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

Bản án số: 99/2024/DS - PT
Ngày 05 – 03 – 2024
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 Văn Công Dần

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Hà và bà Nguyễn Thị My My.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương Giang – Thư ký 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 Thuỷ - Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 454/2023/TLPT- DS ngày 30 tháng 11 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2023/DS - ST ngày 28/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 52/2024/QĐ- PT ngày 22 tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên toà số 73/2024/QĐ – PT ngày 05/02/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vưu Thanh X – sinh năm 1979; vắng mặt.

Địa chỉ: Số G, đường A, xã C, thành phố B, Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Lê Quang T.

Địa chỉ: A P, phường T, TP ., tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Ông Cao Văn B - sinh năm 1977 (có mặt) , bà Lê Thị L - sinh năm 1980; (vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Nguyễn Trung S - sinh năm 1983.

Địa chỉ: 1 N nối dài, phường T, Tp B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thúy H

Địa chỉ: Thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Cao Văn B

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hoà giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26 tháng 02 năm 2022, bà Vưu Thanh X có đặt cọc nhận chuyển nhượng 05 quyền sử dụng đất từ ông Cao Văn B và bà Lê Thị L các thửa đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau: Thửa đất số 09, tờ bản đồ số 50 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: CH01676. Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 50 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 691690, Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555246. Thửa đất số 70A, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331982, Thửa đất số: 65, 64, 24, 66, 69 tờ bản đồ số 06 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331951.

Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 26/02/2022, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng các quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận nêu trên là: 6.500.000.000 đồng, bà X đặt cọc cho ông B và bà L 02 lần. cụ thể như sau: Lần 1 chuyển khoản số tiền: 200.000.000 đồng. Lần 2 chuyển khoản số tiền: 800.000.000 đồng. Tổng số tiền đặt cọc bà X đã chuyển cho ông B và bà L là 1.000.000.000đ.

Mặc dù trong hợp đồng đặt cọc ngày 26 tháng 02 năm 2022 nói trên các bên không ghi thời hạn đặt cọc nhưng hai bên có thống nhất thời hạn đặt cọc là 02 tháng, tức chậm nhất vào ngày 28/04/2022, hai bên sẽ cùng nhau đến Văn phòng công chứng, bà Vưu Thanh X sẽ thanh toán cho ông B bà L số tiền còn lại và hai bên tiến hành lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định.

Do gặp một số vấn đề trục trặc nên ngày 05/04/2022, bà Vưu Thanh X có xin vợ chồng ông B bà L gia hạn hợp đồng đặt cọc đến ngày 10/05/2022. Vợ chồng ông B đồng ý nhưng họ chỉ cho bà X gia hạn đến ngày 05/05/2022. Bà X đã làm Giấy cam kết gia hạn hợp đồng đặt cọc đất và được ông B, bà L ký xác nhận.

Tuy nhiên, đến thời điểm hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận, ông B bà L không chịu tiến hành thủ tục công chứng lập hợp đồng sang tên cho bà X như cam kết. Sự việc này, bà X đã yêu cầu Văn phòng T1 ghi nhận lại theo Vi bằng số 54/2022/VB-TPLDL ngày 06/05/2022. Từ đó đến nay, mặc dù bà X đã nhiều lần yêu cầu ông B và bà L trả lại tiền cọc đã nhận nhưng họ tìm đủ lý do để không trả tiền cọc đã nhận cho bà X.

Nhận thấy việc ông B và bà L không tiến hành chuyển nhượng những thửa đất nêu trên cho bà X, còn không chịu trả lại số tiền cọc đã nhận đã gây thiệt hại rất lớn đối với quyền và lợi ích hợp pháp của bà X. Vì vậy, bà X làm đơn khởi kiện ra Tòa án để buộc B, bà L phải trả cho bà X 1.000.000.000 đồng tiền cọc đã nhận của bà X. Buộc ông B, bà L phải thanh toán cho bà X số tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền nói trên, tạm tính 01 năm 06 tháng, tương đương số tiền là : 1.000.000.000 đồng x 10% : 12 x 18 tháng = 150.000.000. Tổng số tiền bà X yêu cầu ông B, bà L phải thanh toán: 1.150.000.000 đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Trung S trình bày: Ngày 26/02/2022, bà Vưu Thanh X có ký kết Hợp đồng đặt cọc với Cao Văn B và bà Lê Thị L. Theo nội dung hợp đồng, ngày 26/02/2022 bà X đặt cọc cho vợ chồng ông B, bà L số tiền 200.000.000đồng nhằm bảo đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền quản lý, sử dụng, định đoạt của vợ chồng ông B, bà L gồm các thửa đất theo hai hợp đồng đặt cọc. Giá chuyển nhượng các thửa đất trên là 6.500.000.000đ. Hợp đồng đặt cọc được lập bằng văn bản giấy tay không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Sau đó đến ngày 28/02/2022, giữa bà X, bà Nguyễn Thị Thúy H cùng vợ chồng ông B, bà L đến Văn phòng C thỏa thuận ký kết Hợp đồng đặt cọc số 1454 quyển số 02/2022 TP/CC -SCC/HĐGD do Văn phòng C chứng nhận ngày 28/02/2022 thay Hợp đồng đặt cọc ký ngày 26/02/2022. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc bà X cùng bà H đặt cọc cho ông B, bà L số tiền 200.000.000đ nhằm bảo đảm bảo thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền quản lý, sử dụng, định đoạt của vợ chồng ông B, bà L đối với thửa đất 26, tờ bản đồ số 50 diện tích 24.635,2m^2. Thời hạn đặt cọc không quá 02 (hai) tháng kể từ ngày 28/02/2022 đến ngày 28/4/2022. Giá chuyển nhượng thửa đất trên là 1.200.000.000 đồng.

Trong ngày 28/02/2022 tại Văn phòng C giữa bà X, bà H với vợ chồng ông B, bà L thỏa thuận ký kết tiếp thêm 01 Hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền. Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc lập bằng giấy viết tay ngày 28/02/2022 thì bà X, bà H đặt cọc thêm cho vợ chồng ông B, bà L số tiền 800.000.000đ để đảm bảo việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc các thửa đất số 9, tờ bản đồ số 50; thửa đất số 67, 70a, 65, 64, 24, 66 và 69 thuộc tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Tổng số tiền đặt cọc ông B, bà L đã nhận của bà X, bà H là 1.000.000.000 đồng. Số tiền 1.000.000.000 đồng vợ chồng ông B, bà L nhận chuyển khoản từ tài khoản của bà X.

Đến ngày 28/4/2022, ông B, bà L đến VPCC Đàm Mạnh H1 để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X, bà H theo như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/02/2022 nhưng chỉ có bà H đến VPCC Đàm Mạnh H1

không có bà X đến VPCC nên các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 28/04/2022.

Ngày 03/5/2022, bà X đến tại gia đình ông B, bà L thỏa thuận xin gia hạn đến ngày 05/05/2022 thực hiện việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/02/2022.

Ngày 05/05/2022, vợ chồng ông B, bà L đến VPCC Đàm Mạnh H1 để ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X, bà H như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/02/2022 nhưng lúc này chỉ có 01 mình bà X đến VPCC chứ không có bà H đến nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn chưa ký kết được.

Sau ngày 05/5/2022 không thấy bà H, bà X liên lạc để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/02/2022, ông B có nhắn tin cho bà X hỏi bà X về việc có tiếp tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay không nhưng không thấy bà X hồi âm trả lời.

Ngày 10/5/2022, ông B có gửi Thông báo (về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc) cho bà X, bà H trong thời hạn 10 ngày trả lời ông B, bà L về việc có thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/02/2022 nhưng bà X cố tình không nhận thông báo còn bà H thì nhận được thông báo nhưng vẫn không đến thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 21/5/2022, ông B tiếp tục gửi Thông báo (về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc) cho bà X, bà H trong thời hạn 10 ngày tiếp theo trả lời ông B, bà L về việc có thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/02/2022 nhưng bà X cố tình không nhận thông báo còn bà H thì nhận được thông báo nhưng vẫn không đến thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 28/6/2022, ông B tiếp tục gửi Thông báo (về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc) cho bà X, bà H trong thời hạn 10 ngày tiếp theo trả lời ông B, bà L về việc có thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/02/2022 nhưng bà X cố tình không nhận thông báo còn bà H thì nhận được thông báo nhưng vẫn không đến thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do cần tiền để giải quyết công việc gia đình cũng như không thể tiếp tục chờ đợi bà X, bà H ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất nêu trên nên ngày 21/7/2022, ông B, bà L đã chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho người khác.

Việc giữa bà X, bà H với ông B, bà L không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất có tổng diện tích đất là 117.355,6m^2 tọa lạc tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk là do lỗi của bà X và bà H vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/02/2022 như vi phạm hết thời hạn đặt cọc mà vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bên cạnh đó sau khi quá thời hạn đặt cọc ông B cũng đã thực hiện các công việc như nhắn tin cho bà X, bà H yêu cầu ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/02/2022 và gửi các thông báo cho bà X, bà H biết về việc nếu không tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông B sẽ chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/02/2022 nhưng bà X cùng bà H vẫn không có thiện chí tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng các quyền sử dụng đất của ông B, bà L như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/02/2022. Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 thì đây được xem bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc nên tài sản đặt cọc 1.000.000.000đ mà bà X, bà H đã đặt cọc cho ông B, bà L thuộc về bên nhận đặt cọc ông B, bà L. Nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình, ông B, bà L đề nghị Tòa án nhân dân huyện Krông Năng bác đơn khởi kiện của bà X buộc ông B, bà L trả lại 1.000.000.000đ tiền đặt cọc và tiền lãi chậm trả đối với khoản tiền đặt cọc là 150.000.000 đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS - ST ngày 28/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 227; Điều 147; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự; Áp dụng Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vưu Thanh X.

Buộc ông Cao Văn B, bà Lê Thị L phải trả cho bà V Thanh Xuân khoản tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000đ (một tỷ đồng).

Áp dụng Điều 357 Bộ luật dân sự để tính lãi suất trong giai đoạn thi hành án khi người được thi hành án có đơn yêu cầu.

2. Bác phần yêu cầu khởi kiện của bà Vưu Thanh X. Về việc yêu cầu bị đơn trả lãi chậm trả 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2023, ông Cao Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm,

đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên các hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/02/2022 đã có hiệu lực pháp luật và buộc các bên thực hiện đúng các nội dung thoả thuận trong hợp đồng.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 296 BLTTDS hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký Tòa án, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bị đơn ông Cao Văn B là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự – Chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Cao Văn B; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2023/DS - ST ngày 28/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Cao Văn B làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí nên hợp lệ.

[2]. Về nội dung:

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

Ngày 28/02/2022, giữa bà Nguyễn Thị Thúy H, bà Vưu Thanh X với vợ chồng ông Cao Văn B, bà Lê Thị L có lập 02 hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất: số 09, tờ bản đồ số 50 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ: CH01676. Thửa đất số 26, tờ bản đồ số 50 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 691690, Thửa đất số 67, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 555246. Thửa đất số 70A, tờ bản đồ số 6 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331982, Thửa đất số: 65,

64, 24, 66, 69 tờ bản đồ số 06 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 331951.

Tổng số tiền đặt cọc theo 02 hợp đồng là 1.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 02 tháng, kể từ ngày 28/02/2022 đến hết ngày 28/4/2022. Ngày 26 và ngày 28/02/2022, bà Vưu Thanh X đã chuyển khoảng cho ông Cao Văn B số tiền 1.000.000.000 đồng (BL 69, 70).

Tại thời điểm đặt cọc, ông Cao Văn B, bà Lê Thị L là chủ sử dụng đất, có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết các bên hoàn toàn tự nguyện, các hợp đồng được lập thành văn bản, có nội dung thỏa thuận về tài sản và giá chuyển nhượng, số tiền và thời hạn đặt cọc, cuối văn bản có chữ ký, chữ viết các bên, 01 hợp đồng đặt cọc được công chứng, chứng thực, mục đích và nội dung của hợp đồng nói trên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, cả hai hợp đồng đặt cọc thoả mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[2.2]. Về lỗi của các bên trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, HĐXX nhận định như sau:

Ngày 05/4/2022, ông Cao Văn B, bà Lê Thị L đã lập Giấy cam kết gia hạn hợp đồng đặt cọc đất với bà Vưu Thanh X với nội dung:

"Ngày 26-28/2/2022. Vợ chồng tôi có nhận của chị: VƯU THANH X, Năm sinh: 1979 số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng), đặt cọc mua 13ha đất tại xã C, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Thời hạn hết hợp đồng đặt cọc là ngày 28/04/2022.

Nay chúng tôi thống nhất lại như sau:

1. Thời hạn hết cọc là ngày 10/05/2022. Quá thời hạn trên mà chị VƯU THANH X Không mua 13ha đất thì sẽ mất cọc.

2. Trong thời hạn từ nay đến ngày 10/5/2022 nếu tôi không bán 13ha đất nói trên cho chị VƯU THANH X thì vợ chồng tôi sẽ bồi thường cho chị VƯU THANH X gấp đôi tiền cọc".

Tại mục bên nhận đặt cọc, ông Cao Văn B, bà Lê Thị L viết thêm nội dung: "Chúng tôi đồng ý cho chị X gia hạn hợp đồng đến ngày 05.05.2022".

Căn cứ vào Đơn khiếu nại (BL 24 – 25), Văn bản đề nghị tạm ngừng công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất đai (BL 23) thể hiện: Do có mâu thuẫn trong việc góp vốn giữa bà Vưu Thanh X với bà Nguyễn Thị Thúy H nên bà H không đồng ý với việc ông B, bà L gia hạn hợp đồng đặt cọc với bà Vưu Thanh X và không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết.

Xét thấy, ngày 28/02/2022, cả bà Nguyễn Thị Thúy H và bà Vưu Thanh X là người ký hợp đồng đặt cọc với ông B, bà L. Tuy nhiên, ngày 05/4/2022, mặc dù không có mặt bà H cũng như không có văn bản uỷ quyền giữa bà H với bà X nhưng vợ chồng ông B, bà L vẫn đồng ý gia hạn hợp đồng cho bà X dẫn đến giữa các bên phát sinh mâu thuẫn và hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được. Đến ngày 21/7/2022, ông B, bà L đã chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho người khác. Như vậy, cả ông B, bà L và bà X đều có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Cao Văn B, bà Lê Thị L phải trả lại cho bà Vưu Thanh X số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, kháng cáo của ông Cao Văn B đề nghị HĐXX xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[3]. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Thúy H vắng mặt và không có lời khai. Sau khi Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án số 454/2023/TB – TLVA ngày 30/11/2023, bà H mới có đơn kháng cáo yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xem xét huỷ bản án sơ thẩm, buộc bà Vưu Thanh X phải trả lại cho bà số tiền 500.000.000 đồng mà bà H đã đưa cho bà X. Tại Quyết định không chấp nhận kháng cáo quá hạn số 01/2024/QĐ – PT ngày 19/01/2024 của Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã không chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà H. Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án, bà X, ông B đều thừa nhận số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là do bà X chuyển khoản vào tài khoản của ông B, do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm buộc ông B, bà L trả lại số tiền nói trên cho bà X là phù hợp, đúng pháp luật. Nếu bà H có đầy đủ tài liệu, chứng cứ chứng minh có việc đưa cho bà Vưu Thanh X số tiền 500.000.000 đồng thì bà H được quyền khởi kiện yêu cầu bà X trả lại số tiền nói trên bằng một vụ án độc lập.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Cao Văn B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1].Căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 296; khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Cao Văn B

Giữ nguyên Bản án dân sư sơ thẩm số 53/2023/DS – ST ngày 28/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Vưu Thanh X.

Buộc ông Cao Văn B, bà Lê Thị L phải trả cho bà V Thanh Xuân khoản tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000đ (một tỷ 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 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 Điều468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vưu Thanh X về việc yêu cầu bị đơn trả lãi chậm trả 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

[3]. Về án phí:

Ông Cao Văn B, bà Lê Thị L phải chịu 42.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Ông Cao Văn B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số AA/2022/0002296 ngày 17/10/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Năng.

Bà Vưu Thanh X phải chịu 7.500.000đ án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 23.250.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0022446 ngày 07/7/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng. Bà Vưu Thanh X còn được nhận lại số tiền 15.750.000đ.

[4]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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:
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Krông Năng;
- Chi cục THADS huyện K;
- Đăng Cổng TTĐT TANDTC
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Văn Công Dần