

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 270/2023/DS-PT

Ngày: 23/8/2023

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 Y Phi Kbuôr

Các Thẩm phán: Ông Trần Duy Tuấn, Bà Lưu Thị Thu Hường

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh – 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 Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 23 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: 150/2023/TLPT-DS ngày 14/6/2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 214/2023/QĐXX-PT ngày 24/7/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Duy S, địa chỉ: Số 416 đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Duy S: Ông Hoàng Văn T, địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phạm Duy S: Luật sư Đặng T – Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đặng G, địa chỉ: Số 132 đường A, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, địa chỉ: Số nhà 200/13 đường Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

- Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H: Bà Đinh Thị Phương Th, địa chỉ: Số nhà 200/13 đường Y, phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị H1, địa chỉ: Số 416 đường H, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (vắng mặt);

- Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Hoàng Văn T, địa chỉ: Thôn P, xã E, huyện P, tỉnh Đắk Lắk (có mặt);

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H1: Luật sư Đặng T – Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đặng G, địa chỉ: Số 132 đường K, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt)

3.2. Văn phòng công chứng TN, địa chỉ: Số 49 đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị T, địa chỉ: Số 49 đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 04/01/2021 ông Phạm Duy S có lập hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị H thừa đất số 315, tờ bản đồ số 129, diện tích đất 485m², tại phường E, thành phố B theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642207 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 15/9/2011 cho bà Nguyễn Thị H với số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng, để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thừa đất nêu trên, thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Việc thỏa thuận đặt cọc chỉ giữa ông Phạm Duy S và bà Nguyễn Thị H, ngoài ra không liên quan đến ai khác. Đối với ông Lê Văn Đ và bà Nguyễn Thị L chỉ là những người làm chứng ký tên tại các lần gia hạn, không liên quan đến các thỏa thuận đặt cọc giữa ông Phạm Duy S và bà Nguyễn Thị H.

Hết thời hạn đặt cọc, ông Phạm Duy S yêu cầu bà H lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên bà H không thực hiện và xin gia hạn hợp đồng đặt cọc, sau đó ông Phạm Duy S có đồng ý và gia hạn lần 1 từ ngày 19/02/2021 đến ngày 04/4/2021, gia hạn lần 2 từ ngày 03/4/2021 đến ngày 03/5/2021, gia hạn lần 3 từ ngày 03/5/2021 đến ngày 13/5/2021. Như vậy, ông Phạm Duy S đã thiện chí gia hạn cho bà H để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà H không thực hiện. Do đó, tháng 6/2021 ông Phạm Duy S làm đơn khởi kiện bà H tại Tòa án nhưng do bà H hứa trả tiền cho ông S nên ông S rút đơn khởi kiện, từ đó đến nay ông S có đòi tiền nhiều lần, tuy nhiên bà H mới trả cho ông S được 200.000.000 đồng và tuyên bố không trả nữa.

Ông Phạm Duy S khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2021 giữa ông Phạm Duy S và bà Nguyễn Thị H, yêu cầu bà Nguyễn Thị H hoàn trả số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 800.000.000 đồng, trừ đi số tiền 200.000.000 đồng bà Nguyễn Thị H đã trả. Như vậy, bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông S số tiền là 1.400.000.000 đồng, trong đó tiền

đặt cọc còn phải trả là 600.000.000 đồng, tiền phạt cọc còn phải trả là 800.000.000 đồng.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H thừa nhận vào ngày 04/01/2021, bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Duy S có lập hợp đồng đặt cọc với số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng, để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 129, diện tích đất 485m², tại phường E, thành phố B, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642207 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 15/9/2011 cho bà Nguyễn Thị H, thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Việc thỏa thuận đặt cọc chỉ có giữa ông Phạm Duy S và bà Nguyễn Thị H, ngoài ra không liên quan đến ai khác. Hết thời hạn đặt cọc, bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Duy S gia hạn hợp đồng đặt cọc từ ngày 19/02/2021 đến ngày 04/4/2021, gia hạn lần 2 từ ngày 03/4/2021 đến ngày 03/5/2021, gia hạn lần 3 từ ngày 03/5/2021 đến ngày 13/5/2021. Bà Nguyễn Thị H đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2021 giữa ông Phạm Duy S và bà Nguyễn Thị H.

Về số tiền còn nợ: Bà Nguyễn Thị H đã trả cho ông Phạm Duy S số tiền 200.000.000 đồng, số tiền còn nợ ông Phạm Duy S là 600.000.000 đồng thì do hoàn cảnh kinh tế khó khăn, bà H bị bệnh nên không thể trả ngay được, bà H xin được trả dần. Còn về việc phạt cọc thì bà H không đồng ý.

Đối với ông Lê Văn Đ (chồng bà Th) và bà Nguyễn Thị L (bạn bà Th) chỉ là những người làm chứng ký tên tại các lần gia hạn, không liên quan đến các thỏa thuận đặt cọc giữa ông Phạm Duy S và bà Nguyễn Thị H.

** Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Bà Nguyễn Thị H1 không tham gia nên không liên quan đến thỏa thuận đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Duy S. Đề nghị bà Nguyễn Thị H hoàn trả số tiền cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 800.000.000 đồng cho ông Phạm Duy S.

** Quá trình tham gia tố tụng, đại diện Văn phòng công chứng TN trình bày:*

Hợp đồng đặt cọc được hai bên ký, điểm chỉ trước mặt Công chứng viên của Văn phòng công chứng TN. Tại thời điểm ký hợp đồng hai bên hoàn toàn minh mẫn sáng suốt và tự nguyện, không bên nào bị lừa dối hay ép buộc; các chủ thể ký kết hợp đồng là đúng người; quyền sử dụng đất nói trên đã được xác định là của cá nhân bà Nguyễn Thị H. Hai bên cam đoan nhận tiền đặt cọc để trả nợ Ngân hàng, rút tài sản thế chấp, xóa thế chấp để thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, việc hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc nói trên là không trái quy định của pháp luật. Việc nguyên đơn ông Phạm Duy S khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải trả lại tiền đặt cọc và bồi thường số tiền tương đương với số tiền đặt cọc do vi

phạm hợp đồng đặt cọc, là khởi kiện yêu cầu thực hiện quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên trong hợp đồng đặt cọc đã ký, không liên quan đến quyền và nghĩa vụ của Văn phòng công chứng TN trong việc xác nhận hợp đồng này. Vì các lý do nêu trên, Văn phòng công chứng TN từ chối tham gia tố tụng với tư cách là bên có quyền và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST, ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 320, Điều 321, Điều 328, Điều 401, Điều 407, Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[1] Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy S.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Duy S được xác lập vào ngày 04/01/2021, số công chứng 000004, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng TN để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 129, diện tích đất 485m², tại phường E, thành phố B là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Phạm Duy S số tiền 600.000.000 đồng (Sáu 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, 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy S đối với số tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng).

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 28.000.000 đồng.

Ông Phạm Duy S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 36.000.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.000.000 đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2021/0022697 ngày 21/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, ông S còn phải nộp số tiền là 9.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 04/5/2023, nguyên đơn là ông Phạm Duy S có đơn kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn khởi

kiện của nguyên đơn, sửa Bản án dân sự sơ thẩm là buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện, nội dung đơn kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện, đơn kháng cáo của nguyên đơn. Bởi lẽ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được thì lỗi hoàn toàn do bà Nguyễn Thị H, còn ông S đã nhiều lần gia hạn về thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng nhưng tiền đặt cọc đến 800.000.000 đồng, trong khi đó theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là bà H có trách nhiệm trả tiền vào Ngân hàng, rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, xóa thế chấp rồi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông S nhưng sau khi trả tiền Ngân hàng, bà H cố tình lẩn tránh không thực hiện cam kết mà còn tặng một phần đất này cho con gái của bà H. Do vậy, đề nghị bà Nguyễn Thị H hoàn trả số tiền cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 800.000.000 đồng cho ông Phạm Duy S. Tuy nhiên vì hoàn cảnh bà H cũng khó khăn nên ông S chỉ yêu cầu bà H trả số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tại phiên tòa phúc thẩm phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng, Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực độc lập với hợp đồng chuyển nhượng, mục đích của hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do quyền sử dụng đất đang bị thế chấp tại Ngân hàng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Tại Công văn số 724 của Ngân hàng N, đại diện Ngân hàng cũng trình bày “*Thỏa thuận đặt cọc tại Hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2021 và các hợp đồng gia hạn đặt cọc giữa ông Phạm Duy S và bà Nguyễn Thị H không thuộc phạm vi quản lý của Phòng giao dịch Đại học TN*”. Trong khi ông S có thiện chí muốn nhận chuyển nhượng thửa đất trên nên đã đặt cọc cho bà H 800.000.000 đồng (80% so với giá trị thửa đất là 1.000.000.000 đồng) để bà H trả nợ, xóa thế chấp với Ngân hàng nhưng bà H không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông S mà lại tặng cho con gái một phần thửa đất trên, nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S tự nguyện chỉ yêu cầu bà H thanh toán tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng nên cần chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Duy S, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk về số tiền phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm, nhận thấy:

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

Đây là phiên tòa phúc thẩm lần thứ 2, bị đơn là bà Nguyễn Thị H và người đại diện theo ủy quyền của bà H là bà Đinh Thị Phương Th vẫn vắng mặt không có lý do, mặc dù đã được tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nên căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H; người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Duy S và bà Nguyễn Thị H1 đều thống nhất: Vào ngày 04/01/2021, bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Duy S có lập hợp đồng đặt cọc với số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng, để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 315, tờ bản đồ số 129, diện tích đất 485m² tại phường E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 642207 do Ủy ban nhân dân thành phố B cấp ngày 15/9/2011 cho bà Nguyễn Thị H, thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Việc thỏa thuận đặt cọc chỉ có giữa ông Phạm Duy S và bà Nguyễn Thị H, ngoài ra không liên quan đến người khác. Các bên cũng thừa nhận, vào năm 2021 bà H đã trả lại cho ông S 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

[2.2] Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Trong hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa các bên tại Điều 3 về thời hạn đặt cọc có thể hiện nội dung: Thời hạn 45 ngày, bên B (bà H) phải hoàn tất việc trả nợ Ngân hàng, rút hồ sơ tài sản thế chấp, xóa thế chấp để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên và công chứng hợp đồng đặt cọc. Tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc quy định về quyền và nghĩa vụ của bên B (bà H) là nếu bên B từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng hoặc thực hiện không đúng, không đầy đủ, chậm thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận thì trả lại số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng và trả một khoản tiền bằng với tiền đặt cọc (800.000.000 đồng) nói trên cho bên A (ông S). Quá trình thực hiện hợp đồng, sau khi bà H đã xóa thế chấp với Ngân hàng nhưng không làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông S mà tách thửa, làm thủ tục tặng cho con gái một phần thửa đất trên nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, trong khi tại hợp đồng đặt cọc có cam kết rõ là ngay sau khi bà H trả nợ Ngân hàng, xóa thế chấp thì các bên tiến hành ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn ông S là người có thiện chí muốn nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên nên đã đặt cọc cho bà H 800.000.000 đồng (tương ứng với 80% so với giá trị thửa đất là 1.000.000.000 đồng) để bà H trả nợ, xóa thế chấp với Ngân hàng, đồng thời ông S cũng đồng ý gia hạn thực

hiện hợp đồng chuyển nhượng nhiều lần đến ngày 13/5/2021. Theo ông S trình bày, vào tháng 6/2021 khi ông S làm đơn khởi kiện bà H tại Toà án (lần 1), do bà H hứa trả tiền cho ông S nên ông S đã rút đơn khởi kiện nhưng bà H chỉ trả được cho ông S 200.000.000 đồng. Do đó, việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi hoàn toàn của bà H.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc giữa các bên có hiệu lực độc lập với hợp đồng chuyển nhượng, mục đích của hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của bà H, vì phía ông S đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, phía bà H cũng đã dùng số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng của ông S và đã trả xong nợ Ngân hàng, xóa thế chấp tại Ngân hàng nhưng cố tình không thực hiện cam kết để ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận nên dù khi đó quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng thì cũng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, tại Công văn số 724/NHNo.ĐL-KTKSNB ngày 20/3/2023 của N và đại diện Ngân hàng cũng trình bày “*Thỏa thuận đặt cọc tại Hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2021 và các hợp đồng gia hạn đặt cọc giữa ông Phạm Duy S và bà Nguyễn Thị H không thuộc phạm vi quản lý của Phòng giao dịch Đại học TN*”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông S với bà H bị vô hiệu và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S về phạt cọc là không chính xác.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy có cơ sở để chấp nhận đơn kháng cáo và toàn bộ đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Duy S, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà Nguyễn Thị H phải trả cho nguyên đơn ông Phạm Duy S số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (đã khấu trừ số tiền 200.000.000 đồng bà H đã trả) và tiền phạt cọc là 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm ông S cho rằng do bà H có hoàn cảnh cũng khó khăn nên ông chỉ yêu cầu bà H trả tiền phạt cọc bằng một nửa số tiền đã đặt cọc là $800.000.000 \text{ đồng} : 2 = 400.000.000 \text{ đồng}$. Đây là sự tự nguyện của ông S nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với nghĩa vụ phải thực hiện là $1.000.000.000 \text{ đồng} = 36.000.000 \text{ đồng} + 3\% \times 200.000.000 \text{ đồng} = 42.000.000 \text{ đồng}$.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông S không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Duy S. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

- Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 401, Điều 406 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 ông Phạm Duy S.

- Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị H và ông Phạm Duy S được xác lập vào ngày 04/01/2021, số công chứng 000004, quyền số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng TN để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 315, tờ bản đồ số 129, diện tích đất 485m², tại phường E, thành phố B.

- Buộc bà Nguyễn Thị H phải trả cho ông Phạm Duy S số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng (bốn mươi hai triệu đồng).

- Ông Phạm Duy S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Phạm Duy S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 27.000.000 đồng (hai mươi bảy triệu đồng) theo biên lai thu tiền số AA/2021/0022697 ngày 21/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Duy S không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả lại cho ông Phạm Duy S số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2022/0002007 ngày 17/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(đã ký)

Y Phi Kbuôr