

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 205/2024/DS-PT  
Ngày: 30-12-2024  
V/v: Tranh chấp Hợp đồng Dân sự  
có đặt cọc, phạt cọc và nợ hụi.

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Bích Thảo.

Các Thẩm phán: Bà Vũ Thị Nguyệt

Ông Nguyễn Thành Tâm

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Thị Nghi – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng:** Ông Trần Minh Công – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 30 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng; xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 221/2024/TLPT-DS ngày 18/10/2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc, phạt cọc và nợ hụi*”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 542/2024/QĐ-PT ngày 06/12/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1987 và bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1987; cùng địa chỉ: số E, đường T, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Đình C, sinh năm 1968; địa chỉ: số A N, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (văn bản ủy quyền ngày 03/12/2024). Có mặt

- **Bị đơn:** Bà Vũ Thị Kim Q, sinh năm 1977; địa chỉ: số nhà H, đường N, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Địa chỉ liên hệ: Hẻm H, đường P, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.  
Có mặt

Người đại diện theo ủy quyền anh Vũ Quang C1, sinh năm 1994; địa chỉ: thôn C, xã L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng (văn bản ủy quyền ngày 30/12/2024).  
Có mặt

- Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1956; địa chỉ: Số B, đường V, Phường B, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng. Vắng mặt.

Theo đơn kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Kim Q.

Quyết định kháng nghị số: 24/QĐ-VKS-DS ngày 06/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện đề ngày 29/6/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Minh P, bà Nguyễn Thị Đ và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đình C trình bày:*

Do có mối quan hệ quen biết, từ tháng 4 đến tháng 6 năm 2023 bà Vũ Thị Kim Q có tham gia chơi một số dây hụi ngày và hụi tuần do vợ chồng ông P, bà Đ làm chủ. Việc tham gia chơi hụi giữa các bên không có giao kèo, hay lập văn bản gì, vợ chồng ông P, bà Đ chỉ lập 01 nhóm zalo trên điện thoại và thông báo cho những người tham gia chơi hụi biết. Hiện nay các dây hụi bà Q tham gia đã kết thúc. Tính đến cuối tháng 6/2023 bà Q còn nợ lại vợ chồng ông P, bà Đ số tiền hụi chưa đóng là 745.756.000 đồng (bảy trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Ngoài ra, ngày 05/5/2023 giữa vợ chồng ông P, bà Đ và bà Q có ký kết 01 hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 359, tờ bản đồ F133.II tại phường L, thành phố B với giá 1.300.000.000 đồng (một tỷ ba trăm triệu đồng) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 379549 do UBND thị xã B (nay là thành phố B) cấp ngày 18/8/2006. Ông P, bà Đ đã đặt cọc cho bà Q số tiền mặt 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), thời hạn đặt cọc 100 ngày (từ ngày 05/5/2023 đến ngày 20/8/2023) hai bên sẽ ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Ngày 16/5/2023, theo yêu cầu của bà Q, ông P, bà Đ tiếp tục chuyển khoản cho bà Q thêm 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng), tổng cộng 400.000.000 đồng. Tuy nhiên khi chưa hết hạn thỏa thuận đặt cọc ngày 19/6/2023 bà Q đã tự ý sang tên toàn bộ thửa đất số 359 diện tích 4.231m<sup>2</sup>, tờ bản đồ F133.II tại phường L, thành phố B trong đó có 1.000m<sup>2</sup> đất đã nhận tiền cọc chuyển nhượng của ông P, bà Đ cho con gái Nguyễn Thị Bảo V.

Như vậy, bà Q đã vi phạm thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc, làm cho tài sản giao dịch đặt cọc không còn và hợp đồng đặt cọc không thực hiện được nữa.

Nay ông P, bà Đ yêu cầu bà Q trả lại cho ông bà số tiền hụi còn nợ là 745.756.000 đồng (bảy trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng). Yêu cầu Toà án tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã ký ngày 05/5/2023 giữa vợ chồng ông bà với bà Vũ Thị Kim Q, buộc bà Q phải trả lại cho ông bà số tiền đã đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 400.000.000 đồng. Tổng cộng cả hai khoản tiền đặt cọc và tiền hụi là 800.000.000 đồng + 745.756.000 đồng = 1.545.756.000 đồng (một tỉ năm trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Ngày 10/7/2024, ông P, bà Đ đã có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Toà án giải quyết đối với yêu cầu bà Q trả số tiền nợ hụi 745.756.000 đồng.

*Bị đơn bà Vũ Thị Kim Q và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Bảo V trình bày:*

Do bà Q có quen biết với vợ chồng ông P, bà Đ nên từ năm 2022 đến tháng 05/2023 bà Q có tham gia chơi hụi nhiều lần của vợ chồng bà Đ. Chơi các dây hụi ngày và dây hụi tuần, hụi ngày số tiền 300.000 đồng và 500.000 đồng, hụi tuần số tiền 1.000.000 đồng và 2.000.000 đồng nhưng giữa hai bên không có văn bản gì, hình thức chỉ thông báo qua tin nhắn zalo trên điện thoại. Vì tin tưởng bà Đ nên khi bà Đ nói đóng hụi bao nhiêu thì bà Q đóng bấy nhiêu chứ không nhớ rõ cụ thể là phải đóng cho dây hụi nào. Từ tháng 08/2022 cho đến tháng 05/2023 bà Q đã đưa cho bà Đ số tiền hụi 1.437.000.000 đồng (một tỷ bốn trăm ba mươi bảy triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản và tiền mặt đã vượt quá số tiền hụi phải đóng cho bà Đ. Nay bà Q không đồng ý trả lại số tiền hụi theo yêu cầu của ông P, bà Đ nữa.

Đối với việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/5/2023 giữa vợ chồng ông Nguyễn Minh P, bà Nguyễn Thị Đ và bà Q có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để ông P, bà Đ nhận chuyển nhượng diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 359, tờ bản đồ F.133.II tại phường L thành phố B, giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng, số tiền bà Đ, ông P đặt cọc ngay khi ký hợp đồng đặt cọc là 200.000.000 đồng. Đến ngày 16/5/2023, vợ chồng bà Đ chuyển khoản tiếp số tiền 200.000.000 đồng vào số tài khoản của bà Q. Tổng số tiền ông P, bà Đ đã đặt cọc mua đất cho bà Q là 400.000.000 đồng. Do thửa đất 359 là tài sản chung của mẹ con bà Q và bà V nên sau khi bà Q nhận đặt cọc của ông P, bà Đ và do bà V cần tiền làm ăn nên bà Q

đã làm thủ tục tặng cho toàn bộ thửa đất 359, tờ bản đồ F.133.II tại phường L, thành phố B (trong đó có 1.000m<sup>2</sup> đã nhận đặt cọc chuyển nhượng cho ông P, bà Đ) cho con gái là chị Nguyễn Thị Bảo V ngày 19/6/2023. Đến ngày 26/6/2023 thửa đất 359 đã được làm thủ tục sang tên chị Nguyễn Thị Bảo V đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 379549 do UBND thị xã B cấp ngày 18/8/2006.

Ngày 20/8/2023, bà Q gọi điện thoại, nhắn tin yêu cầu bà Đ, ông P ra Phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng sang tên nhưng ông P, bà Đ không đến, cũng không nghe điện thoại, nhắn tin thì không trả lời. Tại thời điểm ra Phòng công chứng (ngày 20/8/2023) thì phía bị đơn chưa làm thủ tục tách thửa đất do trước đó ông P, bà Đ đã làm thủ tục khởi kiện bà Q ra Tòa án nên hai bên không tiếp tục thương lượng được với nhau.

Nay ông P, bà Đ khởi kiện yêu cầu bà Vũ Thị Kim Q trả số tiền 800.000.000 đồng, trong đó có 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc thì phía bà Q không đồng ý trả số tiền này, bởi vì chưa tới ngày hẹn ra công chứng nhưng bên phía ông P, bà Đ tự ý hủy bỏ hợp đồng là lỗi của ông P, bà Đ.

*Người làm chứng bà Nguyễn Thị S trình bày:* Bà là hàng xóm của ông P, bà Đ. Ngày 05/5/2023, tại nhà bà Vũ Thị Kim Q, hẻm H đường P, phường L, thành phố B, bà có chứng kiến giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đ, ông P và bà Q. Bà Q chuyển nhượng cho ông P, bà Đ diện tích đất 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 359, tờ bản đồ F.133.II tại phường L thành phố B với giá chuyển nhượng 1.300.000.000 đồng. Ông P, bà Đ đặt cọc ngay khi ký hợp đồng đặt cọc cho bà Q 200.000.000 đồng. Bà Đ là người viết giấy đặt cọc, toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn đúng với thỏa thuận của các bên khi giao dịch, bà chứng kiến toàn bộ diễn biến sự việc giao dịch giữa hai bên và bà đồng ý ký tên vào là người làm chứng. Sau khi ký kết hợp đồng và nhận tiền đặt cọc bà Q còn đưa vợ chồng bà Đ và bà đến tận thửa đất cho mọi người xem. Bà Q khẳng định thửa đất là của cá nhân bà Q và đứng tên một mình bà Q chứ không chung với ai. Bà S cam đoan nội dung bà trình bày là hoàn toàn đúng sự thật, nếu có gì sai bà xin chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng không được.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2024/DS-ST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị Đ về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn bà Vũ Thị Kim Q.

Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/5/2023 giữa ông Nguyễn Minh P, bà Nguyễn Thị Đ với bà Vũ Thị Kim Q.

Buộc bị đơn bà Vũ Thị Kim Q phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị Đ số tiền 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) trong đó có 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và 400.000.000 đồng tiền phạt cọc.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nợ hạn 745.756.000 đồng (bảy trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 20/8/2024, bị đơn bà Vũ Thị Kim Q kháng cáo không đồng ý toàn bộ nội dung của Bản án sơ thẩm.

Quyết định kháng nghị số: 24/QĐ-VKS-DS ngày 06/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng, kháng nghị toàn bộ nội dung của Bản án sơ thẩm. Đề nghị, Toà án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng (trong đó có 400.000.000 đồng đã nhận và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc).

Tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo và đề nghị chấp nhận kháng cáo; Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng vẫn giữ nguyên kháng nghị và đề nghị chấp nhận kháng nghị. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Đề nghị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm cũng như phiên tòa hôm nay: đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Kim Q; Chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Xuất phát từ việc ngày 05/5/2023, giữa vợ chồng ông P và bà Đ và bà Q có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359 tờ bản đồ số F 133.II tại phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng với giá thoả thuận chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 379549 do UBND thị xã B (nay là UBND thành phố B) cấp ngày 18/8/2006 cho bà Q. Bên nhận chuyển nhượng ông P, bà Đ đã đặt cọc cho bà Q số tiền 200.000.000 đồng, thời hạn là 100 ngày kể từ ngày 05/5/2023 đến ngày 20/8/2023 hai bên sẽ ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 16/5/2023, theo yêu cầu của bà Q, bà Đ tiếp tục chuyển cho bà Q số tiền 200.000.000 đồng nhưng đến ngày 19/6/2023 bà Q đã tự ý sang tên toàn bộ diện tích đất trên cho con gái là chị Nguyễn Thị Bảo V. Do đó, giao dịch không thực hiện được. Ông P, bà Đ khởi kiện yêu cầu bà Q trả cho ông bà số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng và số tiền nợ huê là 745.756.000 đồng. Phía bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên các bên phát sinh tranh chấp. Toà án xác định quan hệ tranh chấp giữa các bên là “*Tranh chấp hợp đồng Dân sự có đặt cọc, phạt cọc và nợ huê*” là có căn cứ và đúng pháp luật.

[2] Tại phiên toà sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền nợ huê 745.756.000 đồng, Toà án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu này và các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên đã có hiệu lực pháp luật sau khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Vũ Thị Kim Q và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng thì thấy rằng:

[3.1] Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 379549 diện tích đất 4.231m<sup>2</sup> thuộc thửa số 359, tờ bản đồ F.133.II do UBND thị xã B cấp ngày 18/8/2006 cho bà Vũ Thị Kim Q có nguồn gốc từ việc chia tài sản chung của vợ chồng, đã được cập nhật trang 4 ngày 15/8/2022. Do đó, căn cứ theo khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì bà Q có đầy đủ các quyền của chủ sử dụng đất.

Quá trình giải quyết vụ án, tại giai đoạn sơ thẩm và tại phiên toà hôm nay, các đương sự đều thừa nhận giữa các bên có thoả thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất khoảng 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số F. 133.II tại phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng với giá thoả thuận là 1.300.000.000 đồng; vợ chồng ông P, bà Đ đã đặt cọc cho bà Q số tiền 200.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2023; ngày 16/5/2023 theo yêu cầu của bà Q nên bà Đ tiếp tục chuyển vào tài khoản của bà Q số tiền 200.000.000 đồng. Căn cứ Điều 92

Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh. Hiện nay các bên chỉ đang tranh chấp số tiền chuyển ngày 16/5/2023 có phải là chuyển tiền đặt cọc hay không và điều kiện có hiệu lực của giao dịch này.

[3.2] Xét tính hiệu lực của việc đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Vũ Thị Kim Q và ông Nguyễn Minh P thấy rằng:

Xét về nội dung và hình thức của hợp đồng đặt cọc các bên giao kết ngày 5/5/2023, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện không bên nào ép buộc bên nào, mục đích và nội dung của thoả thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự theo quy định tại Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự, do đó hợp đồng có hiệu lực.

Theo hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa các bên ngày 05/5/2023 để đảm bảo cho việc chuyển nhượng một phần diện tích đất khoảng 1.000m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 359, tờ bản đồ số F. 133.II tại phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng, hai bên thoả thuận 100 ngày, kể từ ngày 5/5/2023 đến ngày 20/8/2023 sẽ ra Văn phòng công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng đến ngày 19/6/2023 bà Q đã lập hợp đồng tặng cho toàn bộ quyền sử dụng đất thửa đất trên cho con gái là chị Nguyễn Thị Bảo V và đã điều chỉnh sang tên cho chị V trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/6/2023 là vi phạm thoả thuận đặt cọc ngày 5/5/2023. Do đó, xét yếu tố lỗi dẫn đến giao dịch không thực hiện được hoàn toàn lỗi thuộc về bà Q nên ông P, bà Đ khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 5/5/2023 và yêu cầu bà Q trả lại số tiền 400.000.000 đồng là có căn cứ.

[3.3] Đối với số tiền 200.000.000 đồng chuyển khoản vào ngày 16/5/2023 thấy rằng: Ngày 16/5/2023, theo yêu cầu của bà Q nên bà Đ đã chuyển vào tài khoản của bà Q thêm số tiền 200.000.000 đồng giữa các bên không có thoả thuận nào khác. Tại phiên toà, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận đây là khoản tiền chuyển trước cho việc chuyển nhượng đất điều này phù hợp với quy định tại Điều 37 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ thì *“trường hợp một bên trong hợp đồng giao dịch cho bên kia một khoản tiền mà các bên không các định rõ là tiền đặt cọc hoặc tiền trả trước thì số tiền này được coi là tiền trả trước”* nên có căn cứ xác định số tiền 200.000.000 đồng mà bà Đ chuyển vào tài khoản của bà Q ngày 16/5/2023 là tiền thanh toán trước cho việc chuyển nhượng đất và sẽ được trừ trong tổng giá trị của hợp đồng chuyển nhượng khi các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định đây là số tiền đặt cọc và buộc bị đơn chịu số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng trên số tiền này là không chính xác.

[4] Về án phí:

Về án phí sơ thẩm: Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về huỷ hợp đồng đặt cọc, yêu cầu phạt cọc nhưng không tuyên bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000 đồng đối với yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc mà chỉ buộc bị đơn phải chịu số tiền án phí trên số tiền phải trả là thiếu sót. Cần buộc bị đơn chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn được chấp nhận và án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn.

Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 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 một phần kháng cáo bị đơn bà Vũ Thị Kim Q.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 27/2024/DSST ngày 09/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P, bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu bà Vũ Thị Kim Q trả số tiền nợ hạn 745.756.000 đồng (*B trăm bốn mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi sáu ngàn đồng*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P và bà Nguyễn Thị Đ về việc “*Tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc*” với bị đơn bà Vũ Thị Kim Q.

2.1. Huỷ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 5/5/2023 giữa ông Nguyễn Minh P với bà Vũ Thị Kim Q.



2.2. Buộc bà Vũ Thị Kim Q có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh P, bà Nguyễn Thị Đ số tiền 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*) (trong đó tiền đặt cọc 200.000.000 đồng; phạt cọc 200.000.000 đồng và tiền trả trước cho việc chuyển nhượng đất 200.000.000 đồng).

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P, bà Nguyễn Thị Đ về việc yêu cầu bà Vũ Thị Kim Q trả số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

4. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Minh P, bà Nguyễn Thị Đ phải chịu 10.000.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 29.186.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu số 0005848 ngày 11/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc. Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh P, bà Nguyễn Thị Đ 19.186.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm còn thừa.

Buộc bị đơn bà Vũ Thị Kim Q phải chịu 28.300.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí Dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0006579 ngày 05/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc. Bà Vũ Thị Kim Q còn phải nộp 28.000.000 đồng án phí.

- Về án phí Dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị Kim Q không phải chịu án phí Dân sự phúc thẩm.

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và 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.

Trường hợp Bản án 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 các quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 Lâm Đồng (01);
- Phòng KT-NV & THA (01);
- TAND Tp Bảo Lộc(01);
- Chi cục THADS Tp Bảo Lộc(01);
- Đương sự (05);
- Lưu: bộ phận, hồ sơ vụ án (03).

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

**Nguyễn Thị Bích Thảo**