

Bản án số: 03/2025/DS-PT

Ngày 21 tháng 01 năm 2025

*“V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt  
cọc chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất”*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Lê Thị Hạng

*Các thẩm phán:* Bà Lê Thúy Phượng

Ông Trần Minh Thật

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tuyết Nhung - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:** Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 121/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo, kháng nghị.

Giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Lương Thu T**, sinh năm 1980; Nơi cư trú: 8 đường H, phường C, quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo ủy quyền:** Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1979; Nơi cư trú: Lầu B Tòa nhà V, số F đường N, phường B, quận A, thành phố Hồ Chí Minh. (*Giấy ủy quyền lập ngày 02/8/2024*). Có mặt

**- Bị đơn:** Bà **Nguyễn Thị C**, sinh năm 1968; Nơi cư trú: thôn D, xã B, huyện K, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt

**- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:** Ông Lê Quân N, sinh năm 1963; Nơi cư trú: Số D đường A, tổ dân phố H, thị trấn T, huyện K, tỉnh Khánh Hòa. Có mặt

\* **Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Lương Thu T

\* **Viện kiểm sát kháng nghị:** Viện kiểm sát nhân dân huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Theo các đơn khởi kiện của nguyên đơn và người được nguyên đơn ủy quyền, bà Nguyễn Thị Q trình bày:

Ngày 03/2/2021, bà T và bà Nguyễn Thị C ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là thửa đất số 548-1, tờ bản đồ số

02, diện tích 42.724m<sup>2</sup> tại thôn D, xã B, huyện K, tỉnh Khánh Hòa với thỏa thuận, bà C sẽ hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất, xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T ngay sau khi được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà T đã chuyển số tiền đặt cọc 500.000.000đồng vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Diên A (con gái bà C) tại ngân hàng N1 theo giấy ủy nhiệm chi ngày 03/02/2021 và bà C đã nhận số tiền này. Đến tháng 7/2022, bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên nhưng bà C không thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã ký kết ngày 03/02/2021. Bà T đã liên lạc với bà C nhiều lần yêu cầu bà C phải thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 548-1 nêu trên nhưng bà C không thực hiện. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả cho bà Lương Thu T số tiền 500.000.000đồng đã nhận cọc; 500.000.000đồng tiền phạt cọc và khoản lãi chậm trả là 10%/ 1 năm đối với số tiền 1.000.000.000đồng với số tiền tạm tính tạm tính từ ngày 02/02/2024 đến ngày 03/5/2024 là 25.205.479 đồng và các khoản lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 04/5/2024 cho đến khi thanh toán xong số tiền 1.000.000.000đồng.

*\*Trong quá trình giải quyết vụ án bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Tháng 2/2021, bà C có ký với bà T hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 548-1, tờ bản đồ 02, diện tích 42.724m<sup>2</sup> tại thôn D, xã B, huyện K, tỉnh Khánh Hòa và đã nhận số tiền đặt cọc 500.000.000đồng. Tại thời điểm giao dịch thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, theo hợp đồng sau 03 tháng nếu chưa có sổ thì bà C sẽ giao cho bà T chăm sóc cây cối và thu hoạch hoa màu, 01 nhà cấp 4, cây lâu năm, máy bơm nước và bà C đã giao cho bà T từ tháng 5/2021 cho đến nay.

Ngoài ra, bà C và bà T đã thống nhất mua toàn bộ đất phía sau giáp với thửa đất số 548-1 khi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong. Do thỏa thuận 02 bên nên bà T đã rào xung quanh đám đất bằng dây kẽm thép gai từ năm 2021 đến nay tổng cộng là 8ha7.

Trước khi thực hiện hợp đồng đặt cọc bà T đã mua của ông Lê Quân N một đám đất sát với mảnh đất 548-1, sau khi thanh toán, bà T còn để lại 200.000.000đồng của ông N để khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 548-1 thì lấy luôn. Như vậy, bà T biết rõ bà C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ là đồng sở hữu với ông Lê Quân N đối với diện tích 42.720m<sup>2</sup>, trong đó bà C chỉ có 10.000m<sup>2</sup>. Từ đó đến nay, bà T chưa một lần nào đến gặp bà C để thống nhất bàn bạc chuyển nhượng đất. Do đó, bà C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, nếu bà T muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà T phải mua luôn phần đất khoảng 8ha, trong đó có phần đất của thửa đất số 548-1, tờ bản đồ số 02 ở phía trước (phần diện tích đất đã đặt cọc ngày 03/2/2021) và phần còn lại là diện tích đất phía sau. Nếu bà T không mua hết toàn bộ phần diện tích đất 8ha này thì bà C không bán.

*\* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Quân N trình bày:*

Năm 2001 ông N và bà C có làm chung một đám đất tại thửa đất số 806, tờ bản đồ số 02 diện tích 42.724m<sup>2</sup> và hai bên thống nhất giao cho bà C đứng tên

trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2021, ông N có bán cho bà T một đám đất 4,4ha và bà T đã giữ lại 200.000.000đồng để sau này làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thửa 806, tờ bản đồ số 02 và diện tích đất phía trong có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì lấy luôn. Rõ ràng bà T biết đất trên là đồng sở hữu mà vẫn thực hiện ký hợp đồng đặt cọc với bà C. Ông N không chấp nhận yêu cầu của bà T vì ông N đã thực hiện theo đúng hợp đồng, ông N gọi điện thoại, nhắn tin bà T không ra. Vậy ông N yêu cầu không tiếp tục hợp đồng đặt cọc vì bà T đã vi phạm hợp đồng nên bà T mất tiền cọc, còn cây cối nhà cửa máy nổ còn sao thì ông N nhận vậy, nếu mất mát ông N không yêu cầu trả lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 06/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn quyết định:

Áp dụng khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 405 và Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết 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:**

Bác yêu cầu của bà Lương Thu T về việc buộc bà Nguyễn Thị C phải trả cho bà Lương Thu T 500.000.000đồng tiền đặt cọc và 500.000.000đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 1.000.000.000đồng.

Buộc bà Lương Thu T phải trả cho bà Nguyễn Thị C quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 548-1, tờ bản đồ 02, diện tích 42.724m<sup>2</sup> tại thôn D, xã B, huyện K, tỉnh Khánh Hòa; trên đất có 01 căn nhà cấp 4 xây bằng gạch tấp lô, mái lợp tôn, trụ kèo gỗ, 01 công bằng sắt và một số cây ăn quả như bưởi, mít, sầu riêng.

Ngoài ra, bản án còn quy định về án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 13/6/2024, nguyên đơn bà Lương Thu T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn phải trả 500.000.000đồng tiền đặt cọc và 500.000.000đồng tiền phạt cọc; khoản lãi chậm trả là 10%/ 1 năm đối với số tiền 1.000.000.000đồng với số tiền tạm tính từ ngày 02/02/2024 đến ngày 03/5/2024 là 25.205.479 đồng và các khoản lãi phát sinh tiếp theo từ ngày 04/5/2024 cho đến khi thanh toán xong số tiền 1.000.000.000đồng.

Ngày 20/6/2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện Khánh Sơn có kháng nghị phúc thẩm số 138/QĐ-VKS-DS đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thu T, buộc bị đơn bà Nguyễn Thị C phải trả lại cho bà T số tiền 500.000.000đồng đã nhận cọc và số tiền phạt cọc 500.000.000đồng.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm và trình bày: Việc bản án sơ thẩm căn cứ vào các đoạn tin nhắn zalo do bà C cung cấp để cho rằng bà C chỉ có nghĩa vụ thông báo cho bà T biết Thửa đất 548-1 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và do bà T không cùng với bà C đến văn phòng C1 để ký kết hợp đồng

chuyển nhượng là do lỗi của bà T nên đã bác yêu cầu khởi kiện của bà T là hoàn toàn không có căn cứ, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T, bởi lẽ: Thời điểm bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 548-1 vào ngày 01/7/2022 nhưng đến ngày 21/10/2022 (hơn 03 tháng sau ngày được cấp giấy chứng nhận) thì bà C mới thông báo cho bà T biết. Trong nội dung các tin nhắn, thể hiện bà C chụp ảnh của 05 giấy chứng nhận, trong đó có 01 giấy chứng nhận đối với thửa 548-1 do bà C đứng tên và 04 giấy chứng nhận khác (02 giấy đứng tên ông Lê Quân N, 02 giấy còn lại đứng tên 02 hộ dân khác) nhưng lại yêu cầu nếu bà T muốn tiếp tục mua bán thửa đất số 584-1 diện tích 42.724m<sup>2</sup> thì bà T phải mua luôn phần đất phía sau (04 giấy chứng nhận còn lại) tổng cộng là 8 ha. Do bà T không đồng ý với yêu cầu này của bà C nên hai bên không thống nhất được thời gian gặp nhau để cùng đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho bà T. Việc bà C đưa ra yêu cầu mới này không được bà T chấp nhận, bởi lẽ các bên không có bất kỳ một sự thỏa thuận nào về chuyển nhượng 04 thửa đất mới này, ngoài ra 04 thửa đất này không thuộc quyền sở hữu của bà C thì làm sao bà C có quyền giao dịch mua bán. Bên cạnh đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2021 giữa bà T và bà C là thỏa thuận tiến đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 548-1, có diện tích 42.724m<sup>2</sup>; không liên quan gì đến các thửa đất còn lại. Như vậy, bà C đã vi phạm thỏa thuận và đã từ chối không bán thửa đất 548-1 cho bà T nữa nên bà C phải trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc. Đồng thời, bà C phải thanh toán cho bà T tiền lãi và lãi chậm trả theo Điều 285 Bộ luật dân sự.

- Bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà không đồng ý với nội dung kháng cáo của bà T; B đã thực hiện nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận hai bên, ngay khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận bà đã thông báo cho bà T nhưng bà T cố tình không cùng bà đến cơ quan có thẩm quyền để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 548-1. Đây là lỗi hoàn toàn của bà T. Việc bà đưa ra yêu cầu bà T phải mua luôn phần đất phía sau giáp thửa 548-1 (tổng cộng yêu cầu bà T phải mua toàn bộ diện tích 08ha, diện tích 8ha này đã cấp giấy chứng nhận gồm 01 giấy chứng nhận thửa đất 548-1, diện tích 42.724m<sup>2</sup> đứng tên bà C; 02 giấy chứng nhận đứng tên ông Lê Quân N; 02 giấy chứng nhận khác đứng tên 02 hộ dân tại địa phương) là do trước đó bà và bà T có thỏa thuận miệng với nhau sau khi có giấy chứng nhận bà T sẽ mua hết toàn bộ diện tích đất này. Vì vậy, khi bà nhắn tin cho bà T biết thửa đất 548-1 đã được cấp giấy và 04 giấy chứng nhận còn lại thì bà T bảo “Vâng, để em thu xếp lên” và thực tế bà T đã rào xung quanh đám đất bằng dây kẽm thép gai từ năm 2021 đến nay, tổng cộng là 8ha7. Bà thừa nhận toàn bộ lời trình bày của bà trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng sự thật. Việc bà T không cùng bà đến văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng sau khi được bà thông báo đã có giấy chứng nhận là bà T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải chịu mất cọc. Hiện tại, bà đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho người thứ ba nên bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa giữ nguyên nội dung kháng nghị; Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lương Thu T và kháng nghị số 138 ngày



20/6/2024 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Khánh Sơn, sửa Bản án sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 06/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng đã nhận đặt cọc và số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả khoản lãi chậm trả 10%/năm đối với số tiền 01 tỷ đồng, tạm tính từ ngày 02/02/2024 đến 03/5/2024 đây là một yêu cầu mới phát sinh sau khi tòa án công khai chứng cứ và hòa giải lần 2 vào ngày 01/02/2024 không liên quan đến hợp đồng đặt cọc các bên đang tranh chấp và cũng chưa được tòa án thụ lý nên không có cơ sở xem xét để giải quyết. Về án phí: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Nghị Quyết 326 để quyết định cho các đương sự.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] *Về tố tụng:* Ngày 20/6/2024, Viện kiểm sát nhân dân huyện Khánh Sơn kháng nghị phúc thẩm số 138/QĐ-VKS-DS và ngày 13/6/2024, nguyên đơn bà Lương Thu T kháng cáo bản án sơ thẩm. Kháng nghị và kháng cáo trong hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] *Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Khánh Sơn và kháng cáo của nguyên đơn, bà Lương Thu T:*

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận ngày 03/02/2021, bà Lương Thu T và bà Nguyễn Thị C ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 548-1, tờ bản đồ số 02, diện tích 42.724m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn D, xã B, huyện K, tỉnh Khánh Hòa. Tại thời điểm giao kết hợp đồng vì thửa đất nêu trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên xác định: vị trí, diện tích thửa đất 548-1 và tài sản trên đất gồm: 01 nhà cấp 4, cây trồng lâu năm, hoa màu, máy bơm nước, hệ thống tưới theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh văn phòng Đ. Bà Nguyễn Thị C xác nhận đã nhận 500.000.000 đồng tiền đặt cọc của bà Lương Thu T. Đồng thời, ngay khi nhận tiền đặt cọc (ngày 03/02/2021) bà Nguyễn Thị C đã giao toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho bà Lương Thu T. Đến ngày 01/7/2022 Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04226 đối với thửa đất số 806 (trước đây là thửa 548-1), tờ bản đồ số 02, diện tích 42.724m<sup>2</sup> tọa lạc tại thôn D, xã B, huyện K, tỉnh Khánh Hòa đứng tên bà Nguyễn Thị C. Như vậy, đối tượng mà các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc là Thửa đất số 548-1 (*Thửa 806 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*), có diện tích 42.724m<sup>2</sup> và việc đặt cọc nhằm để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên giao kết hợp đồng.

[2.2] Tại đoạn 2 khoản 2 Điều 1 của hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận: *“Hai bên thỏa thuận ngay khi bên A được cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đối với “Thửa đất số 548-1” thì bên A phải thực hiện ngay việc chuyển nhượng quyền*

sử dụng “Thửa đất số 548-1” cho bên B tại cơ quan công chứng có thẩm quyền theo qui định pháp luật và cùng với bên B hoàn thành thủ tục để bên B được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với “Thửa đất số 548-1”.

Theo đó, bên A - bà Nguyễn Thị C, chủ sử dụng đối với thửa đất 548-1 (có ký hiệu số thửa là 806, tờ bản đồ 02, diện tích 42.724m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04226 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp ngày 01/7/2022) là bên có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất mang tên bà C, sau đó sẽ tiếp tục thực hiện thủ tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho đến khi bên B – bà Lương Thu T được cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T theo quy định của pháp luật đối với thửa đất mà hai bên đã thỏa thuận thống nhất đặt cọc ngày 03/02/2021.

Ngày 21/10/2022, tuy bà Nguyễn Thị C đã thông báo cho bà Lương Thu T biết thông tin bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 548-1 và đề nghị bà T thống nhất thời gian, địa điểm để cùng nhau ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất này nhưng kèm theo đó, bà C đưa ra yêu cầu bà T phải mua luôn phần đất phía sau giáp với thửa đất 548-1 vì cho rằng các bên có thỏa thuận (miệng) trước đó; Chính vì lý do này mà nguyên đơn và bị đơn không thống nhất dẫn đến không ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 548-1 như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C thừa nhận phần đất mà bà yêu cầu bà T phải mua không thuộc quyền sở hữu của bà mà là của ông Lê Quân N và 02 hộ dân khác; thực tế hiện nay bà đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất hơn 8ha (trong đó có phần diện tích đất đã ký kết đặt cọc với bà T) cho người khác. Đồng thời, bà C không cung cấp được tài liệu chứng cứ nào để chứng minh các bên có việc thỏa thuận khác ngoài thỏa thuận đối với thửa đất 548-1, tờ bản đồ 02, diện tích 42.724m<sup>2</sup> đã giao kết theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/2/2021.

Như vậy, phần diện tích đất phía sau (giáp với thửa đất 548-1) không liên quan đến nội dung giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2021 giữa nguyên đơn, bị đơn và trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà T đã đề nghị bị đơn bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng bà C vẫn từ chối và yêu cầu bà T muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 548-1 thì phải mua luôn phần diện tích đất phía sau, nếu bà T không mua thì bà C không bán thửa đất 548-1 (BL 48, 55, 79). Việc bà C cho rằng thực tế bà T đã rào hết phần đất phía trước và phía sau thửa 548-1 hơn 8ha và các tin nhắn qua lại giữa bà C và bà T để chứng minh rằng bà T đã đồng ý mua toàn bộ diện tích đất theo yêu cầu của bà là không có căn cứ vì không được bà T chấp nhận. Vì vậy, bà C đã vi phạm nội dung cam kết tại đoạn 1 Mục 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 03/2/2021 nên phải trả lại cho bà T số tiền 500.000.000đồng đã đặt cọc và phải bồi thường cho bà T số tiền bằng số tiền mà bà T đã đặt cọc do vi phạm, cam kết.

**[2.3]** Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc nguyên đơn bà Lương Thu T yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị C trả lại số tiền đã đặt cọc 500.000.000đồng và phạt cọc 500.000.000đồng như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2021 là có căn cứ nên chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát

nhân dân huyện Khánh Sơn và kháng cáo của nguyên đơn bà Lương Thu T.

[2.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả khoản lãi chậm trả 10%/năm đối với số tiền 01 tỷ đồng, tạm tính từ ngày 02/02/2024 đến 03/5/2024 đây là một yêu cầu mới phát sinh sau khi tòa án công khai chứng cứ và hòa giải lần 2 vào ngày 01/02/2024 không liên quan đến hợp đồng đặt cọc các bên đang tranh chấp và cũng chưa được tòa án thụ lý nên không có cơ sở xem xét để giải quyết.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo và được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;  
- Căn cứ Điều 274, 275, 280, 328, 418 Bộ luật dân sự;  
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

#### **\* Tuyên xử:**

Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bà Lương Thu T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 06/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn.

1. Buộc bà Nguyễn Thị C phải trả cho bà Lương Thu T số tiền 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng). (Trong đó: tiền đặt cọc là 500.000.000đồng; tiền phạt cọc là 500.000.000đồng).

#### 2. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000đồng (Bốn mươi hai triệu đồng)

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thu T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. H lại cho bà T 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000046 ngày 25/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Khánh Sơn.

#### **\* Quy định:**

*Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án và bản án có hiệu lực thi hành, nếu người phải thi hành án không thi hành án thì còn phải trả lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.*

*Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.*

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã 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:*

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- Các đương sự; **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;

- TAND huyện Khánh Sơn;

- Chi cục THADS huyện Khánh Sơn;

- Lưu: Tòa DS, VP, hồ sơ vụ án.

**Lê Thị Hạng**