

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Bản án số: 193/2025/DS-PT

Ngày 29-8-2025

“V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Đức Dương

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Chương và ông Dương Hà Ngân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy là Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Viết Cường – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng – Cơ sở 2 (Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông cũ) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 54/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 45/2024/DS-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng) bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 272/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phan Văn H, sinh năm 1977; địa chỉ: Bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng) – Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trịnh Văn Ph, sinh năm 1983; địa chỉ: Bon S, xã Quảng K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng) – Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn A – Luật sư của Công ty luật TNHH MTV N, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Chung cư B, 170 V, phường A, thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Lê Thị Thúy V; địa chỉ: Bon K, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng) – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.2. Bà Đỗ Thị H1; địa chỉ: Bon S, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông (nay là xã Q, tỉnh Lâm Đồng) – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Trịnh Văn Ph là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Phan Văn H trình bày: Ngày 24-6-2021, ông Phan Văn H và ông Trịnh Văn Ph ký kết hợp đồng đặt cọc số tiền 800.000.000 đồng, thời hạn 10 ngày để chuyển nhượng thửa đất đất số 678, tờ bản đồ số 03, diện tích 1095m², tọa lạc tại thôn 05, xã Q, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 2.200.000.000 đồng. Đến tháng 9 năm 2021, ông H biết được thông tin diện tích đất trên nằm trong khu vực đất bị quy hoạch không cho phép chuyển nhượng nên đề nghị trả lại tiền cọc, ông Ph đồng ý nhưng không thực hiện. Sau đó, ông đã H khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Đ, ông Ph thỏa thuận sẽ chuyển nhượng 08m mặt đường, trong đó có 100 m² đất thổ cư. Song, ông Ph lần nữa không thực hiện nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Ph phải trả 800.000.000 đồng tiền đặt cọc và 800.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H rút yêu cầu phạt cọc.

2. Bị đơn ông Trịnh Văn Ph trình bày: Thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 24-6-2021 như ông H trình bày. Tuy nhiên, trong thời hạn đặt cọc, ông H nói chưa có tiền nên đề nghị cầm biên bán đất và nhờ ông Lê Quang H2 giới thiệu khách. Một thời gian sau, ông H nói không thực hiện thủ tục chuyển nhượng được, nhưng qua tìm hiểu ông Ph được biết diện tích đất trên vẫn thực hiện được thủ tục chuyển nhượng nhưng ông H không đồng ý và đề nghị trả lại số tiền đã đặt cọc. Do đó, ông Ph không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, vì ông H là người đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

3. Bản án số: 45/2024/DS-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6 – Lâm Đồng) đã quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Văn H, buộc ông Trịnh Văn Ph trả cho ông Phan Văn H số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng); Đình chỉ yêu cầu ông Phan Văn H về yêu cầu phạt cọc số tiền 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lỗi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

4. Ngày 14-10-2024, ông Trịnh Văn Ph kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

5. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận: Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24-6-2021; ông Ph có nghĩa trả cho ông H số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn trả theo trình tự thi hành án dân sự; về án phí dân sự giải quyết theo quy định của pháp luật.

6. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trịnh Văn Ph nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật.

[2]. Thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, do đó Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[3]. Về án phí:

[3.1]. Án phí sơ thẩm: Cần xác định lại số tiền án phí dân sự sơ thẩm bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do các đương sự thỏa thuận được việc giải quyết vụ án, ông Ph là người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự: Sửa bản án dân sự sơ thẩm: 45/2024/DS-ST ngày 30-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Glong, tỉnh Đắk Nông (nay là Tòa án nhân dân khu vực 6, tỉnh Lâm Đồng) và công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24-6-2021 giữa ông Phan Văn H và ông Trịnh Văn Ph.

1.2. Ông Trịnh Văn Ph có nghĩa vụ trả cho ông Phan Văn H số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*). Kể từ ngày ông H có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành án xong các khoản tiền trên, hàng tháng ông Ph còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.

2. Về án phí: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 2 Điều 26, khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

2.1. Buộc ông Trịnh Văn Ph phải chịu 24.000.000đ (*Hai mươi bốn triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào số tiền 300.000 đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0009658 ngày 10-6-2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Lâm Đồng).

2.2. Trả lại ông Phan Văn H 30.000.000 đồng (*Ba mươi triệu đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008569 ngày 06-8-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 6 – Lâm Đồng).

3. Đối với những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. 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 thoả 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 6;
- VKSND khu vực 6;
- Phòng THADS khu vực 6;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Lương Đức Dương