

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 289/2023/DS-PT

Ngày: 05 - 9 - 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 Nguyễn Duy Thuần.

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Nguyễn Ngọc Sâm;

2. Bà Nguyễn Thị Nhung.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Ái Vân - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 05 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 184/2023/TLPT-DS, ngày 10/7/2023, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2023/DS-ST, ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 230/2023/QĐ-PT, ngày 03 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 230/2023/QĐ-PT, ngày 16 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Viết T, sinh năm 1989; Địa chỉ: Số nhà A N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

- *Bị đơn:* Ông Trần Nhật L, sinh năm 1999; Địa chỉ: Số D Đường L, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Tăng H, sinh năm 1991; Địa chỉ: Số nhà A N, thị trấn B3, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1975, vắng mặt.

2. Bà Vũ Thị H1, sinh năm 1977, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện B1, tỉnh Đắk Lắk;

3. Ông Trần Anh T2, sinh năm 1981, có mặt.

4. Bà Lê Thị M, sinh năm 1983, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ dân phố C, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Nhật L.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc B2 trình bày:** Ngày 14/4/2022, giữa ông Trần Việt T3 với ông Trần Nhật L ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 49, tờ bản đồ 15, diện tích 9.500m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất tại thôn E, xã E, huyện B1 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 009044 cấp ngày 12/4/2012 cho ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H1 và ngày 12/4/2022 đã chuyển nhượng cho ông L).

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 2.200.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T3 đặt cọc 300.000.000 đồng và các bên hẹn đến ngày 30/5/2022 sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công chứng theo quy định của pháp luật. Ngoài ra ông L cam kết thửa đất chuyển nhượng là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông L, không tranh chấp và thống nhất đến ngày 30/5/2022 ông L không bán thửa đất nêu trên cho ông T3 thì ông L phải trả lại cho ông T3 gấp 02 lần số tiền mà ông T3 đã đặt cọc tương ứng với số tiền 600.000.000 đồng, ngược lại nếu ông T3 không mua thửa đất nêu trên thì sẽ mất tiền cọc, tức số tiền này thuộc về ông L.

Ngày 24/5/2022 và ngày 26/5/2022 các bên tiến hành xác định ranh giới, cắm mốc, bàn giao thực địa diện tích thửa đất chuyển nhượng để chuẩn bị cho ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 30/5/2022 như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, khi xác định ranh giới, cắm mốc, đo đạc diện tích đất chuyển nhượng và bàn giao thực địa thửa đất nêu trên đã xảy ra tranh chấp ranh giới, diện tích của thửa đất số 49 nêu trên giữa vợ chồng ông T1, bà H1 với ông L, cụ thể:

Ngày 19/3/2022, ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của thửa đất số 49, diện tích 9.500m<sup>2</sup> tính từ hành lang suối do nhà nước quy định (cách 5m tính từ mép Suối), hành lang suối kéo lên theo ranh 02 nương nước đủ diện tích 9.500m<sup>2</sup>, thuộc quyền sở hữu của ông L (có giấy cam kết giữa ông L với ông T1). Nhưng khi xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2022, ông L lại xác định và chuyển nhượng cho ông T3 thửa đất số 49 nêu trên không giáp ranh với suối nước. Do vậy, khi tiến hành xác định ranh giới, diện tích, cắm mốc và bàn giao thực địa thửa đất chuyển nhượng đã xảy ra tranh chấp ranh giới, vị trí đất chuyển nhượng giữa vợ chồng ông T1 với ông L.

Phần diện tích mà ông L thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T3 là phần đất 9.500m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 009044 xác định không giáp suối. Tuy nhiên, phần diện tích đất mà ông L nhận chuyển nhượng là phần đất giáp suối và một phần trong diện

tích 9.500m<sup>2</sup> đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 009044, trong đó diện tích giáp suối không thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T1, cũng như của ông L (tức diện tích đất chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nên các bên không thể xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Mặc dù đối tượng chuyển nhượng xảy ra tranh chấp giữa vợ chồng ông T1 với ông L (không như ông L đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2022) nên ông L không bàn giao được thực địa thửa đất số 49 cho ông T3 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/5/2022 như đã cam kết. Ông T3 đã nhiều lần thương lượng về việc các bên tự hủy hợp đồng đặt cọc và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nhưng ông L thách thức, coi thường pháp luật và không chịu trả tiền cọc 300.000.000 đồng đã nhận ngày 14/4/2022.

Ngày 08/7/2022, ông T3 có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc” lập ngày 14/4/2022 giữa ông T3 với ông L. Buộc ông L có nghĩa vụ trả cho ông T3 600.000.000 đồng (tiền cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng).

Ngày 09/01/2023, ông T3 có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, ông T3 không yêu cầu ông L phải trả tiền phạt cọc chỉ yêu cầu trả lại tiền cọc 300.000.000 đồng và trả tiền lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật trên tiền cọc 300.000.000 đồng kể từ ngày nhận tiền cọc ngày 14/4/2022 cho đến khi ông L thực hiện xong nghĩa vụ trả 300.000.000 đồng.

***Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Tăng H trình bày:***

Ông Long chủ sử dụng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 49, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: Thôn E, xã E, huyện B1, diện tích: 9500m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và Tài sản khác gắn liền với số BK 009044, do UBND huyện B1 cấp ngày 12/4/2012, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00427 được đăng ký biến động cho ông L.

Ngày 14/4/2022 ông L và ông T3 đã lập Hợp đồng đặt cọc (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Theo hợp đồng đặt cọc trên ông L đồng ý chuyển nhượng cho ông T3 quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 15, địa chỉ: thôn E, xã E, huyện B1, diện tích 9500m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với số BK 009044, do UBND huyện B1 cấp ngày 12/4/2012, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH00427 được đăng ký biến động cho ông L.

Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Việc thanh toán được chia thành hai đợt: Đợt 1: ông T3 đặt cọc cho ông L 300.000.000 đồng.

Đợt 2: hẹn đến ngày 30/5/2022 ông T3 thanh toán cho ông L số tiền còn lại 1.900.000.000 đồng để hai bên ký hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên đã đến thửa đất trên để chỉ ranh giới và cắm mốc ranh giới thửa đất cho ông T3. Sau khi ông T3 thấy ranh giới xong thì không có ý kiến gì nên các bên ra về đợi ngày công chứng Hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 30/5/2022 ông L đã đến Văn phòng C để chờ ông T3 đến ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền. Tuy nhiên ông T3 có đến mà không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận ở hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2022. Ông T3 đến và nộp cho Văn phòng C thông báo số 233/TB-TLVA, ngày 30/5/2022 của TAND thành phố B về việc thụ lý vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" giữa nguyên đơn ông T3 và bị đơn ông L. Theo đó, ông T3 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/4/2022 giữa ông L và ông T3, yêu cầu ông L phải trả cho ông T3 600.000.000 đồng (tiền cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng). Sau đó, ông T3 rút lại đơn khởi kiện và Tòa án đã ra quyết định đình chỉ vụ án. Nay, ông T3 tiếp tục khởi kiện ông L ra TAND thành phố B buộc ông L trả tiền cọc 300.000.000 đồng và tiền lãi suất phát sinh theo quy định của pháp luật trên số tiền 300.000.000 đồng kể từ ngày nhận tiền cọc ngày 14/4/2022 cho đến khi ông L thực hiện xong nghĩa vụ trả 300.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện này của ông T3 thì ông L không đồng ý và không đủ căn cứ. Vì ngày 30/5/2022 là hạn cuối cùng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, ông L vẫn đến Văn phòng C để đợi ông T3 đến để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, ông T3 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng và tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng, nộp đơn khởi kiện ra Tòa án. Cụ thể là TAND thành phố B đã ra Thông báo số 233/TB-TLVA, ngày 30/05/2022 của về việc thụ lý vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" (Như vậy, ông T3 đã nộp Đơn khởi kiện trước ngày 30/05/2022 và ngày 30/05/2022 mới có Thông báo thụ lý của TAND thành phố B). Như vậy, trong thời hạn đặt cọc ông T3 đã thể hiện ý chí không muốn tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Và theo thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng đặt cọc ngày 14/04/2022 tại Mục số 3 thì ông T3 không mua thửa đất trên thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc.

Vì vậy, đề nghị TAND thành phố B xem xét giải quyết. Không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là ông T3. Công nhận Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất giữa ông L và ông T3 ngày 14/4/2022 và tuyên ông L được nhận tiền cọc 300.000.000 đồng do ông T3 vi phạm điều kiện phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 14/04/2022.

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

**- Ông Nguyễn Văn T1, bà Vũ Thị H1 khai:**

Ông T1 với bà H1 là vợ chồng. Trước đây, thửa đất số 45, tờ bản đồ 15, diện tích 9500m<sup>2</sup> là tài sản thuộc quyền sử dụng của vợ chồng ông T1 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 009044 cấp ngày 12/4/2012 cho ông T1, bà H1). Tuy nhiên, ngày 12/4/2022 đã chuyển nhượng cho ông L.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, thì thửa đất số 49, diện tích 9.500m<sup>2</sup> (tức 9,5 sào) nhưng diện tích thực tế khoảng 1,2ha (tức dư 2.500m, tức dư 2,5 sào). Do vậy, diện tích dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Phần diện tích dư ra phía giáp Suối nước chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông T1, bà H1 vẫn đang sử dụng thực tế. Khi ông T1, bà H1 chuyển nhượng đất cho ông L thì các bên đã cắm mốc cọc bê tông diện tích 9.500m<sup>2</sup> theo hướng từ dưới suối đo lên đến giáp đất của gia đình ông T1, bà H1.

Ngày 12/4/2022, giữa vợ chồng ông T1, bà H1 với ông L xác lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, về việc vợ chồng ông T1, bà H1 chuyển nhượng cho ông L thửa đất số 49, tờ bản đồ 15, diện tích 9500m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 009044, cấp ngày 12/4/2012. Ngoài ra, trước đó vào ngày 19/3/2022 giữa vợ chồng ông T1, bà H1 với ông L còn viết giấy cam kết để xác định vị trí, diện tích đất chuyển nhượng 9.500m<sup>2</sup>, cụ thể: Diện tích 9.500m<sup>2</sup> ranh giá tính tổng diện tích 9.500m<sup>2</sup> là tính từ hành lang suối do nhà nước quy định (cách 5m tính từ mép suối). Hành lang suối vẫn thuộc quyền sử dụng của ông L. Bên bán cam kết chưa lỗi đi chung giữa 02 rẫy, như vậy, vợ chồng tôi bán phần giáp suối nước, kéo lên đủ diện tích 9.500m<sup>2</sup> đất cho ông L.

Hiện tại, vợ chồng ông T1, bà H1 đã nhận hết tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L và bàn giao đất cho ông L theo đúng diện tích như trong giấy lập ngày 19/3/2022. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay đã mang tên ông L, ghi nhận biến động ngày 12/4/2022.

Sau này, vợ chồng ông T1, bà H1 không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông T3. Tuy nhiên, ngày 24/5/2022 giữa ông L với ông T3 đến thửa đất số 49 nêu trên để ông L bàn giao đất thực địa cho ông T3, nhưng khi bàn giao thực địa vợ chồng ông T1, bà H1 không đồng ý với ranh giới do ông L xác định vị trí đất chuyển nhượng nên các bên không bàn giao được đất ngoài thực địa. Tiếp đến, ngày 26/5/2022 ông T3 đến thửa đất số 49 nêu trên để nhận bàn giao đất thực địa, nhưng do ông L vắng mặt nên các bên không tiến hành bàn giao được đất ngoài thực địa.

Vợ chồng vợ chồng ông T1, bà H1 không biết việc chuyển nhượng hay tranh chấp đất giữa ông L với ông T3. Do vậy, yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Ông Lê Trần Anh T4 và bà Lê Thị M, mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng ông T4 và bà M vẫn không đến Tòa án làm việc nên không thể tiến hành lấy lời khai, hòa giải, kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ được.

***Tại Bản án sơ thẩm số 35/2023/DS-ST, ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 220, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Viết T. Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 14/4/2022 giữa nguyên đơn ông Trần Viết T với bị đơn ông Trần Nhật L. Buộc ông L trả lại cho ông T tiền cọc 300.000.000 đồng.

Bác phần yêu cầu của nguyên đơn ông T yêu cầu ông L trả tiền lãi suất tiền cọc 300.000.000 đồng kể từ ngày 14/4/2022 cho đến khi ông L thực hiện xong nghĩa vụ trả 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17/04/2023, bị đơn ông Trần Nhật L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: Bản án sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá cứ cứ một cách khách quan và toàn diện, dẫn đến chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đúng và gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án và giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của của bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cũng như tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DSST, ngày 31/3/2023 của TAND thành phố B.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Nhật L, HĐXX nhận thấy:

Quá trình giải quyết vụ án các bên đương sự đều thừa nhận, ngày 14/4/2022, ông T và ông L thỏa thuận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất số 49, tờ bản đồ số 15, diện tích 9.500m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại Thôn E, xã E, huyện B1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng 2.200.000.000 đồng. Ông T đặt cọc cho ông L 300.000.000 đồng, ngày 30/5/2022 đến phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Xét thấy, tại thời điểm lập hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm, nên có hiệu lực pháp luật.

Theo thỏa thuận vào ngày 30/5/2022, hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng các bên đã tiến hành xác định ranh giới, cắm mốc, bàn giao diện tích thửa đất vào các ngày 24/5/2022 và ngày 26/5/2022, nhưng không bàn giao được do có sự tranh chấp đất giữa ông L và vợ chồng ông T1, bà H1 nên không thực hiện được việc bàn giao mốc giới. Ông L cho rằng ông T là người vi phạm hợp đồng do ông L đã chỉ ranh giới và cắm mốc ranh giới nhưng ông T không có ý kiến gì và chỉ đợi ngày công chứng hợp đồng, nhưng đến ngày 30/5/2022, ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mà tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng, do đó ông T không mua là ông T mất cọc. Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông T1, bà H1 khẳng định ngày 24/5/2022 giữa ông L và ông T có đến thửa đất số 49 để bàn giao đất thực địa nhưng khi bàn giao thực địa thì vợ chồng ông T1, bà H1 không đồng ý với ranh giới do ông L xác định vị trí đất chuyển nhượng nên các bên không bàn giao đất ngoài thực địa. Ngoài ra, ông L cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện ông T xem ranh giới xong không có ý kiến gì. Do đó, việc ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do có tranh chấp về ranh giới giữa ông L và ông T1 bà H1 là có cơ sở. Nên án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn ông T là có căn cứ.

[2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận người kháng cáo ông Trần Nhật L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật và được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm 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:**

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

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Nhật L;

Giữ nguyên Bản án *dân sự sơ thẩm* số 35/2023/DS-ST, ngày 31/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147, 220, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật TTDS;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Viết T.

Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất lập ngày 14/4/2022 giữa nguyên đơn ông Trần Viết T với bị đơn ông Trần Nhật L. Buộc ông L trả lại cho ông T tiền cọc 300.000.000 đồng.

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong 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 Bộ luật dân sự.*

Bác phần yêu cầu của nguyên đơn ông T yêu cầu ông L trả tiền lãi suất tiền cọc 300.000.000 đồng kể từ ngày 14/4/2022 cho đến khi ông L thực hiện xong nghĩa vụ trả 300.000.000 đồng.

[2]. Về án phí:

[2.1]. Về Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Trần Nhật L phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.



Ông Trần Viết T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 14.300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0019905, ngày 18/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

[2.2]. Về Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Trần Nhật L phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2022/0001921, ngày 08/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

*Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.*

**Nơi nhận:**

- TANDCC Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Duy Thuần**