

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 62/2023/DS-PT

Ngày 17/01/2023

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:* Bà Nguyễn Thị Nhung

Ông Vũ Văn Tú

*Thư ký phiên tòa:* Bà Nông Thị Quỳnh Hoa – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Chí Hiếu – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 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: 345/2022/TLST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện MĐrắk, tỉnh Đắk Lắk bị kháng nghị, kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 341/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 12 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 311/2023/QĐ-PT ngày 04/01/2023, giữa các đương sự:

\* **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Kim L – Sinh năm: 1969

Địa chỉ: Phường TB, thành phố BH, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà HP Byă – Sinh năm 1996

Địa chỉ: Thị trấn MĐ, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

\* **Bị đơn:** Ông Trần Thế L1 – Sinh năm: 1975

Bà Vũ Thị S – Sinh năm: 1976

Địa chỉ: Xã CR, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk (ông Trần Thế L1 ủy quyền cho bà Vũ Thị S tham gia tố tụng), vắng mặt.

\* **Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

Ban quản lý rừng núi VP; Địa chỉ: Xã CM, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

\* **Người làm chứng:** Ông Bùi Năng C – Sinh năm: 1959

Địa chỉ: Xã CR, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk (có đơn xin xét xử vắng mặt).

\* **Người kháng cáo, kháng nghị:** Bị đơn và Viện kiểm sát nhân dân huyện MĐrắk.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**1. Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L và người đại diện theo ủy quyền là bà HP Byă trình bày:**

Qua giới thiệu của ông Bùi Năng C, ngày 09/3/2022 bà Nguyễn Thị Kim L và vợ chồng ông Trần Thế L1, bà Vũ Thị S có ký kết hợp đồng đặt cọc viết tay để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khoảng 117.800m<sup>2</sup> đất tại thôn 6, xã CR, huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk (trong hợp đồng ghi trên dưới 120.000m<sup>2</sup>). Vị trí thửa đất: Phía Đông giáp đất ông B, bà Đ; Phía Tây giáp đường bê tông; Phía Nam giáp suối; Phía Bắc giáp đường chính. Giá chuyển nhượng là 6.000.000.000đồng (Sáu tỷ đồng).

Các bên thỏa thuận việc đặt cọc và thanh toán như sau: Ngay sau khi ký hợp đồng, đặt cọc 1.000.000.000đồng; ngày 09/4/2022 đặt cọc 2.000.000.000đồng; Ngày 09/6/2022 đặt cọc 1.500.000.000đồng; Khi ông L1 bà S giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà L sẽ có trách nhiệm trả hết 1.500.000.000đồng. Vợ chồng ông L1 bà S cam kết diện tích đất chuyển nhượng thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông L1 và không tranh chấp với ai, đang canh tác trồng cây (keo trong thời kỳ thu hoạch).

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, do hệ thống Ngân hàng bị lỗi, nên bà L mới chuyển khoản cho vợ chồng ông L1 bà S được 400.000.000đồng. Tuy nhiên, đến ngày 11/3/2022, bà L thấy vợ chồng ông L1 bà S không ghi đầy đủ thông tin về thửa đất như trích lục, số thửa và tờ bản đồ. Nên bà L chờ khi nào xác minh đầy đủ thông tin về đất, bà L mới tiếp tục chuyển thêm 600.000.000 đồng cho vợ chồng ông L1 bà S như đã thỏa thuận. Tại thời điểm này, bà L dương tính Covid 19 nên không thể gặp vợ chồng ông L1 bà S.

Ngày 18/03/2022, bà L đến UBND xã CR để xác minh thông tin về thửa đất thì được biết thửa đất mà vợ chồng ông L1 bà S thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L không đủ điều kiện chuyển nhượng vì đất có nguồn gốc do vợ chồng ông L1 bà S nhận chuyển nhượng của người khác, chưa được cấp GCNQSDĐ. Một phần diện tích của thửa đất thuộc Ban quản lý rừng phòng hộ Núi VP đã được giao cho Ủy ban nhân dân xã CR quản lý, không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng ông L1 bà S. Mặt khác, thửa đất chuyển nhượng là đất rừng, không được sang nhượng cho người có hộ khẩu thường trú tại địa phương khác.

Do đó, bà L đã đến nhà vợ chồng ông L1 bà S yêu cầu ông L1 bà S hoàn trả lại tiền đặt cọc. Tuy nhiên, ông L1 không trả lại tiền cọc mà giật túi xách của bà L xé và nhai Hợp đồng đặt cọc viết tay giữa hai bên với mục đích tiêu hủy

chứng cứ giao dịch (có bản ghi âm kèm theo) đồng thời ông L1 tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà L.

Việc ông L1, bà S giấu bà L các thông tin về thửa đất để ký hợp đồng và nhận đặt cọc tiền của bà L cũng như thỏa thuận việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công chứng hợp đồng nhưng không ghi thời hạn với bà L là hành vi lừa dối. Giao dịch không thể thực hiện được do lỗi của bên nhận đặt cọc.

Vì vậy, bà L yêu cầu Tòa án: Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2022 giữa bà L và vợ chồng ông L1, bà S; Buộc vợ chồng ông L1, bà S phải trả lại cho bà L số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà HP Byă là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu bị đơn phải trả 400.000.000 đồng tiền phạt cọc.

**- Bị đơn ông Trần Thế L1 và bà Vũ Thị S trình bày:**

Ngày 09 tháng 3 năm 2022 bà L thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng của vợ chồng tôi diện tích đất khoảng trên dưới 120.000m<sup>2</sup> đất tại thôn 6, xã CR, huyện MĐ. Việc thỏa thuận về giá chuyển nhượng, thời gian đặt cọc, thanh toán đúng như đại diện cho nguyên đơn trình bày.

Khi thỏa thuận mua bán và đặt cọc, bà L biết đất của vợ chồng tôi chưa được cấp GCNQSDĐ (thực tế, thửa đất chuyển nhượng có hơn 1.000m<sup>2</sup> đất đã có GCNQSDĐ, nhưng không ghi trong hợp đồng), bà L đã chấp nhận đặt cọc và chấp nhận giữ lại 1.500.000.000 đồng khi nào có bìa đỏ (trong hợp đồng không nói rõ thời gian nào vợ chồng tôi cam kết có bìa đỏ) sẽ thanh toán hết. Theo hợp đồng đặt cọc, bà L cam kết đặt cọc 1.000.000.000 đồng vào ngày 09/3/2022, nhưng bà L chỉ chuyển khoản cho vợ chồng tôi 400.000.000 đồng. Bà L nói dối ngân hàng không chuyển được, hẹn sáng hôm sau sẽ chuyển thêm 600.000.000 đồng nhưng bà L không thực hiện.

Ngày 18/03/2022, bà L yêu cầu ông L1 đến UBND xã CR xin xác nhận thửa đất không tranh chấp với ai, thì bà L sẽ chuyển tiền theo như thỏa thuận. Ông L1 làm đơn xin xác nhận của UBND xã CR xong, bà L cho người đi đo diện tích đất có đủ như ghi trong hợp đồng hay không. Sau khi đo, thấy diện tích đủ như ghi trong hợp đồng, thì bà L lại đưa ra lý do đất phải có GCNQSDĐ mới mua và đòi lại tiền cọc.

Theo hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận nếu bên mua không mua thì mất cọc, bên bán không bán thì đền cọc gấp đôi. Ngày 18/3/2022, bà L có đến nhà chúng tôi đòi lại tiền cọc, nhưng chúng tôi không đồng ý, bà L thách đố, thuê luật sư kiện chúng tôi. Ông L1 thấy hợp đồng đó không còn hiệu lực, nên ông L1 xé hợp đồng và tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc. Qua xem xét tài liệu là bản chụp

“Biên bản thỏa thuận sang nhượng đất ngày 09/3/2022” do bà L cung cấp cho Tòa án, chúng tôi xác nhận là đúng nội dung hai bên đã ký kết.

Về nguồn gốc đất phần đất mà vợ chồng chúng tôi thỏa thuận chuyển nhượng và nhận tiền đặt cọc của bà L là đất do vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hồng H từ năm 2012, ông Hà nhận chuyển nhượng của ông Trần Hữu T, các bên chỉ viết giấy tay, đất chưa đăng ký và chưa cấp GCNQSDĐ cho ai, vợ chồng tôi sử dụng ổn định và không có tranh chấp với cá nhân, tổ chức nào.

Để thực hiện hợp đồng với bà L, vợ chồng tôi đã phải khai thác keo sớm để bàn giao đất trống cho bà L. Do bà L không thực hiện đúng hợp đồng nên sau khi khai thác cây keo xong, vợ chồng tôi đã trồng mới cây keo non trên đất nên bà L phải chịu mất tiền cọc. Do đó, vợ chồng chúng tôi không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, đồng thời yêu cầu bà L phải bồi thường thiệt hại do vợ chồng tôi phải khai thác keo sớm trước thời hạn với số tiền 500.000.000 đồng.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện MĐrắk, tỉnh Đăk Lăk quyết định:**

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 85, Điều 147, khoản 1 và khoản 2 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai; Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2022, giữa vợ chồng ông Trần Thế L1 bà Vũ Thị S và bà Nguyễn Thị Kim L là vô hiệu.

1.2. Buộc vợ chồng ông Trần Thế L1 bà Vũ Thị S có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền cọc đã nhận là 400.000.000 đồng (*Bốn 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.*

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L về việc buộc vợ chồng ông Trần Thế L1 bà Vũ Thị S phải trả 400.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện MĐrắk, kháng nghị toàn Bộ bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện MĐrắk, tỉnh Đăk Lăk, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk xét xử theo hướng sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L.

Ngày 13/10/2022, bà Vũ Thị S (ông Trần Thế L1 đã ủy quyền cho bà S) có đơn kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn đề nghị giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm, bị đơn ông Trần Thế L1, bà Vũ Thị S vắng mặt mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai.

**Tại phiên tòa phúc thẩm, kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk phát biểu ý kiến:**

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Do Tòa án cấp sơ thẩm xác minh, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể khắc phục được nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk thay đổi nội dung Quyết định kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung; do bị đơn vắng mặt lần thứ 2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn ông L1, bà S.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Thế L1 và bà Vũ Thị S trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên vụ án được thụ lý xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa lần 1 được xét xử ngày 04/01/2023, bị đơn có đơn xin hoãn phiên tòa nên Tòa án đã ra quyết định hoãn phiên tòa và ấn định thời gian mở phiên tòa lần 2 vào ngày 17/01/2023, quyết định này đã tổng đạt hợp lệ cho bị đơn (theo phiếu báo của Bru điện Việt Nam thì bà Vũ Thị S đã nhận thay). Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 17/01/2023, người kháng cáo là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do thì bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do vậy, căn cứ Điều 295, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xét phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn ông L1, bà S.

[2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện MĐrắk và tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk thay đổi nội dung kháng nghị, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Ngày 09/3/2022, bà Nguyễn Thị Kim L và vợ chồng ông Trần Thế L1 bà Vũ Thị S ký hợp đồng đặt cọc (viết tay) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng 120.000m<sup>2</sup> đất (số liệu Công ty PB đo năm 2021 là 117.230,5m<sup>2</sup>) tại xã CR, huyện MĐ, giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng. Cùng ngày 09/3/2022, bà L đã chuyển cho ông L1, bà S 400.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Theo kết quả xác minh thì phần diện tích đất 117.230,5m<sup>2</sup> (số liệu Công ty PB đo năm 2021) mà bà L và vợ chồng ông L1, bà S thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng có nguồn gốc vào năm 1997 ông Trần Hữu T liên kết với Công ty chăn nuôi tỉnh Đăk Lăk trồng cỏ chăn nuôi bò. Năm 1997, ông Thái trồng cây Bạch đàn, kết hợp trồng mì...nhưng không hiệu quả nên các bên tự chấm dứt hợp đồng. Ông T trồng rừng (cây keo), sau đó chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng H, một thời gian sau đó ông Hà chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất này cho vợ chồng ông L1, bà S, tại thời điểm chuyển nhượng các bên chỉ viết giấy tay cho nhau, không được công chứng, chứng thực và không có sơ đồ, trích lục, vị trí, diện tích đất. Trong phần diện tích đất trên, thì có 3.423m<sup>2</sup> là đất thuộc lâm phần Ban quản lý rừng núi VP quản lý tại tiểu khu 759, khoảnh 4, lô 31 theo Quyết định số 642/QĐ-UBND ngày 16/3/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đăk Lăk và 487,8 m<sup>2</sup> đường giao thông. Toàn bộ diện tích đất nói trên chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tổ chức, cá nhân nào.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người sử dụng đất được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau: “Có giấy chứng nhận (trừ trường hợp quy định tại Khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013); Đất không có tranh chấp”.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, thửa đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng không đủ điều kiện để chuyển nhượng nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự và vi phạm điều cấm của luật, theo quy định tại Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật dân sự.

Xét về mức độ lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu và việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi hỗn hợp của bà L và vợ chồng ông L1, bà S, với mức độ lỗi là 50/50. Bởi vì, tại thời điểm giao kết hợp đồng, các bên đều biết thửa đất mà vợ chồng ông L1, bà S thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được quyền chuyển nhượng, tuy nhiên các bên vẫn thỏa thuận chuyển nhượng và xác lập hợp đồng đặt cọc là trái với quy định của pháp luật

nên hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị Kim L và ông Trần Thế L1, bà Vũ Thị S vô hiệu ngay tại thời điểm ký kết.

Theo quy định tại khoản 1 và khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự thì “1. *Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập*; 2. *Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận*”.

Do vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 09/3/2022 giữa bà L và ông L1, bà S vô hiệu, đồng thời buộc vợ chồng ông L1, bà S phải trả lại cho bà L số tiền đã nhận đặt cọc 400.000.000 đồng là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật.

Từ những căn cứ như đã nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy, không có cơ sở để chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện MĐrắk và việc thay đổi nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk mà cần giữ nguyên toàn bộ Bản án sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện MĐrắk, tỉnh Đăk Lăk là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Các quyết định khác của bản án dân sự 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 295, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án:

- Đình chỉ xét xét phúc thẩm đối với phần kháng cáo của bị đơn Trần Thế L1 bà Vũ Thị S.

- Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 05/QĐ-VKS-DS ngày 11/10/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện MĐrắk, tỉnh Đăk Lăk.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện MĐrắk, tỉnh Đăk Lăk.

#### ***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/3/2022, giữa vợ chồng ông Trần Thế L1 bà Vũ Thị S và bà Nguyễn Thị Kim L vô hiệu.

Buộc vợ chồng ông Trần Thế L1 bà Vũ Thị S có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Kim L số tiền đặt cọc đã nhận là 400.000.000 đồng (Bốn 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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi suất của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.*

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L về việc buộc vợ chồng ông Trần Thế L1 bà Vũ Thị S phải trả 400.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn vợ chồng ông Trần Thế L1, bà Vũ Thị S phải chịu 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp mà bà HP Byã nộp thay cho bà L theo biên lai số 60AA/2021/0009359 ngày 12/4/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị S và ông Trần Thế L1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm và được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng (Sáu trăm ngàn đồng) đã nộp tạm ứng theo 02 Biên lai thu số 60AA/2021/0009497 ngày 09/11/2022 và 60AA/2021/0009485 ngày 28/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện MĐ, tỉnh Đắk Lắk. Như vậy, ông L1, bà S đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác của bản án dân sự 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.

*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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**



- TAND huyện MĐrắk;
- CC THADS Huyện MĐ;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

(Đã ký)

**Y Phi Kbuôr**