TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 178/2024/DS-PT
Ngày: 16 - 5 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Ngọc Sâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn

Bà Đinh Thị Tuyết

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Tiến Tài - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trần Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 115/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 4 năm 2024, về việc *"*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 135/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Gia H, sinh năm 1969; địa chỉ: Buôn W, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

2. Bị đơn: Bà H O Niê, sinh năm 1969; địa chỉ: Buôn H, thôn 2, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà H M Niê, sinh năm 1993; địa chỉ: Số 180 G, thị trấn Ea D, huyện Ea H, Đắk Lắk, có mặt.

4. Người làm chứng:

- Ông Y B Niê, sinh năm 1977; địa chỉ: Thôn 3 (Buôn T), xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- Ông Y P Niê, sinh năm 1978; địa chỉ: Thôn 2 (Buôn Tr), xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

5. Người phiên dịch: Ông Y S Êban; địa chỉ: 306 N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

6. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà H O Niê.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Gia H trình bày:

Ông không có quan hệ thân thích gì với bà H O Niê và bà H M Niê, nH do bà H O Niê treo biển bán đất nên ông liên hệ để nhận chuyển nhượng thửa đất có diện tích 280m^2 (Trong đó 120m^2 đất ở; 160m^2 đất nông nghiệp), đất thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 1.660m^2, địa chỉ thôn 2, buôn H, xã E, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 158383 do UBND huyện KB (Nay là thị xã B) cấp ngày 15/7/1993. Cụ thể diện tích chuyển nhượng chiều ngang mặt đường nhựa 10 mét, chiều sâu 28 mét. Sau đó hai bên tiến hành ký cam kết chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc, ông đã đặt cọc cho bà H O Niê số tiền 200.000.000 đồng (cụ thể ngày 15/9/2023 ông đặt cọc 50.000.000 đồng; ngày 25/9/2023 ông đặt cọc tiếp 150.000.000 đồng). Bà H O Niê là người trực tiếp nhận tiền của ông. Khi đó có bà H M Niê, ông Y B Niê và ông Y P Niê chứng kiến. Khi thương lượng mua bán đất, ông biết chồng bà H O Niê ly hôn từ lâu, nguồn gốc thửa đất do cha mẹ bà H O Niê để lại, vì vậy bà H O Niê có quyền giao dịch đối với thửa đất. Ông có xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc. Thời điểm thương lượng bà H O Niê cung cấp thông tin đất không nằm trong quy hoạch, diện tích đất chuyển nhượng cho ông đã trừ đường, nH khi bà H O Niê làm thủ tục trích lục bản đồ địa chính để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì theo trích lục bản đồ địa chính ngày 27/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B thể hiện quy hoạch đường sâu vào 8.29 mét, thửa đất còn lại 19.8 mét chiều sâu. Sau khi biết đất bị quy hoạch hai bên có thương lượng đưa ra các phương án để giải quyết nhưng không được. Ông có yêu cầu bà H O Niê trả lại tiền nhưng bà H O Niê không đồng ý trả lại tiền. Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu bà H O Niê trả lại số tiền 400.000.000 đồng (Trong đó tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng)

Tại đơn từ chối hoà giải và đề nghị giải quyết xét xử vắng mặt, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn bà H O Niê trả lại số tiền ông H đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và rút phần khởi kiện về yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn bà H O Niê trình bày: Bà và ông H không quen biết nhau, do bà cần bán đất nên ông H hỏi mua. Thửa đất 217 tờ bản đồ số 5 diện tích 1660m^2 ở xã E do cha mẹ bà tặng cho riêng bà năm 2022, đã làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định, chồng bà đã ly hôn từ năm 1999, đến nay bà chưa kết hôn với ai khác. Thửa đất 217 tờ bản đồ số 5, thửa đất chạy dọc quốc lộ 29, vì bà là người dân nên không nắm được quy hoạch đường bao nhiêu mét, trong giấy chứng nhận cũng không thể hiện quy hoạch đường. Nhưng hai bên có trao đổi và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nhà bên cạnh thể hiện đã có quy hoạch đường quốc lộ 29 và có nói miệng sợ đất có quy hoạch. Bà và con gái là H M Niê treo bảng để chuyển nhượng diện tích 280m^2 (Trong đó 120m^2 đất ở; 160m^2 đất nông nghiệp), đất thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 1.660m^2, địa chỉ thôn 2, buôn H, xã E, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 158383 do UBND huyện KB (Nay là thị xã B) cấp ngày 15/7/1993. Cụ thể diện tích chuyển nhượng chiều ngang mặt đường nhựa 10 mét, chiều sâu 28 mét. Ông H có liên hệ thỏa thuận mua giá bán là 900.000.000 đồng. Sau khi thỏa

thuận ông H đặt cọc cho bà số tiền 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, bà đi cùng với ông H cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để đi thực hiện việc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa. Ngày 27/9/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cấp trích lục bản đồ địa chính thể hiện đất có quy hoạch đường sâu vào thửa đất chuyển nhượng cho ông H là 8.29 mét. Nên ông H không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa. Việc đặt cọc có viết giấy đặt cọc và bản cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng như nội dung giấy ông H đã giao nộp cho Tòa án.

Việc ông H khởi kiện yêu cầu bà trả lại số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc thì bà không đồng ý.

Tại biên bản không tiến hành hoà giải được ngày 23/01/2024, bà đồng ý trả lại cho ông H số tiền đã nhận cọc. Bà đề nghị ông H bớt cho bà khoảng 20.000.000 đồng đến 30.000.000 đồng. Bà sẽ trả cho ông H số tiền 170.000.000 đồng đến 180.000.000 đồng. Việc trả số tiền trên được thực hiện vào thời điểm bà bán được thửa đất trên mới có tiền trả cho ông H. Tuy nhiên, do ông H có đơn từ chối hoà giải nên sau khi biên bản được lập xong, bà H O Niê và bà H M Niê đã được nghe đọc lại nhưng không ký tên vào biên bản với lý do yêu cầu ông H phải có mặt tại buổi hoà giải.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị H M Niê trình bày*:** Chị và bà H O Niê là mẹ con ruột, đối với ông H, chị không quen biết, do mẹ chị cần bán đất nên ông H hỏi mua. Thửa đất 217 tờ bàn đồ số 5 diện tích 1.660m^2 ở xã E do ông bà ngoại tặng cho riêng mẹ chị năm 2022, đã làm thủ tục đăng ký biến động theo quy định, cha mẹ chị đã ly hôn từ năm 1999, đến nay mẹ chị chưa kết hôn với ai khác. Mẹ chị thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H diện tích 280m^2 (Trong đó 120m^2 đất ở; 160m^2 đất nông nghiệp), đất thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 5, tổng diện tích 1660m^2, địa chỉ thôn 2, buôn H, xã E, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 158383 do UBND huyện KB (Nay là thị xã B) cấp ngày 15/7/1993. Cụ thể diện tích chuyển nhượng chiều ngang mặt đường nhựa 10 mét, chiều sâu 28 mét. Ông H và mẹ chị thỏa thuận giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Ông H đặt cọc cho mẹ chị 200.000.000 đồng. Khi giao nhận tiền, ký giấy đặt cọc không có mặt chị, nhưng sau đó mẹ chị đi làm công nhân ở thành phố H nên ủy quyền cho chị thực hiện tách thửa chuyển nhượng cho ông H nên chị có ký và viết vào giấy đặt cọc nội dung hoàn toàn nhất trí việc đặt cọc, chuyển nhượng. Nhưng ngày 27/9/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp trích lục bản đồ địa chính thể hiện đất có quy hoạch đường sâu vào thửa đất chuyển nhượng cho ông H là 8.29 mét. Nên ông H không đồng ý nhận chuyển nhượng nữa. Nay ông H khởi kiện yêu cầu mẹ chị trả lại số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Chị không đồng ý do ông H vi phạm hợp đồng đặt cọc, mẹ chị vẫn đồng ý bán, hiện nay đất vẫn còn. Nhưng ông H không đồng ý mua thì phải mất tiền đặt cọc

***Người làm chứng ông Y B Niê trình bày*:** Ông và bà H O Niê là chị em ruột. Ông không quen biết ông H, do bà H O Niê là cần bán đất nên khi thỏa thuận đặt cọc làm cam kết chuyển nhượng có gọi ông đến làm chứng, đồng thời ông là người đứng ra thỏa thuận với ông H. Bà H O Niê cần chuyển nhượng 10

mét đất chạy dọc theo mặt đường quốc lộ 29, chiều sâu 28 mét. Khi đó ông Nguyễn Gia H đến thỏa thuận với bà H O Niê nhưng do chị ông đã nhiều tuổi mắt nhìn không rõ và có phần chậm trong giao tiếp nên ông cùng bà H O Niê đứng ra thương lượng chuyển nhượng đất cho ông H. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng. Ông H đặt cọc cho chị H O Niê 2 lần với số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi nào tách thửa, ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông H sẽ phải trả 700.000.000 đồng. Đối với việc đất có quy hoạch đường giao thông hay không lúc đầu ông H và gia đình ông đều không biết. Nhưng khi tiến hành đặt cọc bà H O Niê có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được cấp của gia đình Y S Niê. Thửa đất của Y S Niê sát bên cạnh thửa đất của bà H O Niê thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H. Ông H xem xong mới tiến hành đặt cọc. Bà H O Niê có đưa cho ông H bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Y S Niê, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Y S Niê thể hiện phần diện tích đất có quy hoạch đường giao thông. Sau khi có trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B ngày 27/9/2023, thể hiện đất có quy hoạch ông H có lên nhà gặp ông thương lượng nói thêm 4 mét chiều ngang mặt đường, ông không đồng ý nên ông H khởi kiện. Việc khởi kiện của ông H thì ông không đồng ý. Vì chị gái ông vẫn đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H.

Người làm chứng ông Y P Niê trình bày: Ông và bà H O Niê là anh em họ hàng, sinh sống cùng địa bàn xã E. Ông không quen biết ông H, do bà H O Niê cần bán đất nên khi thỏa thuận đặt cọc làm cam kết chuyển nhượng có gọi ông đến làm chứng. Bà H O Niê cần chuyển nhượng 10 mét đất chạy dọc theo mặt đường quốc lộ 29, chiều sâu 28 mét. Khi đó ông Nguyễn Gia H đến thỏa thuận với bà H O Niê nhưng em ruột bà H O Niê là ông Y B Niê đứng ra nói chuyện với ông H. Ông có mặt ở đó nhưng không tham gia thương lượng việc chuyển nhượng đất. Ông chứng kiến việc ông H đặt cọc cho bà H O Niê số tiền 200.000.000 đồng. Lần đầu đặt cọc 50.000.000 đồng, lần 2 đặt cọc 150.000.000 đồng. Đối với việc đất có quy hoạch đường giao thông thì ông H có biết vì bà H O Niê có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới được cấp của gia đình Y S Niê. Thửa đất của Y S Niê sát bên cạnh thửa đất của bà H O Niê thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H. Ông H xem xong mới tiến hành đặt cọc. Bà H O Niê có đưa cho ông H bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Y S. Ngoài ra bà H O Niê có yêu cầu ông H đi liên hệ các cơ quan có thẩm quyền xem đất bà H O Niê có dài bằng đất Y S không nhưng ông H nói không cần. Sau này ông H không đồng ý chuyển nhượng và khởi kiện, ông không biết lý do. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điều 144; Điều 147; điểm đ khoản 1 Điều 217; khoản 1 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117; Điều 119; Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 18; khoản 2 Điều 26 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Gia H.

Buộc bị đơn bà H O Niê phải trả lại cho ông Nguyễn Gia H 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 (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. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Gia H về việc buộc bị đơn bà H O Niê phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/3/2024 bị đơn bà H O Niê kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Gia H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà H O Niê giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Ông Nguyễn Gia H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Quá trình tranh luận, đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy kháng cáo của bà H O Niê là không có căn cứ và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H O Niê, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà H O Niê, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về nội dung tranh chấp: Ngày 15/9/2023, bà H O Niê có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Gia H một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 217, tờ bản đồ số 05, tổng diện tích 1.660m^2, địa chỉ thôn 2, buôn H, xã E, thị xã B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số B 158383, do UBND huyện KB (nay là thị xã B) cấp ngày 15/7/1993, mang tên ông Y N Mlô, được tặng cho bà H O Niê ngày 16/11/2022. Diện tích đất nhận chuyển nhượng có chiều ngang 10m mặt đường quốc lộ 29, chiều dài 28m, tổng diện tích 280m^2 (trong đó có 120m^2 đất ở và 160m^2 đất nông nghiệp) giá chuyển nhượng lô đất trên là 900.000.000 đồng. Ngày 15/9/2023, ông H đã đặt cọc cho bà H O Niê số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 25/9/2023, ông H đặt cọc tiếp cho bà H O Niê số tiền 150.000.000 đồng. Tổng số tiền mà ông H đã đặt cọc cho bà H O Niê là 200.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, bà H O Niê cùng ông Nguyễn Gia H cầm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi thực hiện việc cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tách thửa. Tuy nhiên, ngày 27/9/2023, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B cấp trích lục bản đồ địa chính thể hiện đất có quy hoạch đường sâu vào thửa đất chuyển nhượng cho ông H là 8.29 mét, thửa đất còn lại 19.8 mét chiều sâu. Sau khi biết đất bị quy hoạch hai bên có thương lượng đưa ra các phương án để giải quyết nhưng không được. Vì cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm, nên ông Nguyễn Gia H đã khởi kiện tại Tòa án. Trong quá trình giải quyết vụ án, đối với yêu cầu phạt cọc nguyên đơn ông Nguyễn Gia H xin rút yêu cầu này, xét thấy việc rút yêu cầu là hoàn toàn tự nguyện, nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bà H O Niê phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng là đúng theo quy định của pháp luật.

Do các nội dung trên được các đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về giá trị pháp lý của Hợp đồng đặt cọc: Việc giao kết hợp đồng đặt cọc giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc các bên đều có năng lực hành vi dân sự, khi giao kết hợp đồng thì các bên đã lập thành văn bản. Tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất không có tranh chấp. Nhận thấy các bên ký kết hợp đồng đặt cọc không vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng, không vi phạm các điều cấm của pháp luật. Tuy nhiên, ngày 27/9/2023 khi được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp trích lục bản đồ địa chính theo bản vẽ hồ sơ đất thể hiện lô đất trên bị quy hoạch đường 8,29m dẫn đến diện tích đất không đúng như theo cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã thỏa thuận. Như vậy, đây là do lỗi của hai bên khi không kiểm tra đầy đủ thông tin thửa đất, trong đó lỗi của phía ông H là khi nhận chuyển nhượng đất đã không kiểm tra đầy đủ thông tin của thửa đất trước khi làm hợp đồng đặt cọc, còn lỗi của phía bị đơn vì không cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất trước khi chuyển nhượng cho ông H. Do đó, các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của hai bên.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn bà H O Niê phải trả lại cho nguyên đơn ông Nguyễn Gia H số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật, đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên.

Do đó, kháng cáo của bị đơn bà H O Niê không có căn cứ để chấp nhận mà cần giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà H O Niê phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà H O Niê;

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 27/02/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào Điều 144; Điều 147; Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117; Điều 119; Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26; khoản 1 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;

[2] Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Gia H.

Buộc bị đơn bà H O Niê phải trả lại cho ông Nguyễn Gia H 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 (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. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Gia H về việc buộc bị đơn bà H O Niê phải trả số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Nguyễn Gia H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Gia H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0018813 ngày 27/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

Bị đơn bà H O Niê phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà H O Niê phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng mà bà H O Niê đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2023/0001381 ngày 08/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị 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.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Sâm