cọc, còn nếu bên nhận cọc không chuyển nhượng thì phải hoàn tiền cọc đã nhận và phạt cọc 400.000.000 đồng (gấp đôi). Nếu trong vòng 90 ngày mà không xong giấy tờ thì có quyền gia hạn thêm 30 ngày nhưng phải báo cho tôi biết trước 1 tuần, tuy nhiên đến ngày 03/11/2022 bà T vẫn chưa làm xong trích lục để thực hiện việc ký giấy tờ tại phòng công chứng cho tôi nên bà T thỏa thuận lại là gia hạn thêm 30 ngày, tức là đến ngày 03/12/2022 sẽ có trích lục để ra công chứng. Nếu không đúng hạn thì bà T đền cọc gấp 03 lần là 600.000.000 đồng cho tôi và thêm 5.000.000 đồng chi phí đi lại.

Nay đã quá thời gian thỏa thuận nhưng bà T vẫn không thực hiện theo thỏa thuận, do đó để đảm bảo quyền lợi của mình, tôi yêu cầu Tòa án giải quyết để hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2022 giữa bà Mạc Thị T và tôi; buộc bà Mạc Thị T trả cho tôi số tiền 605.000.000 đồng, bao gồm: 200.000.000 đồng đã đặt cọc + 400.000.000 đồng phạt cọc và 5.000.000 đồng chi phí đi lại như đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn chỉ đề nghị hủy bỏ hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2023, đề nghị bà Mạc Thị T hoàn trả số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng + số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

**/ Bị đơn bà Mạc Thị T và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Thanh T1 trình bày có nội dung như sau:*

Bà Mạc Thị T với ông Võ Văn K quen biết nhau từ trước. Ngày 25/6/2022, bà T có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông K thửa đất 303, 304, tờ bản đồ số 103, diện tích 4.000m² tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk với giá chuyển nhượng 490.000.000 đồng, đặt cọc trước 200.000.000 đồng và thời hạn hợp đồng là 90 ngày. Vi phạm hợp đồng thì bên đặt cọc chịu mất 200.000.000 đồng, bên nhận cọc bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc; bên chuyển nhượng có nghĩa vụ trích lục bản đồ địa chính, sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho bên nhận chuyển nhượng trả số tiền còn nợ lại cho bên chuyển nhượng.

Do tài sản mà ông Võ Văn K đặt cọc là 4.000m² đất là phần đất nằm trong thửa đất số 65, diện tích 5.575m² và thửa đất số 63, diện tích 5.320m², tổng diện tích 02 thửa là 9.095m² có nguồn gốc là đất của ông Cao T2. Do ngày 09/9/2015, Ủy ban nhân dân huyện N cấp giấy chứng nhận QSD đất nói trên cho ông Cao T2 đo đạc bằng thủ công. Nay theo quy định mới về việc ông Cao T2 chuyển nhượng QSD đất nói trên thì phải đo đạc lại diện tích đất bằng máy, đổi lại giấy chứng nhận QSD đất rồi mới tách thửa, sang tên giấy chứng nhận QSD đất cho nên việc cấp đổi lại giấy chứng nhận QSD đất từ ông Cao T2 gặp trở ngại, kéo dài thời gian đến ngày 03/11/2022, bà T có xin ông K cho bà T gia hạn thêm thời gian làm trích lục bản đồ địa chính 30 ngày, nếu không đúng hạn thì bà T phải bồi thường cho ông K gấp 03 lần số tiền đặt cọc đồng ý là đúng sự thật.

Tuy nhiên việc ông Cao T2 làm thủ tục đo đạc, cấp mới giấy chứng nhận QSD đất kéo dài đến ngày 07/02/2023, bà T mới có giấy chứng nhận QSD đất mới của ông Cao T2 nộp đến chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện N yêu cầu đo đạc và đến ngày 14/02/2023 thì chi nhánh mới trả kết quả trích lục bản đồ địa chính, bà T có yêu cầu ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng QSD đất diện tích 4.000m² nói trên nhưng ông K từ chối và khởi kiện bà T mà ông K không cho bà T được biết.

Việc bà Mạc Thị T thực hiện trích lục bản đồ địa chính bị chậm trễ dẫn đến vi phạm hợp đồng đặt cọc là do yếu tố khách quan như đã nói trên. Trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc, bà T trích lục bản đồ bị chậm trễ, đều thông báo đến ông Võ Văn K đồng ý cho bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và ông K không có ý kiến gì về việc bà T trích lục chậm trễ, cũng như không có thông báo cho bà T được biết về việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và đã khởi kiện bà T ra Tòa án.

Nay ông Võ Văn K khởi kiện thì bà Mạc Thị T có yêu cầu là buộc ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2022 giữa người nhận cọc là bà Mạc Thị T với người đặt cọc là ông Võ Văn K. Trường hợp ông K không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc thì đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc và giải quyết hậu quả đối với hợp đồng là bà Mạc Thị T trả lại cho Võ Văn K số tiền 200.000.000 đồng.

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

1/ Ông Cao T2 trình bày có nội dung như sau:

Trong khoảng đầu năm 2022, tôi và bà Mạc Thị T có làm hợp đồng đặt cọc với nhau về việc tôi sẽ làm thủ tục sang nhượng cho bà T diện tích khoảng 4.000m² (trong đó có 150m² đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 62, 63, tờ bản đồ 26) tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện N với giá là 360.000.000 đồng. Bà T có trả trước cho tôi 300.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng thì các bên thống nhất sau khi làm thủ tục công chứng xong thì bà T sẽ trả 60.000.000 đồng còn lại cho tôi. Từ tháng 01/2022 đến ngày 13/01/2023, tôi đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận QSD đất mới nên hiện nay đã làm thủ tục tách thửa mới để chuyển nhượng. Đến nay tôi đã tách thửa ra được 4.000m² (trong đó có 150m² đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm) đất để chuyển nhượng cho bà Mạc Thị T.

Sau khi tôi có Giấy chứng nhận QSD đất bà T có gọi tôi ra UBND xã Đ để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Tuy nhiên khi làm việc tại Tòa án thì tôi mới biết là người nhận chuyển nhượng trong hợp đồng thì không phải là bà Mạc Thị T mà là bà Chu Thị Y. Thực tế thì tôi không biết bà Chu Thị Y là ai cũng như tôi chưa được gặp hay biết mặt bà Y như thế nào, mọi việc là do bà Mạc Thị T sắp xếp.

Nay việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì không liên quan đến tôi nên tôi đề nghị giải quyết theo quy định.

2/ Ông Vũ Quang Đ trình bày có nội dung như sau:

Tôi và chị Mạc Thị T là vợ chồng, có nhận sang nhượng của ông Cao T2 và bà Phan Thị Như H một diện tích lô đất cà phê 4.000m², trong đó có 150m² đất thổ cư tại thôn E, xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk với giá là 360.000.000 đồng. Chúng tôi đã trả cho ông T2, bà H được số tiền 300.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng thì cùng thống nhất khi nào bên chuyển nhượng làm thủ tục sang tên, giao giấy chứng nhận QSD đất thì trả hết. Việc chuyển nhượng đất của hai bên được viết giấy tay là “Giấy sang nhượng lô cà phê” vào ngày 01/12/2021 và đều có chữ ký của các bên.

Việc bà Mạc Thị T ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Văn K vào ngày 15/6/2022 về lô đất diện tích 4.000m² mà tôi và chị T đã nhận chuyển nhượng thì mặc dù trong hợp đồng không có chữ ký của tôi nhưng việc giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng đất giữa chị T với ông K thì tôi không có ý kiến gì, để cho chị T toàn quyền quyết định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 07/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 2, khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, khoản 4 Điều 422 và khoản 5 Điều 428 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn K.

1.1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 25/6/2022 giữa bà Mạc Thị T với ông Võ Văn K.

1.2. Buộc bà Mạc Thị T phải hoàn trả cho ông Võ Văn K số tiền 200.000.000 đã nhận cọc + 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 BLDS.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn K về số tiền 5.000.000 đồng.

3. Về án phí: Bị đơn bà Mạc Thị T phải chịu 20.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Văn K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền 14.100.000 đồng đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0022081 ngày 16/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2023, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk sửa một phần Bản án sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 07/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 04/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 07/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn K giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện. người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa trình bày ý kiến xác định:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự, thì thấy:

Về nội dung: Đại diện viện kiểm sát phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và cho rằng Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đánh giá chứng cứ không khách quan, xác định không đúng án phí làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận toàn bộ kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 07/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã 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 các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 làm đơn kháng cáo, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và nội dung quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, thấy rằng:

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc:

Khoảng đầu năm 2022, ông Cao T2 và bà Đinh Thị T có làm hợp đồng đặt cọc với nhau về việc ông T2 sẽ làm thủ tục sang nhượng cho bà T diện tích khoảng 4.000m² (trong đó có 150m² đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 62, 63, tờ bản đồ 26) tọa lạc tại thôn E, xã Đ, huyện N với giá là 360.000.000 đồng. Bà T có trả trước cho ông T2 300.000.000 đồng, còn lại 60.000.000 đồng thì các bên thống nhất sau khi làm thủ tục công chứng xong thì bà T sẽ trả 60.000.000 đồng còn lại cho ông T2.

Ngày 25/6/2022, ông Võ Văn K và bà Mạc Thị T lập Hợp đồng đặt cọc, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất, theo đó ông K đặt cọc cho bà T số tiền 200.000.000 đồng, để hai bên ký kết và tiến hành thủ tục chuyển nhượng ½ thửa đất số 303 và 306, tờ bản đồ số 103, diện tích đất là 4000m², địa chỉ thửa đất tại xã D, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (thực tế tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk); thời hạn là 90 ngày (từ ngày 25/6/2022 đến ngày 25/9/2022) và hai bên sẽ làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Hai bên bổ sung thêm thời hạn (sau 90 ngày) là 30 ngày nếu hồ sơ chưa xong và phải thông báo trước một tuần. Ông K đã giao đủ cho bà T số tiền 200 triệu đồng. Đến ngày 03/11/2022, bà Mạc Thị T có viết cam kết với bên B vì sai hợp đồng lý do quá hạn thời gian công chứng với bên B và xin gia hạn thêm 30 ngày (đến ngày 03/12/2022).

Như vậy, tính đến thời điểm ông K, bà T lập hợp đồng đặt cọc, phần diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng vẫn đang thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của ông Cao T2. Bà T không phải là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất trên. Do đó việc bà T lập hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2022 để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại ½ thửa đất số 303 và 306, tờ bản đồ số 103, diện tích đất là 4000m² cho ông Võ Văn K là vi phạm điều 167 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/6/2022 giữa bà T và ông K bị vô hiệu theo quy định tại các Điều 122 và 123 Bộ luật dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc trên là không đúng, cần sửa bản án sơ thẩm về nội dung này, tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/6/2022 giữa ông K và bà T vô hiệu, buộc các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận là phù hợp.

[2.2] Về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

Tại thời điểm xác lập hợp đồng, bà T, ông K đều biết rõ phần diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng hiện vẫn đang thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông Cao T2. Bà T chưa phải là người sử dụng đất hợp pháp đối với thửa đất trên nhưng các bên vẫn tiến hành giao nhận cọc. Do đó cần xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả hai bên.

[2.3] Về nghĩa vụ hoàn trả tiền. Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Quang Đ xác nhận ông và bà Mạc Thị T là vợ chồng. Ngày 01/12/2021, vợ chồng ông có thỏa thuận nhận chuyển nhượng một thửa đất cả phê của ông Cao T2 và bà Phan Thị Như H. Ngày 25/6/2022 bà T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Võ Văn K, mặc dù ông Đ không ký tên nhưng ông không có ý kiến gì, để cho chị T toàn quyền quyết định. Giao dịch đặt cọc được thực hiện trong thời kỳ hôn nhân, thể hiện ý chí chung của vợ chồng, do đó cần buộc bà T và ông Đ có nghĩa vụ trả cho ông K số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 35 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014.

[3] Tại đơn khởi kiện đề ngày 02/12/2022, nguyên đơn ông K yêu cầu Tòa án giải quyết để hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2022 giữa bà Mạc Thị T và tôi; buộc bà Mạc Thị T trả cho tôi số tiền 605.000.000 đồng, bao gồm: 200.000.000 đồng đã đặt cọc + 400.000.000 đồng phạt cọc và 5.000.000 đồng chi phí đi lại như đã thỏa thuận. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đề nghị hủy bỏ hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/6/2023, đề nghị bà Mạc Thị T hoàn trả số tiền nhận cọc là 200.000.000 đồng + số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Do đó, cần đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 205.000.000 đồng là phù hợp.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, xét thấy nội dung kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ nội dung đơn kháng cáo, chấp nhận một phần kháng nghị, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm là phù hợp.

[5] Về án phí

[5.1] Về án phí sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại như sau:

Ông Võ Văn K phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.100.000 đồng theo biên lai thu số 0022081 ngày 16/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Ông K được nhận lại số tiền 4.100.000 đồng còn lại.

Vợ chồng bà Mạc Thị T, ông Vũ Quang Đ phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với phần thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc.

[5.2] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng: Điều 122, Điều 123; Điều 131 và Điều 407 của Bộ luật dân sự; Điều 26, Điều 27, 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Thanh T1 và chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; sửa toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 07/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn K.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc, giữa ông Võ Văn K và bà Mạc Thị T lập ngày 25/6/2022, về việc đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại ½ thửa đất số 303 và 306, tờ bản đồ số 103, diện tích đất là 4000m², tọa lạc tại xã Đ, huyện N, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

2.1. Buộc vợ chồng bà Mạc Thị T, ông Vũ Quang Đ phải trả cho ông Võ Văn K số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn K yêu cầu bà Mạc Thị T phải trả lại cho ông Võ Văn K tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn K về việc yêu cầu buộc bà Mạc Thị T trả số tiền 205.000.000 đồng.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Võ Văn K phải chịu phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.100.000 đồng theo biên lai thu số 0022081 ngày 16/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đắk Lắk. Ông K được nhận lại số tiền 4.100.000 đồng còn lại.

- Vợ chồng bà Mạc Thị T, ông Vũ Quang Đ phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thanh T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho T1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông đã nộp theo biên lai số 0022418 ngày 22/6/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện N, tỉnh Đắk Lắk.

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, 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, 7, 7a, 7b và 9 của 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 N;
- Chi cục THADS huyện N;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Bằng