

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 193/2022/DS-PT

Ngày 21-9-2022

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:* Bà Nguyễn Thị Hằng

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Văn Tú và bà Lưu Thị Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Lại Thị Minh Hiền - 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 tham gia phiên tòa.

Ngày 21 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 170/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 8 năm 2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 191/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K.

Địa chỉ: Số Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Thanh S, sinh năm 1988.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S: Ông Trần Minh T, sinh năm 1993; địa chỉ: Xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Đình V, sinh năm 1975 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V và bà H: Ông Y T, sinh năm 1982; địa chỉ: Xã B, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. (Có mặt)

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1993; địa chỉ: Xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

#### **4. Người làm chứng:**

4.1. Ông Trịnh Quốc K; địa chỉ: Xã Y, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

4.2. Ông Nguyễn Cảnh T2, sinh năm 1986; địa chỉ: Xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

4.3. Ông Cao Quang P, sinh năm 1979; địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

4.4. Ông Trần Quang H, sinh năm 1971; địa chỉ: Xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk. (Vắng mặt)

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Tại đơn khởi kiện ngày 17/09/2020, bản tự khai, biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Trần Minh T trình bày:***

Công ty TNHH Bất động sản K (người đại diện ông Lê Thanh S) có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất với ông Nguyễn Đình V và bà Nguyễn Thị H vào ngày 04/6/2020, đối với thửa đất số 33, tờ bản đồ số 39, diện tích 5.247m<sup>2</sup> tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, mang tên hộ ông Nguyễn Đình V, bà Nguyễn Thị H và bàn giao diện tích đất rừng 12 ha trong tổng số 15 ha của thửa đất lô GK1, tờ bản đồ số TK 1373, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V419084, số vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 383474 QSDĐ/OH do UBND huyện L cấp ngày 09/10/2002 cho hộ ông Trần Văn M, với tổng số tiền là 750.000.000 đồng. Ông Lê Thanh S đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Sau đó, theo thỏa thuận thì ông S đã chuyển số tiền 200.000.000 đồng qua tài khoản ngân hàng của bà T1 để bà T1 đưa lại cho ông V, bà H. Hai bên thống nhất hẹn sau 45 ngày khi bên bán hoàn thành thủ tục pháp lý bàn giao, chuyển nhượng đối với 02 thửa đất trên thì bên mua giao đủ số tiền còn lại là 550.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên chỉ đi kiểm tra và chỉ ranh giới diện tích đất trong hợp đồng chứ hai bên không có bàn giao đất và các tài sản trên đất.

Tuy nhiên, gần đến thời hạn trên thì bên phía ông Nguyễn Đình V thông báo đối với thửa đất 12 ha không thể tiến hành thủ tục bàn giao được vì ông S là người ngoài địa bàn xã nên chỉ có thể bàn giao qua giấy viết tay nên ông S không đồng ý. Sau đó, công ty có thông báo yêu cầu ông V và bà H trả lại số tiền đặt cọc vì không thực hiện được theo nội dung: “Hợp đồng đặt cọc” nhưng ông V, bà H không trả.

Vì vậy, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông V, bà H trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng cho công ty Bất động sản K.

***\* Tại bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn ông Nguyễn Đình V, bà Nguyễn Thị H và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của ông V, bà H là ông***

***Y T trình bày:***

Ngày 04/6/2020, vợ chồng ông V, bà H có bán cho ông Lê Thanh S 12 ha đất rừng sản xuất và 5.247m<sup>2</sup> đất rẫy trồng cây cà phê. Hai bên thỏa thuận hợp đồng mua bán với số tiền là 750.000.000 đồng, ông S đã đặt cọc 200.000.000 đồng (Đối với số tiền đặt cọc thì ông S đã chuyển khoản cho bà T1 số tiền 200.000.000 đồng là người môi giới bất động sản, bà T1 chỉ có đưa lại cho vợ chồng ông V số tiền 150.000.000 đồng, còn số tiền 50.000.000 đồng thì bà T1 lấy tiền môi giới bất động sản theo thỏa thuận riêng giữa ông V và bà T1), hạn 45 ngày sau làm thủ tục chuyển nhượng xong, nhưng 02 ngày sau, ông V có điện thoại cho ông S yêu cầu cung cấp hộ khẩu, CMND và các thông tin để ông V làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông S không cung cấp giấy tờ và thông tin gì cho ông V. Sau đó, đến hạn 45 ngày, ông V liên lạc cho ông S đến để hoàn thành thủ tục và trả số tiền còn lại. Ông S có đến nhà ông V và trao đổi về việc dời ngày chồng đủ tiền còn lại, lần đầu là 10 ngày, sau đó thêm 15 ngày. Tuy nhiên, sau lần thứ 2 khi trình bày không đủ tiền chi trả khoản còn lại thì ông S có trực tiếp trao đổi và chấp nhận bỏ cọc. Sau hơn 60 ngày, kể từ ngày ông S thông báo bỏ cọc, gia đình ông V, bà H có vào thăm rẫy thì thấy số cà phê do lâu ngày không được chăm sóc đã bị xuống cấp nghiêm trọng và không có thu hoạch.

Việc ông S yêu cầu trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc thì vợ chồng ông V, bà H không đồng ý. Ông S chăm sóc và khôi phục lại diện tích cà phê cho vợ chồng ông V, bà H thì ông V, bà H sẽ trả lại số tiền 200.000.000 đồng.

***\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T1 trình bày:***

Ngày 04/6/2020 tại quán nước nhà ông V, bà T1 có chứng kiến việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Thanh S với vợ chồng ông V, bà H mua bán đổi với diện tích đất rừng là 12 ha và 5.247m<sup>2</sup> đất rẫy trồng cây cà phê tại xã Đ với giá 750.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc 200.000.000 đồng, theo thỏa thuận thì ông S đã chuyển số tiền 200.000.000 đồng qua tài khoản ngân hàng Agribank 5211205184837 của bà T1, để bà T1 giao lại cho ông V, bà H. Sau đó, bà T1 rút tiền và đưa lại cho ông V, bà H số tiền 150.000.000 đồng, còn 50.000.000 đồng theo thỏa thuận giữa bà T1 và ông V, bà H thì bà được giữ làm chi phí môi giới. Các bên thống nhất hạn sau 45 ngày ông V hoàn thành thủ tục pháp lý bàn giao giấy tờ cho ông S thì ông S sẽ trả số tiền còn lại là 550.000.000 đồng. Chữ viết trong hợp đồng là do bà T1 viết theo sự thống nhất của hai bên.

Khi bà T1 đăng bài bán đất (ông V nhờ) thì bà có chụp ảnh diện tích đất qua Flicam gửi cho ông S. Sau khi đặt cọc, bà T1 và ông V có dẫn ông S đến diện tích đất rừng và cà phê để bàn giao cho ông S quản lý và chăm sóc diện tích đất cà phê. Sau đó, ông V có nhờ bà T1 làm giấy tờ liên quan đến việc chuyển nhượng diện tích cà phê và bàn giao diện tích đất rừng.

Bà T1 đã thông báo cho ông S biết các thông tin liên quan đến tính pháp lý

đổi với diện tích đất trên, khi ký hợp đồng thì ông V có đưa giấy chứng nhận về việc giao quản lý đất rừng cho ông S kiểm tra tính pháp lý.

**\* Người làm chứng ông Trịnh Quốc K trình bày:**

Ngày 04/6/2020, ông K có đi cùng và chứng kiến việc ông Lê Thanh S và vợ chồng ông V, bà H ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đổi với thửa đất số 33, diện tích 5.247m<sup>2</sup> và thửa đất lô GK1, tờ bản đồ số TK 1373. Việc ký kết diễn ra tại nhà ông V và do bà Nguyễn Thị T1 viết. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông S chuyển số tiền 200.000.000 đồng cho bà Nguyễn Thị T1, ông V có dẫn mọi người đi xem vị trí đất (ông V, ông K, ông S), mọi người chỉ đến chân đồi và được ông V chỉ vị trí đất chứ chưa đi hết diện tích. Khi đi cùng ông K không thấy các bên thực hiện bàn giao đất mà chỉ đi xem vị trí đất, sau đó các bên ra về.

**\* Người làm chứng ông Trần Quang H1, ông Cao Quang P trình bày:**

Ngày 04/6/2020, ông H1 và ông P có chứng kiến việc ông Lê Thanh S và vợ chồng ông V, bà H ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán đổi với 12 ha đất rừng và 05 sào đất rẫy trồng cà phê tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk, với giá chuyển nhượng là 750.000.000 đồng. Việc ký kết diễn ra tại quán nước nhà ông V, bà H. Hai bên thỏa thuận, ông S chuyển số tiền 200.000.000 đồng cho ông V, bà H để đặt cọc. Ông H1 và ông P chỉ nghe hai bên nói chuyện chứ không có tài liệu gì để cung cấp cho Tòa án.

**\* Người làm chứng ông Nguyễn Cảnh T2 trình bày:**

Ông T2 chỉ biết việc ông V, bà H bán đất cho ông Lê Thanh S, còn việc ký kết hợp đồng như thế nào, ở đâu thì ông T2 không biết. Ông T2 không chứng kiến việc ông V, bà H bàn giao đất cho ông Lê Thanh S. Ông S nhờ ông T2 là khi nào có khách đến xem đất mà ông S không xuống được thì ông T2 dẫn khách đi vô xem đất. Ông S có nói với tôi, sau này sẽ nhờ ông V thuê người để bới các gốc cà phê trên rẫy đi. Ông T2 chỉ nghe hai bên nói chuyện chứ không có tài liệu gì để cung cấp cho Tòa án.

Tại Biên bản xác minh ngày 26/02/2021: Ông Trần Xuân T3 (Cán bộ địa chính xã Đ) cho biết: Đối với diện tích đất tại thửa số 33, tờ bản đồ 39, diện tích 5.247m<sup>2</sup> đã được UBND cấp cho hộ ông Nguyễn Đình V, bà Nguyễn Thị H, mục đích đất trồng cây lâu năm. Đối với diện tích đất rừng 12 héc ta, ông V, bà H ký đặt cọc định bán cho ông Lê Thanh S thuộc đất rừng giao khoán cho các hộ gia đình tại địa phương để bảo vệ diện tích đất trên đã được UBND xã giao khoán cho ông Trần Văn M (giấy chứng nhận 15 ha, mục đích: Đất rừng sản xuất), với diện tích đất rừng trên chỉ được chuyển nhượng cho các hộ dân tại địa phương. Trước đây, ông Nguyễn Đình V có lên làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất trên, UBND xã đã hướng dẫn ông V ra UBND huyện để hướng dẫn làm thủ tục

chứ UBND xã chưa làm thủ tục cho ai chuyển nhượng đất rừng.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST, ngày 14 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lăk, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ Điều 117, Điều 119 và 328 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 1 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14, quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý án phí và lệ phí Tòa án.

***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K. Buộc ông Nguyễn Đình V, bà Nguyễn Thị H trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

2. Về án phí:

- Ông Nguyễn Đình V, bà Nguyễn Thị H phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0010504 ngày 26/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lăk.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền thi hành án theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 08/7/2022 ông Y T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận một phần đơn khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền cọc tương đương với diện tích đất rừng 12ha là 65.950.000 đồng và bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền cọc mua diện tích đất 5.247m<sup>2</sup> trồng cà phê là 134.050.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:***

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát phân tích, đánh giá các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án 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 ông Y T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn -

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2022/DS-ST ngày 24/6/2022, của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

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:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn làm trong hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm, nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thấy rằng:

[2.1] Về hình thức của Hợp đồng đặt cọc: Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K và ông Nguyễn Đình V, bà Nguyễn Thị H được viết tay đề ngày 04/6/2020 và không công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền. Tuy nhiên, loại hợp đồng này không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện, không bị ép buộc, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc: Việc các bên lập hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng 12 ha đất rừng tự nhiên sản xuất trong diện tích 15ha thuộc Lô G, Khoảnh 1, tờ bản đồ số TK1373 và 5.247m<sup>2</sup> đất rẫy trồng cà phê tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

- Đối với diện tích 5.247m<sup>2</sup> đất rẫy trồng cà phê đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 626244 ngày 12 tháng 12 năm 2011 cho hộ ông Nguyễn Đình V. Do vậy, đủ điều kiện chuyển nhượng và không vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, Đối với 12 ha đất rừng tự nhiên sản xuất trong diện tích 15ha thuộc Lô G, khoảnh 1, tờ bản đồ số TK1373 tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V419084 ngày 09 tháng 10 năm 2002 cho hộ ông Trần Văn M. Như vậy, ông Nguyễn Đình V, bà Nguyễn Thị H không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với diện tích 15ha thuộc Lô G, khoảnh 1, tờ bản đồ số TK1373 tại thôn Yên Thành 2, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk nên không có quyền chuyển nhượng. Mặt khác, tại khoản 1 Điều 192 Luật Đất đai 2013 quy định:

*“Hộ gia đình, cá nhân đang sinh sống xen kẽ trong phân khu bảo vệ nghiêm ngặt, phân khu phục hồi sinh thái thuộc rừng đặc dụng nhưng chưa có điều kiện*

*chuyển ra khỏi phân khu đó thì chỉ được chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất ở, đất rừng kết hợp sản xuất nông nghiệp, lâm nghiệp, nuôi trồng thủy sản cho hộ gia đình, cá nhân sinh sống trong phân khu đó”.*

Tại Biên bản xác minh ngày 26/02/2021 cán bộ địa chính xã Đ cho biết: Đối với diện tích đất rừng 12 héc ta, ông V, bà H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cho ông Lê Thanh S thuộc đất rừng giao khoán cho các hộ gia đình tại địa phương để bảo vệ, diện tích đất trên thuộc diện đất rừng đã được UBND xã giao khoán cho hộ ông Trần Văn M. Như vậy, diện tích đất rừng trên chỉ được chuyển nhượng cho các hộ dân tại địa phương. Do đó, việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 12 ha đất rừng tự nhiên sản xuất trong diện tích 15ha thuộc Lô G, Khoảnh 1, tờ bản đồ số TK1373 tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk giữa ông Nguyễn Đình V, bà Nguyễn Thị H với Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K là không thể thực hiện được. Nguyên đơn và bị đơn cũng đều thừa nhận sau khi ký hợp đồng đặt cọc đã đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm các thủ tục pháp lý về giấy tờ để bàn giao 12 ha đất rừng tự nhiên sản xuất trong diện tích 15ha thuộc Lô G, Khoảnh 1, tờ bản đồ số TK1373 tại xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk nhưng không thể làm được do ông Lê Thanh S là người sinh sống ngoài địa bàn xã Đ. Do vậy, nội dung của hợp đồng đặt cọc do các đương sự thỏa thuận là không thể thực hiện được dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và số tiền đặt cọc nhằm mục đích để nhận chuyển nhượng cho hai thửa đất. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bị đơn ông Nguyễn Đình V và bà Nguyễn Thị H phải trả lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm không xác định hợp đồng vô hiệu và áp dụng các quy định của pháp luật về hợp đồng vô hiệu là thiếu sót nhưng việc thiếu sót này không làm ảnh hưởng đến bản chất của vụ án nên không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm không tuyên lãi suất chậm thi hành án nên cấp phúc thẩm cần tuyên bổ sung cho đúng quy định của pháp luật.

[3] Từ những phân tích trên, nhận thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Y T, cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lắk, tỉnh Đắk Lắk.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không được chấp nhận kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Y T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2022/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lắc, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 1 Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 122 và 328 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 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.

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K với ông Nguyễn Đình V, bà Nguyễn Thị H được xác lập ngày 04/6/2020 là vô hiệu. Buộc ông Nguyễn Đình V, bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận.

*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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.*

#### **[2] Về án phí:**

[2.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Đình V, bà Nguyễn Thị H phải chịu 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản K không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và được trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0010504 ngày 26/10/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L.

[2.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Đình V, bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền



tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Y T đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0001699 ngày 13/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đắk Lắk.

**[3]** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

*“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”.*

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Lắk;
- CCTHADS huyện L;
- Đường sự;
- ....;
- Lưu hồ sơ.

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

Đã ký

**Nguyễn Thị Hằng**