

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 31/2025/DS-PT

Ngày: 05/03/2025

“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 NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Anh Ứng;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Hải Âu và ông Nguyễn Thế Hạnh.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Thành Vinh – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đăk Nông.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông tham gia phiên tòa:** Bà Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 143/2024/TLPT-DS, ngày 11 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 30/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đăk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 32/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2025/QĐ-PT ngày 17 tháng 01 năm 25 và Thông báo số: 09/TB- TA-DS ngày 11 tháng 02 năm 2025. Giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông [Trần Văn T](#), sinh năm: 1972 – có mặt;

Địa chỉ: [Thôn I, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng](#).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông [Dương Văn N](#) – có mặt;

Địa chỉ: [Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đăk Nông](#).

- **Bị đơn:** Ông [Trần Văn Q](#), sinh năm: 1985 – có mặt.

Địa chỉ: [Thôn P, xã Q, huyện K, tỉnh Đăk Nông](#).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà [Lâm Thị Cẩm T1](#) – vắng mặt;

Địa chỉ: [Ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An](#)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T2 – Luật sư thuộc văn phòng L1 Luật – vắng mặt.

Địa chỉ: 4 N, phường F, quận B, thành phố Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trinh Thị H; địa chỉ: Thôn I, xã Đ, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Văn N – có mặt.

Địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1985 – vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Bà Lâm Thị Cẩm T1 – vắng mặt.

Địa chỉ: Áp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1: Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm: 1976 – có mặt.

Địa chỉ: Thôn Phú Thuận, xã Quảng Phú, huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông

3. Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm: 1965 – vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Nông.

- Người làm chứng:

1. Bà Lê Thị X, sinh năm: 1984; địa chỉ: Thôn P, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

2. Ông Phạm Xuân B, sinh năm: 1989; địa chỉ: Buôn K, xã Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

3. Ông Nguyễn Hữu L, sinh năm: 1993; địa chỉ: Số F H, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông – vắng mặt.

- Người kháng cáo: Ông Trần Văn Q là bị đơn trong vụ án.

- Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn – ông Trần Văn T trình bày:

Qua giới thiệu của ông Phạm Xuân B thì ông Trần Văn T có thỏa thuận với ông Trần Văn Q về việc chuyển nhượng tổng diện tích 22.446,8m² thuộc thửa đất số 01, 08, 23 tờ bản đồ số 87, tọa lạc tại thôn P, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Nông. Trước khi ký kết hợp đồng thì ông Q đã chỉ cho ông T phần diện tích đã bán cho người khác khoảng 1.400m². Các bên thống nhất sẽ chuyển nhượng diện tích 22.446,8m² trừ đi số diện tích 1.400m² mà ông Q đã bán trước đó. Giá trị chuyển nhượng là 1.725.000.000 đồng, ông T đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng từ ngày 24/4/2024 đến 24h ngày 11/6/2024, sau khi các bên

công chứng hợp đồng ông **T** sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.200.000.000 đồng, còn số tiền 25.000.000 đồng ông **T** sẽ chịu trách nhiệm nộp tiền thuế, lệ phí.... Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ngày 11/6/2024 ông **Q** có chỉ ranh và nhờ ông **L** đi đo đạc hiện trạng thửa đất thì ông **T** phát hiện diện tích chuyển nhượng thực tế chỉ là 20.433m², thiếu 613,8 m² so với diện tích thỏa thuận là 21.046,8m² (22.446,8 – 1.400). Tuy nhiên vì đã đến hạn thực hiện hợp đồng nên ông **T** và ông **Q** đến **UBND xã Q** để thực hiện việc sang nhượng. Tại đây, hai ông được hướng dẫn làm thủ tục: Một là ông **Q** làm thủ tục tách thửa đối với diện tích 1.400m² rồi chuyển nhượng phần còn lại cho ông **T**; hai là ông **Q** chuyển nhượng toàn bộ diện tích rồi sau đó ông **Trung** làm thủ tục tách thửa đối với phần diện tích 1.400m² nêu trên. Do không thỏa thuận được nên ông **T** và ông **Q** đi về. Sau ngày 11/6/2024, ông **T** đã nhiều lần yêu cầu ông **Q** thực hiện thủ tục tách thửa để tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng ông **Q** không có thiện chí tiếp tục thực hiện. Nay ông **T** khởi kiện cho rằng nghĩa vụ thực hiện tách thửa là của ông **Q** nhưng ông **Q** không thực hiện nên đã vi phạm hợp đồng và đề nghị ông **Q** và bà **H1** phải thanh toán số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Văn Q trình bày:

Vào ngày 24/4/2024, ông **Trần Văn Q** thông qua bà **Lê Thị X** biết được ông **Trần Văn T** có nhu cầu đặt cọc mua đất của ông. Ông **Q** đã chỉ ranh giới phần diện tích này cho ông **T** thì ông **T** đồng ý trừ đi phần diện 1.400m² này. Sau khi thỏa thuận các bên tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc, ông **Trung** chuyển cho ông **Q** 465.000.000 đồng, 35.000.000 đồng đưa cho môi giới. Khoảng 4,5 ngày sau thì ông **T** phát hiện một phần diện tích là đất trống không có trong thỏa thuận, sau đó hai bên hẹn nhau để thỏa thuận nhưng không thống nhất được vấn đề này. Đến ngày 11/6/2024, ông **Q** và ông **T** đã nhờ ông **L** chỉ ranh giới đo đạc hiện trạng thửa đất thì kết quả là tổng diện tích sau khi đã trừ đi 1.400m² là 20.433m² thiếu 613,8 m² so với diện tích thỏa thuận (10594,2 + 7850,4 + 4002,2 – 1.400 = 21.046,8 m²), nhưng ông **T** vẫn không có ý kiến gì về việc này mà vẫn cùng ông **Q** xuống **UBND xã Q** để chứng thực hợp đồng. Tại đây ông **Nguyễn Thanh H2** là cán bộ địa chính đã giải thích một là làm thủ tục tách thửa rồi chuyển nhượng, hai là chuyển nhượng toàn bộ rồi làm thủ tục tách thửa đối với diện tích 1.400m². Sau nghi nghe giải thích thì ông **Q** đề nghị chuyển nhượng toàn bộ diện tích 3 thửa đất cho ông **T** rồi sau đó ông **T** làm thủ tục tách thửa đối với phần diện tích 1.400m² đã bán cho ông **Nguyễn Thanh H2** nhưng ông **T** không đồng ý. Ông **Q** đề nghị lại nếu ông **T** có thiện chí chuyển nhượng thì dời ngày công chứng sang ngày khác nhưng ông **T** vẫn không đồng ý và bắt ông **Q** viết giấy chậm công chứng. Ông **Q** không đồng ý viết nên các bên đi về. Sau đó khoảng 10 ngày ông **Q** gọi cho ông **T** nói rằng trả lại tiền cọc nhưng ông **T** nói đã khởi kiện ra Tòa án. Ông **Q** không đồng ý với yêu cầu khởi kiện vì cho rằng ông không vi phạm hợp đồng.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Thanh H2 trình bày:

Ông Nguyễn Thanh H2 có nhận chuyển nhượng của ông Q 2,8ha, giá trị chuyển nhượng là 730.000.000 đồng và ông đã thanh toán đầy đủ cho ông Q. Ông H2 đã sử dụng đất từ đó đến nay và chưa làm thủ tục sang tên do chưa có nhu cầu. Tại buổi kiểm tra xác minh thực địa ngày 26/9/2024 ông H2 thống nhất với ông Q và ông T rằng diện tích 1.400m² thuộc phần diện tích mà ông H2 đang sử dụng. Ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và cũng không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng bà Lê Thị X trình bày: Vào khoảng 10 giờ ngày 24/4/2024 bà Lê Thị X gặp ông Phạm X1. Sau đó bà Lê Thị X gọi điện cho ông Trần Văn Q hỏi nội dung có đúng ông Trần Văn Q bán đất không? Diện tích bao nhiêu? Tài sản trên đất như thế nào? Sau đó ông Trần Văn Q có chụp hình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo gửi qua mạng xã hội zalo cho bà Lê Thị X, để bà Lê Thị X cho khách xem là ông Trần Văn T. Sau khi ông Trần Văn T và ông Trần Văn Q gặp mặt nhau, tự thỏa thuận với nhau về giá cả chuyển nhượng thì các bên thống nhất ông Trần Văn T sẽ đặt cọc để nhận chuyển nhượng tổng diện tích 22.446,8^{m2} thuộc quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8; 01; 23, tờ bản đồ số 27, tại thôn P, xã Q, huyện K; Các bên thống nhất diện tích ông Trần Văn Q đã bán cho người trước đó là 1.400^{m2}, diện tích còn lại là 22.446,8^{m2} - 1.400^{m2} = 21.046,8^{m2} ông Trần Văn Q sẽ chuyển nhượng toàn bộ cho ông Trần Văn T. Sau khi thống nhất được với nhau về giá trị chuyển nhượng và phần diện tích mà ông Trần Văn Q đã bán trước đó thì các bên quay lại quán nước để làm hợp đồng, bà Lê Thị X là người viết nội dung hợp đồng đặt cọc, ông Phạm Xuân B ký tên người làm chứng.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông Phạm Xuân B trình bày: Vào ngày 24/4/2024 ông Trần Văn T là người liên hệ qua điện thoại với ông Phạm Xuân B hỏi về việc ông Trần Văn T có nhu cầu mua đất, ông Phạm Xuân B có liên hệ nhiều người nhưng không có, khi liên hệ với bà Lê Thị X thì biết ông Trần Văn Q có đất để bán. Sau khi ông Trần Văn T và ông Trần Văn Q gặp mặt nhau, tự thỏa thuận với nhau về giá cả chuyển nhượng thì các bên thống nhất ông Trần Văn T sẽ đặt cọc để nhận chuyển nhượng tổng diện tích 22.446,8^{m2} thuộc quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 8; 01; 23, tờ bản đồ số 27, tại thôn P, xã Q, huyện K. Các bên thống nhất diện tích ông Trần Văn Q đã bán cho người trước đó là 1.400^{m2}, diện tích còn lại là 22.446,8^{m2} - 1.400^{m2} = 21.046,8^{m2} ông Trần Văn Q sẽ chuyển nhượng toàn bộ cho ông Trần Văn T. Sau khi thống nhất được với nhau về giá trị chuyển nhượng và phần diện tích mà ông Trần Văn Q đã bán trước đó thì các bên quay lại quán nước để làm hợp đồng, bà Lê Thị X là người viết nội dung hợp đồng đặt cọc, ông Phạm Xuân B ký tên người làm chứng. Ông Trần Văn T đã thanh toán cho ông Trần Văn Q tiền đặt cọc số tiền 465.000.000 đồng, số tiền 35.000.000

đồng ông [Trần Văn Q](#) nói ông [Trần Văn T](#) giao cho ông [Phạm Xuân B](#) và bà [Lê Thị X](#) tiền công môi giới.

Trong quá trình tố tụng, người làm chứng ông [Nguyễn Hữu L](#) trình bày: Ông [Nguyễn Hữu L](#) không quen biết gì với ông [Trần Văn T](#) và ông [Trần Văn Q](#) tuy nhiên ông [Nguyễn Hữu L](#) có hợp tác với người bạn làm dịch vụ đo đạc đất nên được mọi người giới thiệu vì vậy ngày 16/5/2024 thì ông [Trần Văn T](#) có liên lạc yêu cầu ông [L](#) vào đo đất địa chỉ tại [thôn P, xã X, huyện K, tỉnh Đắk Nông](#). Thời điểm đi đo chỉ có ông [Trần Văn T](#) chỉ ranh giới, kết quả đo đạc thì diện tích hiện trạng đất thực tế là 19.432,6^{m²} và ông [Trần Văn T](#) kiểm tra giấy chứng nhận quyền sử dụng thì thiếu so với diện tích thể hiện trong 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Đến trưa ngày 11/6/2024 ông [Trần Văn Q](#) là người trực tiếp gọi điện thoại cho ông [L](#) yêu cầu ông [L](#) vào đo đất, thời điểm đi đo có mặt cả ông [Trần Văn T](#) và ông [Trần Văn Q](#) và con ông [Trần Văn Q](#) (Cháu bé 7, 8 tuổi gì đó), không có mặt vợ ông [Trần Văn Q](#) Ranh giới do ông [Trần Văn Q](#) chỉ, xác định mốc, hiện trạng bao gồm đất trồng cây cà phê, cây tiêu, có một phần đất ao, tuy nhiên ông [L](#) không biết hiện trạng đo đạc có đúng với quyền sử dụng đất của 03 thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay không. Mặt khác hiện trạng đo đạc đã trừ đi phần hiện trạng mà ông [Trần Văn Q](#) nói là ông [Trần Văn Q](#) đã bán cho người khác, tức là phần diện tích đã bán không đo. Sau khi đo xong ông [L](#) gửi dữ liệu về cho bạn ông [L](#) để ra kết quả, trong thời gian chờ đợi kết quả thì ông [L](#) và ông [Trần Văn T](#), ông [Trần Văn Q](#) xuống trung tâm [xã Q](#), sau khi có kết quả thì ông [L](#) in ra và gửi cho ông [Trần Văn Q](#) đồng thời ông [Trần Văn Q](#) đã chuyển khoản vào tài khoản cá nhân của ông [L](#) qua số 105872779560, [Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh Đ](#) số tiền 4.000.000 đồng. Lúc này vào khoảng 16 giờ 15 phút. Kết quả đo đạc hiện trạng đất là 20.433.0^{m²}. Sau khi gửi kết quả đo đạc cho ông [Trần Văn Q](#) thì ông [L](#) đi về. Nội dung sau đó giữa ông [Trần Văn T](#) và ông [Trần Văn Q](#) như thế nào thì ông không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 30/09/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144; Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 1, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [Trần Văn T](#) đối với bị đơn ông [Trần Văn Q](#)

1. Buộc ông [Trần Văn Q](#) và bà [Phạm Thị H3](#) phải trả cho ông [Trần Văn T](#) số tiền đã nhận cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2024, bị đơn ông [Trần Văn Q](#) kháng cáo yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 30/10/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông kháng nghị, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ mới.

Tại phiên tòa phúc thẩm Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông đã thay đổi nội dung kháng nghị, đề nghị sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn 465.000.000 đồng

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Gia Nghĩa, tỉnh Đắk Nông theo hướng tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn hoàn trả 465.000.000 đồng tiền cọc cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông [Trần Văn Q](#) và bà [Nguyễn Thị H1](#) nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định; Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Về nội dung giải quyết vụ án và xét yêu cầu kháng cáo:

[2.1]. Tài liệu, chứng cứ thu thập có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 giữa ông [Trần Văn T](#) và ông [Trần Văn Q](#) phát sinh hiệu lực theo quy định quy định tại Điều 116, Điều 117 và khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự .

[2.2]. *Xét lỗi các bên dẫn đến không giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

[2.2.1]. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2024, các bên thỏa thuận diện tích sẽ tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng là 22.446,8m² gồm các thửa 01, 08, 23 tờ bản đồ số 87, tọa lạc tại [thôn P, xã Q, huyện K, tỉnh Đắk Nông](#); Giá trị chuyển nhượng là 1.725.000.000 đồng, ông [T](#) đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn thực hiện hợp đồng là 45 ngày kể từ ngày 24/4/2024 đến 24h ngày

11/6/2024, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ông Q đã chỉ cho ông T phần diện tích đã bán cho người khác khoảng 1.400m² và nội dung này được ghi trong hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 11/6/2024, các bên đều có mặt tại Ủy ban nhân dân xã Q để thực hiện thủ tục. Tại đây, cán bộ địa chính xã là ông Nguyễn Thanh H2 đã giải thích cho các bên rằng không thể thực hiện thủ tục sang tên được mà phải làm thủ tục tách thửa đối với diện tích bị đơn đã chuyển nhượng cho ông H2 (bên thứ 3 là 1.400m²) hoặc là chuyển nhượng toàn bộ cả 3 thửa đất, sau đó tiến hành thủ tục tách thửa, chuyển nhượng lại cho bên thứ ba nhưng các bên không thống nhất nên đã bỏ về.

[2.2.2]. Như vậy, lỗi dẫn đến các bên không giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã cam kết là do lỗi cả hai bên vì không nắm rõ quy định pháp luật đất đai phải làm thủ tục tách thửa đối với phần diện tích đã chuyển nhượng cho người thứ ba 1.400m² nên trong hợp đồng các bên không có thỏa thuận trách nhiệm bên nhận cọc phải làm thủ tục tách thửa mà chỉ thỏa thuận thời hạn là 45 ngày, điều này được chứng minh khi đến thời hạn các bên đều có mặt Ủy ban nhân dân xã Q và đã được cán bộ địa chính xã giải thích điều kiện theo quy định của pháp luật để thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Do vậy, trong trường hợp này xác định các bên đều có lỗi dẫn đến không giao kết và thực hiện được hợp đồng nên theo tinh thần của Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp cả hai đều có lỗi thì không mất cọc, không phạt cọc. Việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chịu phạt cọc cho nguyên đơn 500.000.000 đồng là đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật chưa chính xác.

[2.3]. *Đối với số tiền đặt cọc:*

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2004, các bên thỏa thuận nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng. Thực tế, bị đơn chỉ nhận 465.000.000 đồng, còn 35.000.000 đồng là tiền công môi giới mặc dù nguyên đơn đã chuyển cho người môi giới nhưng bị đơn đồng ý và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xác nhận nếu nguyên đơn không chuyển cho môi giới thì khi bị đơn nhận tiền cọc sẽ chuyển tiền phí môi giới cho người môi giới. Như vậy, có căn cứ buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận ghi trong hợp đồng là 500.000.000 đồng là phù hợp.

[2.4]. Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông; chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn Q, sửa bản án sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nô, tỉnh Đắk Nông theo hướng bác phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải chịu phạt cọc 500.000.000 đồng.

[2.5]. Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn 465.000.000 đồng là chưa phù hợp.

[3.]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông [Trần Văn Q](#) và bà [Nguyễn Thị Hà H1](#) phải chịu án phí đối với số 500.0000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền đặt cọc, cụ thể là: 24.000.000 (hai mươi tư triệu) đồng.

Buộc ông [Trần Văn T](#) phải chịu 24.000.000 (hai mươi tư triệu) đồng tiền án phí đối với số tiền không được chấp nhận là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng, được khấu trừ vào 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008011 ngày 26 tháng 06 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông. Ông [Trần Văn T](#) còn phải nộp thêm 3.000.000 (ba triệu) đồng.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên [Trần Văn Q](#) và bà [Nguyễn Thị H1](#) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông [Trần Văn Q](#) và bà [Nguyễn Thị H1](#) 600.000 (sau trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008153 ngày 11 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông.

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

Vi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, chấp nhận một phần kháng cáo của ông [Lê Việt D](#), sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ khoản Điều 143, Điều 144, 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015; 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông [Trần Văn T](#). Buộc ông [Trần Văn Q](#) và bà [Nguyễn Thị H1](#) phải trả lại cho ông [Trần Văn T](#) 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông [Trần Văn T](#) về việc buộc ông [Trần Văn Q](#) và bà [Nguyễn Thị H1](#) phải trả 500.000.000 (năm trăm triệu) tiền phạt cọc.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông [Trần Văn Q](#) và bà [Nguyễn Thị Hà H1](#) phải chịu 24.000.000 (hai mươi tư triệu) đồng.

- Buộc ông [Trần Văn T](#) phải chịu 24.000.000 (hai mươi tư triệu) đồng, được khấu trừ vào số tiền 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008011 ngày 26 tháng 06 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông. Ông [Trần Văn T](#) còn phải nộp 3.000.000 (ba triệu) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho ông [Trần Văn Q](#) và bà [Nguyễn Thị H1](#) 600.000 (sau trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008153 ngày 11 tháng 10 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Krông Nông, tỉnh Đắk Nông

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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”.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Krông Nông;
- Chi cục THADS huyện Krông Nông; - Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

(Đã ký tên, đóng dấu)

Nguyễn Anh Ứng

T