

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 32/2024/DS-PT

Ngày 02-4-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Trung Tín

*Các Thẩm phán:*

Bà Lê Thị Hiền

Ông Võ Đình Phương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Ánh Tuyết - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:**  
Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 107/2023/TLPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 22/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 30/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Phạm Văn H**, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện K.S, tỉnh Khánh Hòa

Chỗ ở: Đường L, thị trấn T, huyện K.S, tỉnh Khánh Hòa

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Vũ Thị A, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Đường L, phường P, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ liên hệ: Đường H, phường L, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

**- Bị đơn:** Ông **Nguyễn Đình T**, sinh năm: 197x

Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm: 198x

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện K.S, tỉnh Khánh Hòa; ông T vắng mặt, bà N có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư Nguyễn Đình T  
- Văn phòng luật sư Nguyễn Đình T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: Đường N, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

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

1. Ông Tro Đ, sinh năm: 193x

Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện K.S, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

2. Ông Cao Hoàng B, sinh năm: 197x

3. Bà Tro Thị L, sinh năm: 198x

Cùng địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện K.S, tỉnh Khánh Hòa; đều vắng mặt.

4. Ông Tro Du M

Địa chỉ: Thôn D, xã S, huyện K.S, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Văn H.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Phạm Văn H trình bày:*

Ngày 24/4/2022, ông Phạm Văn H có mua đất của ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N với diện tích khoảng 28.000 m<sup>2</sup> bao gồm 02 thửa là thửa số 102, tờ bản đồ số 02 với diện tích 19.850 m<sup>2</sup> và thửa số 142, tờ bản đồ số 02 với diện tích 855,8 m<sup>2</sup> và khoảng 5.000 m<sup>2</sup> chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thôn Du Oai, xã Sơn Lâm, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa với giá tiền là 1.350.000.000 đồng; bên bán chịu tiền thuế là 10.000.000 đồng; bên mua có trách nhiệm lo giấy tờ. Do đó, có ghi số tiền đặt cọc trước là 350.000.000 đồng, nhưng trừ đi 10.000.000 đồng tiền thuế nên ông H chỉ đặt cọc 340.000.000 đồng; hẹn ngày 15/5/2022 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng. Trước khi tiến hành đặt cọc, ông H, ông T và ông Tr (là người làm chứng, ông H chỉ biết ông Tr qua mạng facebook, mạng xã hội nên ông H không biết địa chỉ cụ thể của ông Tr mà chỉ biết ông Tr ở phường Ba Ngòi, thành phố Cam Ranh) có đi coi đất rồi vào nhà xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H xem giấy chứng nhận thì được biết: có 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng bà Tro Thị L là thửa số 102, tờ bản đồ số 02 và 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên vợ chồng ông T, bà N là thửa 142 tờ bản đồ số 02. Ông T có cam kết sổ và đất là đúng vị trí, đúng diện tích, hai bên thỏa thuận giá xong rồi tiến hành ký hợp đồng. Hợp đồng này do ông Nguyễn Tấn Tr đưa mẫu và viết vào hợp đồng, hai bên có trách nhiệm ký vào hợp đồng. Ông H cũng đã nhận đất và tiến hành cải tạo đất để trồng cây khoảng 01 tuần nhưng trong quá trình tìm hiểu, đo đạc, ông H phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vị trí đất không đúng vị trí. Ngày 16/5/2022, ông H đã đến địa chính xã Sơn Lâm để làm hợp đồng nhưng tư pháp xã đã chuyển qua địa chính xã và địa chính xã đã xác định vị trí sổ và vị trí đất không đúng. Sau nhiều lần vào nhà ông T, bà N trình bày, thương lượng nhưng không có kết quả. Ngày 18/5/2022, ông H có cầm sổ đến nhà ông T, bà N nói chuyện, thương lượng lại về việc sai vị trí sổ và đất nhưng ông T, bà N không trả tiền cọc, nói ông H đến ngày chuyển nhượng mà không ký hợp đồng thì lấy lại 02 cuốn sổ đỏ đang giữ.

Ông Phạm Văn H yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022, buộc ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị N trả lại cho ông H 340.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường hợp đồng với số tiền 710.000.000 đồng; tổng số tiền vợ chồng ông T, bà N phải trả cho ông H là 1.050.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc với số tiền 700.000.000 đồng. Ông H yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 và yêu cầu vợ chồng ông T, bà N phải trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc 350.000.000 đồng.

*- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị N trình bày:*

Ngày 24/4/2022, vợ chồng ông T, bà N có bán cho ông H thửa đất tại thôn Du Oai, xã Sơn Lâm, huyện Khánh Sơn. Trước khi mua đất của vợ chồng ông T, bà N thì ông H đã vào xem đất thực tế, ưng ý rồi mới đặt cọc số tiền 340.000.000 đồng và thống nhất thời gian đặt cọc 20 ngày (kể từ ngày 25/4/2022 đến ngày 15/5/2022). Trong thời gian đặt cọc chưa làm hợp đồng chuyển nhượng thì ông H đã kêu xe máy mướm vào làm khoảng 01 tuần và khi đặt cọc thì ông H cầm 02 quyển sổ đỏ về và hẹn đến ngày làm hợp đồng chuyển nhượng thì sẽ đem sổ đỏ lên. Ngày 12 và 13 tháng 5 năm 2022, ông T, bà N đã nhiều lần điện thoại cho ông H cầm sổ đỏ và giấy tờ liên quan lên để ông T, bà N ra xã làm hợp đồng cho kịp hạn theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nhưng ông H không cầm lên và nói là để đến thứ hai tức là ngày 16/5/2022 sẽ cầm lên làm. Khoảng 08 giờ ngày 16/5/2022, ông H cầm sổ đỏ và các giấy tờ liên quan lên đưa cho tư pháp xã Sơn Lâm để làm hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó anh H đi vào rẫy khoảng gần trưa thì ông H ra xã và không chịu ký hợp đồng mà lấy luôn sổ đỏ và giấy tờ liên quan cầm về. Như vậy, trong trường hợp này người có lỗi là ông H, vợ chồng ông T, bà N hoàn toàn không có lỗi. Hợp đồng ông H không chịu ký, không chịu giao dịch mà lại đi kiện vợ chồng ông T, bà N, phải chăng ông H có âm mưu sâu xa trước khi đặt cọc, âm mưu của ông H là đặt cọc rồi khởi kiện với mục đích là để được bồi thường gấp ba. Trong tin nhắn và các cuộc điện thoại, ông H nhiều lần dọa dẫm, xúc phạm vợ chồng ông T, bà N. Mục đích của ông H là lấy lại tiền đặt cọc 340.000.000 đồng và tiền bồi thường 700.000.000 đồng. Vợ chồng ông T, bà N không đồng ý vì vợ chồng ông T, bà N hoàn toàn không có lỗi. Nếu như vị trí đất và sổ đỏ không khớp nhau thì vấn đề này vợ chồng ông T, bà N hoàn toàn không biết, sổ đỏ là do cơ quan nhà nước cấp, vợ chồng ông T, bà N không thể in ra được và khi bán đất thì ông H cũng đi xem đất thực tế, xem vị trí thực tế chứ không phải xem trên sơ đồ. Chính vì thế vợ chồng ông T, bà N không trả lại số tiền ông H đã đặt cọc. Hiện nay sổ đỏ vợ chồng ông T, bà N đang giữ. Lúc ông H đặt cọc tiền thì số tiền này vợ chồng ông T, bà N đã đưa cho người môi giới Nguyễn Tấn Tr 55.000.000 đồng và bà Tro Thị L, ông Cao Hoàng B 13.000.000 đồng. Do bà L đi làm công ty ở Đồng Nai, bản thân ông T, bà N phải nhờ bà L về để ký và mua đường đi của ông Cao Văn Tr 50.000.000 đồng. Vì khi vợ chồng ông T, bà N làm đám đất đó thì đường đi ông Tr cho đi nhưng khi bán cho

ông H thì ông H yêu cầu phải có giấy sử dụng đường đi mới chuyển đủ tiền. Tổng số tiền vợ chồng ông T, bà N đưa cho người môi giới + chủ đất + mua đường đi là 118.000.000 đồng. Ông T, bà N không có yêu cầu gì đối với những người này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, vợ chồng ông T, bà N đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc nhưng không chấp nhận trả lại cho ông H 350.000.000 đồng tiền đặt cọc.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tro Đ trình bày:* Thửa đất của ông đã chuyển nhượng sang tên cho ông T, bà N nên ông không có ý kiến gì.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tro Thị L trình bày:* Thửa đất của vợ chồng bà đã chuyển nhượng cho ông T, bà N nên không có ý kiến gì.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tro Du M trình bày:* Đối với nội dung tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông H với ông T, bà N thì ông không có ý kiến gì.

Tại bản án sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn đã căn cứ: Khoản 1, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 422 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 giữa ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H về việc phạt hợp đồng đặt cọc với số tiền 700.000.000 đồng.

3. Bác yêu cầu của ông Phạm Văn H về việc buộc ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N phải trả lại số tiền đặt cọc cho ông Phạm Văn H với số tiền 350.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 23/6/2023, nguyên đơn ông Phạm Văn H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và gửi đơn đến Tòa án ngày 26/3/2023; với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; buộc bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận 350.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và nội dung kháng cáo không đồng ý quyết định của bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 giữa ông Phạm Văn H và vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N; buộc vợ chồng ông T, bà N

phải trả lại tiền cọc 340.000.000 đồng với lý do: Trong hợp đồng đặt cọc có đề cập đến phần đất diện tích 5000 m<sup>2</sup> nhưng không rõ thửa đất số bao nhiêu, tờ bản đồ số mấy và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất số 102, tờ bản đồ số 2 xã Sơn Lâm do vợ chồng ông Cao Hoàng B, bà Tro Thị L đứng tên chủ quyền sử dụng đất chứ không phải vợ chồng ông T, bà N; vị trí thực tế hai thửa đất mà vợ chồng ông T, bà N giao cho ông H không đúng với vị trí của hai thửa đất số 102, 142 tờ bản đồ số 2 xã Sơn Lâm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên đã giao kết; hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được. Ngày 16/5/2022, bị đơn không đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã Sơn Lâm để ký hợp đồng; lỗi là thuộc phía bị đơn.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, ý kiến trình bày của phía nguyên đơn. Đối tượng của hợp đồng đặt cọc chỉ là thửa đất số 102 và 142, tờ bản đồ số 2 xã Sơn Lâm, không có phần đất 5000 m<sup>2</sup>; khi ký hợp đồng phía nguyên đơn đã biết thửa đất số 102, tờ bản đồ số 2 xã Sơn Lâm do vợ chồng ông Cao Hoàng B, bà Tro Thị L đứng tên chủ quyền sử dụng đất, đồng ý giao kết với ông B, bà L; đến thời hạn cam kết ký hợp đồng ngày 16/5/2022, phía nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh vị trí thực tế hai thửa đất mà vợ chồng ông T, bà N giao cho ông H không đúng với vị trí của hai thửa đất số 102, 142 tờ bản đồ số 2 xã Sơn Lâm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên đã giao kết; ngày 16/5/2022, bị đơn đã đến trụ sở Ủy ban nhân dân xã Sơn Lâm để ký hợp đồng nhưng nguyên đơn không đồng ý ký. Như vậy, lỗi trong trường hợp này là hoàn toàn của phía nguyên đơn. Vì vậy, nguyên đơn phải mất tiền cọc theo như thoả thuận là hoàn toàn phù hợp quy định của pháp luật.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Về tố tụng: Ngày 23/6/2023, nguyên đơn ông Phạm Văn H làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số: 02/2023/DS-ST ngày 22/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn (đơn gửi đến Tòa án ngày 26/6/2023). Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án tiến hành giải quyết đơn kháng cáo theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Tại phiên toà, bị đơn ông Nguyễn Đình T vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tro Đ, ông Cao Hoàng B, bà Tro Thị L, ông Tro Du M vắng mặt lần thứ hai dù đã được triệu tập hợp lệ, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn H:

[3.1]. Tại điều 1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 ghi tài sản đặt cọc là thửa đất số 102, tờ bản đồ số 2 và thửa 142, tờ bản đồ số 2 tại thôn Du Oai, xã Sơn Lâm, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hoà. Tại chứng từ giao dịch ngày 25/4/2022 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam thể hiện ông Phạm Văn H chuyển cho bà Nguyễn Thị N 340.000.000 đồng tiền cọc đất thửa 102 và thửa 142, tờ bản đồ số 2. Như vậy, có cơ sở khẳng định đối tượng đặt cọc là thửa đất số 102, tờ bản đồ số 2 xã Sơn Lâm do vợ chồng ông Cao Hoàng B, bà Tro Thị L đứng tên chủ quyền sử dụng đất và thửa đất số 142, tờ bản đồ số 2 xã Sơn Lâm do vợ chồng ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N đứng tên chủ quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông H đã biết tình trạng pháp lý của hai thửa đất nêu trên và các bên đã tự nguyện ký kết hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 giữa ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N phù hợp quy định của pháp luật.

[3.2]. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Phạm Văn H kiểm tra và phát hiện vị trí, ranh giới hai thửa đất mà ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N giao cho ông H không đúng với vị trí, ranh giới hai thửa đất số 102 và thửa đất số 142, tờ bản đồ số 2 xã Sơn Lâm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, ngày 16/5/2022, tuy các bên có đến Ủy ban nhân dân xã Sơn Lâm nhưng ông H không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và sau đó có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã Sơn Lâm để đề nghị giải quyết tranh chấp.

[3.3]. Tại Biên bản về việc xác minh vị trí thửa đất số 142 và thửa đất số 102, tờ bản đồ số 2, bản đồ địa chính xã Sơn Lâm ngày 13/6/2022 của Ủy ban nhân dân xã Sơn Lâm xác định: Vị trí, diện tích đất thực tế ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị N làm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với ông Phạm Văn H không thuộc thửa đất số 142 và thửa đất số 102, tờ bản đồ số 2 xã Sơn Lâm.

[3.4]. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/4/2023 do Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn tiến hành có sự chứng kiến, chỉ dẫn của ông Phạm Văn H, ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N, ông Tro Du M xác định: Vị trí thửa đất mà các bên chuyển nhượng có một phần thuộc thửa số 100, tờ bản đồ số 02, chủ sử dụng đất là ông Tro Du M và thửa số 101, tờ bản đồ số 02, chủ sử dụng đất là ông Mấu H.

[3.5]. Như vậy, việc ông Phạm Văn H không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất nêu trên vì cho rằng vị trí thực tế phần đất mà vợ chồng ông T, bà N giao cho ông H không đúng với vị trí của hai thửa đất số

102, 142 tờ bản đồ số 2, xã Sơn Lâm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hai bên đã giao kết là có căn cứ.

[3.6]. Xét tình tiết nêu trên ảnh hưởng đến đối tượng của hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất; dẫn đến không đúng mong muốn của các bên khi giao kết hợp đồng đặt cọc và ảnh hưởng đến quyền lợi của ông H cũng như chủ sử dụng đất có liên quan. Do đó, ông H có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc các bên không biết việc này nên các bên không có lỗi. Ông H không phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

[3.7]. Từ những phân tích nêu trên cho thấy, việc nguyên đơn ông H khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 giữa ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N; buộc bị đơn ông T, bà N trả lại số tiền đặt cọc đã nhận 340.000.000 đồng là có căn cứ. Kháng cáo của ông H được chấp nhận.

[4]. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên không giải quyết.

[5]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn là  $340.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 17.000.000 \text{ đồng}$ . Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà nguyên đơn đã nộp.

[6]. Về án phí phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn nên nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; sửa bản án sơ thẩm.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2022 giữa ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Đình T, bà Nguyễn Thị N.

Buộc ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị N phải trả lại số tiền đặt cọc cho ông Phạm Văn H là 340.000.000 đồng.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H về việc phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự:

3.1. Hoàn lại cho ông Phạm Văn H 21.750.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0008158 ngày 14/10/2022 và số:

AA/2021/0008194 ngày 25/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hòa.

3.2. Ông Nguyễn Đình T và bà Nguyễn Thị N phải nộp 17.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu 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 Khánh Hòa;
- TAND huyện Khánh Sơn;
- Chi cục THADS huyện Khánh Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Trung Tín**