

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 137/2025/DS-PT

Ngày: 08 - 4 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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 Nhung.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Hường và ông Nguyễn Sỹ Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 46/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 01 năm 2025, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 302/2024/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2024 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: 121/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 03 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 122/2025/QĐ-PT ngày 25/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Viết H, sinh năm 1982; Vắng mặt

Địa chỉ: Số 04-06 V, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Văn C, sinh năm 1985; Có mặt (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/12/2023).

Địa chỉ: Số 05 đường A, buôn K, xã E, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: Ông Đào Văn P, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị Ngọc T, sinh năm 1973; Ông P vắng mặt, bà T có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố 9, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Bà Nguyễn Thị Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền của ông Đào Văn P (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/9/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Ngọc T: Bà Hoàng Thị Thanh T1 - Luật sư Văn phòng Luật sư H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đắk Lắk; Vắng mặt.

Địa chỉ: 81/6 G, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk

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

3.1 Ông Đào Văn K, sinh năm 1976 và bà **Uông Thị T2**, sinh năm 1986; Ông K có mặt, bà T2 vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà 237/22 P, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

3.2 Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1980; Vắng mặt

Địa chỉ: Tổ dân phố 9, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T.

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 cùng trình bày:*

Do có mối quan hệ quen biết nên ông Đào Văn P và bà Nguyễn Thị Ngọc T giới thiệu cho ông Lê Viết H 02 thửa đất cần bán là thửa đất số 321 và 322, tờ bản đồ số 26, diện tích mỗi thửa là 223m², tại xã C, huyện C1, tỉnh Đắk Lắk. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, ngày 05/4/2022 vợ chồng ông Đào Văn P, bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Lê Viết H thống nhất ký hợp đồng đặt cọc (hợp đồng đặt cọc được in theo mẫu, ông Lê Viết H viết tay các nội dung thỏa thuận cụ thể), với nội dung thỏa thuận như sau:

+ Tài sản thỏa thuận chuyển nhượng: Thửa đất số 321 và 322 nêu trên.

+ Thỏa thuận trị giá 02 quyền sử dụng đất: 4.650.000.000 đồng.

+ Tổng số tiền ông Lê Viết H đã đặt cọc: 800.000.000 đồng (ngày 05/4/2022 ông H trực tiếp đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà T và ông P, đến ngày 06/5/2022 ông H nhờ ông Nguyễn Văn D đặt cọc thêm bà T và ông P số tiền 600.000.000 đồng); số tiền đặt cọc được khấu trừ vào tiền chuyển nhượng, khi thủ tục công chứng hợp đồng hoàn tất bên mua có nghĩa vụ giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại cho bên bán.

+ Thời hạn đặt cọc: 45 ngày, kể từ ngày 05/4/2022 đến ngày 20/5/2022.

Sau khi ông H đặt cọc số tiền nêu trên cho vợ chồng ông P, qua tìm hiểu thực tế hai thửa đất nêu trên thì được biết vợ chồng ông P, bà T không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất thửa số 321 và 322, quyền sử dụng đất thỏa thuận chuyển nhượng thuộc sở hữu của người khác. Sau đó, ông H có yêu cầu ông P, bà T phải trả lại số tiền 800.000.000 đồng mà ông P, bà T đã nhận của ông H nhưng phía bị đơn không trả tiền mà cho rằng ông H không mua đất nữa nên mất tiền cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn mới biết thửa đất số 321 và 322 do vợ chồng ông Đào Văn K và bà Uông Thị T2 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn xác định bị đơn không phải là chủ sở hữu quyền sử dụng đất nên không có quyền ký hợp đồng đặt cọc và giao dịch chuyển nhượng, nhưng đã đưa ra thông tin gian dối mình là chủ sở hữu tài sản để nhận số tiền đặt cọc 800.000.000 đồng của ông Lê Viết H.

Vì vậy, nguyên đơn ông H khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết: Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 giữa bên đặt cọc ông Lê Viết H và bên nhận cọc là ông Đào Văn P, bà Nguyễn Thị Ngọc T; buộc vợ chồng ông Đào Văn P và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải trả lại cho ông Lê Viết H số tiền đã nhận cọc là 800.000.000

đồng; Nguyên đơn tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu tính tiền lãi (theo mức lãi suất 10%/năm) trên số tiền đặt cọc, tương ứng số tiền 127.620.000 đồng.

** Quá trình tham gia tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh T (đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đào Văn P) trình bày:*

Vào khoảng tháng 01/2022, vợ chồng bà Nguyễn Thị Ngọc T, ông Đào Văn P nhận chuyển nhượng (hình thức giấy viết tay, không có công chứng, chứng thực) của vợ chồng ông Đào Văn K, bà Uông Thị T2 02 thửa đất gồm: Thửa đất số 321 và 322, tờ bản đồ 26, mỗi thửa có diện tích 223m², tại xã C1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà T thỏa thuận với vợ chồng ông K nếu vợ chồng bà T tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác thì vợ chồng ông K sẽ ra Văn phòng Công chứng ký sang nhượng 02 quyền sử dụng đất cho người mua.

Đến tháng 4/2022, ông Lê Viết H có liên hệ với gia đình bà T mục đích muốn mua 02 thửa đất nêu trên và hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, về nội dung hợp đồng đặt cọc đúng như bản gốc hợp đồng mà nguyên đơn giao nộp cho Tòa án. Thực hiện hợp đồng đặt cọc, ông H đã đặt cọc cho vợ chồng bà T tổng số tiền 800.000.000 đồng (ngày 05/4/2022 ông H trực tiếp đặt cọc 200.000.000 đồng, đến ngày 06/5/2022 ông H nhờ ông Nguyễn Văn D đặt cọc thêm số tiền 600.000.000 đồng).

Sau đó, ông H biết được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất nêu trên không phải đứng tên vợ chồng bà T nên không muốn mua nữa và đòi lại tiền cọc. Tuy nhiên, vợ chồng bà T không đồng ý vì khi đặt cọc, bị đơn đã cho ông H xem giấy tờ mua bán đất giữa bị đơn và ông K cùng với bản phô tô 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất nêu trên. Sau khi đặt cọc, vợ chồng bà T đã hẹn ông Lê Viết H ra Văn phòng Công chứng và ông K sẽ trực tiếp ký sang tên quyền sử dụng đất cho ông H, nhưng ông H không thực hiện nội dung cam kết. Hiện nay, vợ chồng bà T vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất số 321 và 322, nhưng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đào Văn K và bà Uông Thị T2 đứng tên, chưa chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ai.

Bị đơn bà T và ông P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 vô hiệu và không đồng ý trả lại số tiền 800.000.000 đồng, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:*

1. Ông Nguyễn Văn D trình bày: Ông D có mối quan hệ bạn bè làm ăn chung với ông Lê Viết H. Vào tháng 4/2022, ông D có nghe ông H nói là ông H muốn mua thửa đất số 321 và 322, tờ bản đồ số 26, tại xã Cư Suê, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk của vợ chồng ông Đào Văn P và bà Nguyễn Thị Ngọc T. Theo ông D được biết thì giữa ông H và vợ chồng ông P có thỏa thuận đặt cọc trước số tiền 800.000.000 đồng, khi nào giao kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng sẽ trả số tiền còn lại. Ngày 06/5/2022, ông H có việc bận nên nhờ ông D thay mặt ông H đặt cọc cho vợ chồng ông P số tiền 600.000.000 đồng. Trước đó, ông H đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho vợ chồng ông P để mua 02 thửa đất trên. Số tiền này đều là của ông H, ông D chỉ là người giao số tiền 600.000.000 đồng giúp cho ông H. Sau đó thì ông D nghe

ông H kể lại là 02 thửa đất đó không thuộc quyền sở hữu của vợ chồng ông P, bà T nên không mua nữa. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Lê Viết H, ông D đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

2. Ông Đào Văn K trình bày: Ông Đào Văn K là em ruột của ông Đào Văn P, ông K là chủ sở hữu 02 quyền sử dụng đất thửa số 321 và 322, tờ bản đồ số 26, cùng diện tích 223m², tại xã Cư Suê, huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk. Từ năm 2013 cho đến nay, ông K và vợ là bà Uông Thị T2 vẫn đang là chủ sở hữu, quản lý 02 quyền sử dụng đất nêu trên và chưa chuyển nhượng cho ai khác.

Vào khoảng tháng 3/2022, ông K có bán 02 thửa đất nêu trên cho ông Đào Văn P và bà Nguyễn Thị Ngọc T, khi bán có viết giấy tay, đã nhận tiền cọc nhưng không ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó, ông P và bà T tìm người để bán 02 thửa đất nêu trên, ông K và vợ chồng ông P có thỏa thuận nếu vợ chồng ông P bán đất cho người khác thì ông K sẽ ra Văn phòng Công chứng ký sang nhượng 02 quyền sử dụng đất cho người mua. Ông K không biết việc vợ chồng ông Đào Văn P nhận số tiền cọc 800.000.000 đồng của ông Lê Viết H và không liên quan đến việc mua bán, đặt cọc giữa ông H và ông P, bà T.

Ông Đào Văn K xác định bà Uông Thị T2 cũng đồng ý với ý kiến của ông K, bà Thơ vì lý do công việc nên không thể tham gia tố tụng theo giấy triệu tập của Tòa án. Vợ chồng ông K đã nhận được các văn bản tố tụng của Tòa án, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

3. Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Uông Thị T2 không tham gia tố tụng theo giấy triệu tập của Tòa án, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không giao nộp tài liệu, chứng cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 302/2024/DS-ST, ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147, 161, 162, 266, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 117, 122, 123, 131, 328 và 407 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết H.

1.1. Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022, giữa bên đặt cọc ông Lê Viết H và bên nhận cọc là vợ chồng ông Đào Văn P, bà Nguyễn Thị Ngọc T.

1.2. Buộc vợ chồng ông Đào Văn P và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải trả lại cho ông Lê Viết H số tiền đã nhận cọc là 800.000.000 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp

luật; trường hợp không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết H, về nội dung yêu cầu bị đơn phải trả số tiền lãi 127.620.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/10/2024 bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

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, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, xét thấy kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T là không có căn cứ và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 302/2024/DS-ST, ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T được nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật. Do đó, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk thụ lý và giải quyết là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T, Hội đồng xét xử, nhận thấy:

Đối với thửa đất thửa đất số 321 và 322, tờ bản đồ số 26, diện tích mỗi thửa là 223m², tại xã C1, huyện C, tỉnh Đắk Lắk, được Ủy ban nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BL 186213 ngày 24/01/2013 mang tên ông Nguyễn Thanh N và bà Ngô Thị Hải A, được Chi nhánh đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Phan Thùy N, ngày 12/10/2018 và chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Đào Văn K, bà Uông Thị T2 ngày 17/6/2020; Đối với thửa 322 được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BL 186212 ngày 25/01/2013 mang tên ông Phan Hiền V và bà Lê Thị

Kim D, được Chi nhánh đăng ký đất đai huyện Cư M'gar chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Phan Thùy N, ngày 12/10/2018 và chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho ông Đào Văn K, bà Uông Thị T2 ngày 17/6/2020. Theo kết quả thu thập tài liệu chứng cứ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C (bút lục 31-36) và quá trình giải quyết vụ kiện tại cấp sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm thì người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đào Văn K khai nhận đối với quyền sử dụng đất thửa số 321 và 322 thì từ năm 2020 cho đến nay người đứng tên quyền sử dụng đất là Đào Văn K và bà Uông Thị T2.

Quá trình giải quyết vụ kiện ông Đào Văn P, bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Lê Viết H đều thừa nhận vào ngày 05/4/2022, các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc, với nội dung thỏa thuận chuyển nhượng: Thửa đất số 321 và 322 nêu trên; Giá trị thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất là: 4.650.000.000 đồng; Thời hạn đặt cọc: 45 ngày, kể từ ngày 05/4/2022 đến ngày 20/5/2022. Hợp đồng được các bên thỏa thuận bằng văn bản tại Hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông Lê Viết H đã đặt cọc cho ông P, bà T số tiền 800.000.000 đồng, cụ thể ngày 05/4/2022 ông H trực tiếp đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà T và ông P, đến ngày 06/5/2022 ông H nhờ ông Nguyễn Văn D đặt cọc thêm bà T và ông P số tiền 600.000.000 đồng; Số tiền đặt cọc được khấu trừ vào tiền chuyển nhượng, khi thủ tục công chứng hợp đồng hoàn tất bên mua có nghĩa vụ giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại cho bên bán. Tuy nhiên, thấy rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông P và bà T chưa được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với 02 thửa đất số 321 và 322, mà các thửa đất đang đứng tên ông K và bà Thơ, do đó ông P, bà T chưa có quyền tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 168 Luật Đất đai. Do vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 giữa ông Đào Văn P, bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Lê Viết H là vi phạm điều cấm của pháp luật nên vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bên đặt cọc và bên nhận cọc đều biết thửa đất 321 và 322 đang đứng tên ông Đào Văn K và Uông Thị T2, nhưng vẫn ký kết hợp đồng hợp đặt cọc, nội dung này được thể hiện tại hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022, cụ thể các bên có xác lập nội dung: *“ông Đào Văn P là đại diện nhận cọc cho ông Đào Văn K”*. Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do lỗi của cả hai bên.

Do xác định hợp đồng vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập giao dịch. Buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 giữa ông Đào Văn P, bà Nguyễn Thị Ngọc T và ông Lê Viết H là vô hiệu; Đồng thời buộc ông P, bà T phải trả lại cho ông H số tiền 800.000.000 đồng tiền cọc là phù hợp với Điều 123, Điều 131 Bộ luật Dân sự.

[3]. Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T, giữ nguyên phần Quyết định tại Bản án dân sự sơ thẩm số 302/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[4]. Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo của bị đơn nên bà Nguyễn Thị Ngọc

T phải chịu án phí dân sự Pc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 302/2024/DS-ST ngày 27/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 và Điều 407 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[2.1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết H.

Tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022, giữa bên đặt cọc ông Lê Viết H và bên nhận cọc là vợ chồng ông Đào Văn P, bà Nguyễn Thị Ngọc T.

Buộc vợ chồng ông Đào Văn P và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải trả lại cho ông Lê Viết H số tiền đã nhận cọc là 800.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Viết H, về nội dung yêu cầu bị đơn phải trả số tiền lãi 127.620.000 đồng.

[3] Về chi phí giám định chữ ký: Vợ chồng ông Đào Văn P và bà Nguyễn Thị Ngọc T có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Viết H số tiền 5.670.000 đồng (chi phí giám định chữ ký, chữ viết mà nguyên đơn đã nộp).

[4] Về án phí:

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Lê Viết H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại số tiền 19.914.300 đồng tạm ứng án phí đã nộp (ông Bùi Văn Cảnh nộp thay) theo Biên lai số AA/2023/0005026 ngày 27/12/2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc bị đơn vợ chồng ông Đào Văn P và bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 36.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng đã nộp theo biên lai thu số: AA/2023/0013670 ngày 08/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma

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 thoả 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, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND THADS TP. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP. Buôn Ma Thuột;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(đã ký)

Nguyễn Thị Nhung