

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 240/2023/DS-PT

Ngày 01- 8 - 2023

V/v *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ 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 tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân.

Ông Nguyễn Duy Thuần

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ái Vân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Ngu Văn Minh -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 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: 168/2023/TLPT-DS ngày 28/6/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 178/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 156/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Thanh T; địa chỉ: Số 10 Đ, tổ dân phố T, phường N, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (tại cấp sơ thẩm): Ông Nguyễn Quốc B; địa chỉ: 11 N, thành phố B. Vắng mặt

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị H; địa chỉ: Thôn 7, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Hữu T1 - Công ty Luật R; địa chỉ: 59/3/14 Đ, phường H, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lê Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16 tháng 3 năm 2022, bà T với bà Lê Thị H xác lập “*Hợp đồng đặt cọc*” V/v: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cụ thể, bà H đồng ý chuyển nhượng cho bà T 01 mảnh đất có diện tích 2.000m² (trong đó có 200m² đất thổ cư) thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ 25 tại xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 426391/QSĐĐ/DH ngày 30 tháng 12 năm 2003 cấp cho hộ ông Bùi Ngọc T2 là chồng của bà H đã chết ngày 14 tháng 4 năm 2020) để thừa kế lại cho bà H với giá 295.000.000 (Hai trăm chín mươi lăm triệu đồng). Để đảm bảo ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, bà T đã đặt cọc cho bà H số tiền 50.000.000 (Năm mươi triệu đồng). Thời hạn đặt cọc là 30 ngày, từ ngày 16 tháng 3 năm 2022 đến ngày 16 tháng 4 năm 2022. Các bên còn thỏa thuận, bà H làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và thửa đất phải thể hiện có con đường đi vào thửa đất đảm bảo đủ điều kiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn đặt cọc. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về việc mất cọc và phạt cọc, cụ thể: Quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu bà H không chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà T, thì bà H phải bồi thường gấp 03 lần số tiền mà bà T đã đặt cọc là 150.000.000 đồng và ngược lại, nếu bà T không mua thì bị mất số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng. Hết thời hạn đặt cọc, mặc dù đã nhiều lần yêu cầu bà H thực hiện những thỏa thuận đã cam kết trong Hợp đồng đặt cọc, nhưng bà H không thực hiện, cũng như không hợp tác để bàn bạc, thỏa thuận cùng nhau tháo gỡ những khó khăn nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên. Do vậy, yêu cầu giải quyết buộc bà H có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền 150.000.000 đồng, trong đó 50.000.000 đồng bà H đã nhận cọc và 100.000.000 đồng là tiền phạt cọc.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Đồng ý với phần trình bày ở trên của bà T và không trình bày nội dung nào thêm.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày:

Bà H thống nhất với phần trình bày của bà T về việc các bên đã tự nguyện thỏa thuận các nội dung được ghi nhận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 16 tháng 3 năm 2022.

Tuy nhiên, bà H không đồng ý với ý kiến của bà T như sau: Hai bên thỏa thuận cùng phối hợp làm giấy tờ, thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và cùng phối hợp làm thủ tục cấp Trích lục mảnh đất chuyển nhượng phải thể hiện có đường đi vào mảnh đất chuyển nhượng để đủ điều kiện ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật trong thời hạn đặt cọc. Tuy nhiên, bà T không hợp tác và không có mặt để phối hợp cùng

bà H làm các thủ tục trên nên đã vi phạm cụ thể Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, nội dung: “*Thời hạn đặt cọc là 30 (ngày), kể từ ngày 16/3/2022 đến ngày 16/4/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ tiền còn lại cho bên A*”. Vì vậy, bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T vì toàn bộ lỗi là do bà T gây ra và phải mất tiền cọc như đã cam kết.

-Ý kiến của người làm chứng bà Trần Thị Thu H1 trình bày có nội dung:

Trước đây bà H1 có giới thiệu cho bà T mua thửa đất của bà H. Vào ngày 16 tháng 3 năm 2022, bà H1 có chứng kiến bà T và bà H lập Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Cụ thể: Bà H đồng ý chuyển nhượng cho bà T 01 thửa đất khoảng 2.000m² (trong đó có 200m² đất thổ cư), thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk, với giá 290.000.000 đồng. Khi ký Hợp đồng đặt cọc bà T đặt cọc cho bà H số tiền 50.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày, bắt đầu từ ngày 16 tháng 3 năm 2022 đến ngày 16 tháng 4 năm 2022. Hai bên thoả thuận bà H có trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ đủ điều kiện để ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn đặt cọc. Đồng thời, bà H làm thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất với diện tích mà hai bên đã thoả thuận và làm thủ tục cấp Trích lục thửa đất chuyển nhượng phải thể hiện con đường đi vào thửa đất. Ngoài ra, các bên còn thoả thuận về việc mất cọc và phạt cọc, cụ thể như sau: Bà H không bán đất như thoả thuận thì phạt cọc gấp 03 lần nếu quá thời hạn và ngược lại nếu bà T không mua thì mất tiền cọc.

Khi hết thời hạn đặt cọc, bà T có nhờ bà H1 liên hệ với bà H để hai bên ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bà H không thực hiện những nội dung đã cam kết mà yêu cầu bà T trả thêm tiền. Sau đó, hai bên không thể tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc do bà H không tách được đất thổ cư như hai bên đã thoả thuận. Quá trình hai bên ký hợp đồng và thoả thuận để thực hiện hợp đồng bà H1 đều chứng kiến.

Ý kiến của người làm chứng bà Phan Thị H2 trình bày có nội dung: Vào ngày 16 tháng 3 năm 2022 bà H2 có chứng kiến vụ ký Hợp đồng đặt cọc đất, đối với thửa đất 163, tờ bản đồ số 25 tại xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk. Diện tích 2.000m² (trong đó có 200m² đất thổ cư) của bà H với giá chuyển nhượng là 295.000.000 đồng, bà H2 là người ghi Hợp đồng đặt cọc và bên mua là bà T có đặt cọc cho bà H số tiền 50.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc là 30 ngày, từ ngày 16 tháng 3 năm 2022 đến ngày 16 tháng 4 năm 2022, bà H làm thủ tục các giấy tờ và chuyển đổi 200m² đất thổ cư để chuyển nhượng cho bà T theo quy định của

pháp luật trong thời hạn đặt cọc. Bên bà H có mặt em trai, bên bà T thì có anh trai bà T và có mặt bà H2, bà H1 và bà T3. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận mất cọc và phạt cọc. Cụ thể, nếu bên A không bán và không chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bà H phải bồi thường gấp 03 lần số tiền đặt cọc cho bà T là 150.000.000 đồng, nếu bà T không mua thì mất tiền cọc. Trong thời gian 30 ngày như đã thỏa thuận bà H đã không cất được đất thổ cư ra bìa mới cho bà T và sau đó thì bà H2, bà H1 và bà T có đến nhà bà H để xin lại tiền cọc nhưng bà H nhất quyết không trả và trốn tránh không ra mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 143; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào các Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 và khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T.

Buộc bà Lê Thị H trả cho bà Lê Thị Thanh T số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc là 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 150.000.000 (Một trăm năm mươi 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 năm 2015.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bà Lê Thị H giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 16/3/2022 bà Lê Thị H thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Lê Thị Thanh T phần đất có diện tích 2.000m², thuộc một phần thửa đất số 163, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại xã E, thị xã B, với giá chuyển nhượng là 295.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận với nhau trong vòng 30 ngày kể từ ngày 16/3/2022 đến ngày 16/4/2022 các bên ra phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà T sẽ thanh toán số tiền còn lại là 245.000.000 đồng cho bà H.

Trong quá trình quản lý sử dụng đất bà H có đào ao, nuôi cá trồng cây các

loại, lợi dụng lúc bà H đi vắng bà T đã tự thuê người cho xe đồ đất và san ủi làm đường, hủy hoại cây cối và tự ý cho người kích điện toàn bộ số cá trong ao. Bà H chỉ chuyển nhượng cho bà T phần đất chứ không chuyển nhượng tài sản trên đất, mặt khác, trong thời gian đặt cọc, các bên chưa công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T không được quyền sử dụng và định đoạt phần đất và tài sản gắn liền trên đất.

Trong thời gian đặt cọc bà H đã nhiều lần liên hệ với địa chính xã E để làm thủ tục xác minh hiện trạng, đo đạc chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa, công chứng sang tên cho bà T, địa chính xã E có xuống đất 2 lần, bà H gọi điện thông báo và yêu cầu bà T xuống đất để làm thủ tục nhưng bà T không xuống. Đến ngày 16/4/2022, khi hết thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc bà H gọi bà T ra văn phòng công chứng để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T không đến, không hợp tác. Bà H đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của mình theo sự thỏa thuận. Tuy nhiên, bà T không hợp tác, không thực hiện các nghĩa vụ theo thỏa thuận mà còn vi phạm pháp luật. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên tôi đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 229, Điều 264, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 3 Điều 292, Điều 328, Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015

Căn cứ Điều 166, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013

Chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, 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, 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, lời trình bày của các bên đương sự, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bà Lê Thị H là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2023/DSST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của bà Lê Thị H, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Quá trình tố tụng tại Tòa án và tại phiên tòa các bên đương sự thừa nhận: Vào ngày 16 tháng 3 năm 2022, giữa bà T với bà H xác lập Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 2.000m² (trong đó có 200m² đất thổ cư) thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ 25 tại thôn T, xã E, thị xã B, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 426391/QSDĐ/DH ngày 30 tháng 12 năm 2003 cấp cho hộ ông Bùi Ngọc T2 là chồng của bà H đã chết ngày 14 tháng 4 năm 2020) để thừa kế lại cho bà H. Giá hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 295.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc cho bà H số tiền 50.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày, từ ngày 16 tháng 3 năm 2022 đến ngày 16 tháng 4 năm 2022. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về việc mất cọc và phạt cọc, cụ thể nếu bà H không chuyển nhượng như cam kết thì bà H phải bồi thường gấp 03 lần số tiền mà bà T đã đặt cọc là 150.000.000 đồng và ngược lại, nếu bà T không nhận chuyển nhượng thì bị mất số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà T cho rằng khi hết thời hạn đặt cọc đã nhiều lần yêu cầu bà H thực hiện những thỏa thuận như đã cam kết trong Hợp đồng đặt cọc, nhưng bà H không thực hiện, cũng như không hợp tác để bàn bạc, thỏa thuận cùng nhau tháo gỡ những khó khăn. Do vậy, bà H đã vi phạm nghĩa vụ đã được ký kết trong Hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, buộc bà H có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền 150.000.000 đồng, trong đó 50.000.000 đồng tiền cọc và 100.000.000 đồng là tiền phạt cọc.

Bà H cho rằng trong thời gian đặt cọc đã nhiều lần liên lạc với bà T để cùng nhau làm thủ tục, giấy tờ để ra Trích lục thửa đất theo như các bên đã ký kết. Bà H có liên lạc với địa chính xã E (ông L) đến nhà của bà H để các bên cùng đo đạc đối với diện tích đất đã chuyển nhượng nhưng bà T không hợp tác và không có mặt. Vào khoảng 17 giờ ngày 29 tháng 4 năm 2023 thì bà T cùng với một số người nữa (bà H không biết tên) có vào nhà bà H và nói là không mua miếng đất đã đặt cọc cho bà H nữa và nói trả lại số tiền đã đặt cọc là 50.000.000 đồng nhưng bà H không đồng ý. Hết thời hạn đặt cọc, mặc dù đã nhiều lần liên hệ với bà T để cùng nhau thực hiện những thỏa thuận như đã cam

kết nhưng bà T không thực hiện, không hợp tác để bàn bạc, thỏa thuận cùng nhau tháo gỡ những khó khăn nhằm đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của các bên. Bà T đã vi phạm Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc, nội dung: *“Thời hạn đặt cọc là 30 (ngày), kể từ ngày 16/3/2022 đến ngày 16/4/2022. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ tiền còn lại cho bên A”*. Vì vậy, bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T vì toàn bộ lỗi là do bà T gây ra và phải mất tiền cọc như đã cam kết.

[2.2] Xét ý kiến của các đương sự thấy rằng:

Về hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc: Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 16 tháng 3 năm 2022 giữa bà T và bà H được lập thành văn bản và được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện và tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về điều kiện, mục đích, nội dung và hình thức hợp đồng được quy định tại các Điều 117, Điều 118, Điều 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên.

Xét về lỗi vi phạm nghĩa vụ của các bên: Theo bà H trong thời gian đặt cọc đã nhiều lần liên lạc với bà T để cùng địa chính xã E tiến hành đo đạc đối với diện tích đất đã chuyển nhượng và làm thủ tục, giấy tờ để ra Trích lục thửa đất nhằm thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định nhưng bà T không hợp tác và đòi bà H trả lại số tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, theo Biên bản xác minh ngày 09 tháng 12 năm 2022 tại UBND xã E xác nhận không có việc bà H liên hệ để đo đạc tách thửa đất như ý kiến trình bày của bà H. Mặc khác, Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc quy định về thời hạn đặt cọc và trong thời hạn này thì các bên hoàn thành thủ tục công chứng, chuyển nhượng theo quy định của pháp luật tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên bà T phải giao đủ số tiền còn lại cho bên bà H là 245.000.000 đồng mà không quy định về nghĩa vụ của bà T cùng bà H làm các thủ tục tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất để đủ kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, Tại Điều 4 của hợp đồng phần thỏa thuận khác có nêu rõ *“ Nếu bên A không cam kết trong trích lục thể hiện đường đi vào miếng đất đã bán thì sẽ chịu trách nhiệm bồi thường số tiền cọc gấp ba lần”*. Như vậy, thủ tục tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất thuộc về người có quyền sử dụng đất là bà H nhưng bà H không thực hiện. Do đó, bà H đã vi phạm cam kết đã thỏa thuận, từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng mà các bên đã ký kết, gây thiệt hại đến quyền lợi ích hợp pháp cho bà T nên bà H phải bồi thường phạt cọc là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Tại cấp phúc thẩm bà H cũng không đưa ra được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của bà H là có căn cứ.

Từ những căn cứ nêu trên cấp sơ thẩm buộc bà H phải trả cho bà T tổng số tiền là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu đồng), trong đó tiền cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng là có cơ sở. Do đó, kháng cáo của bà H là không có căn cứ để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Lê Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2023/DS-ST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Buôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk.

[2]. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, Điều 143; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ vào các Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 và khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Thanh T.

Buộc bà Lê Thị H trả cho bà Lê Thị Thanh T số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường phạt cọc là 100.000.000 đồng. Tổng cộng là 150.000.000 (Một trăm năm mươi 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 năm 2015.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị H phải chịu 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Thanh T 3.750.000 (Ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai tạm ứng án phí đã nộp số:

AA/2021/0018122, ngày 29 tháng 6 năm 2022, tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Lê Thị H đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0018575 ngày 23/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thị xã B.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

“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 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 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”.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thị xã Buôn Hồ;
- Chi cục THADS thị xã B;
- Đương sự;
- Công thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng