

Bản án số: 142/2025/DS-PT

Ngày: 11/9/2025

“V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Thanh Tùng

Các Thẩm phán: Bà Điều Thị Bích Lược

Bà Lê Thị Thu Huyền

- Thư ký phiên toà: Ông Lê Tuấn Linh - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Hồng Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ, mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 84/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”; Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Toà án Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 162/2025/QĐXXPT - DS ngày 29 tháng 8 năm 2025, giữa:

- Nguyên đơn: Anh Hán Văn K, sinh năm 1992; địa chỉ: Khu 7, xã V, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Anh Cù Minh Đ, sinh năm 1991, địa chỉ: Khu 4, xã V, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 1A, khu P, phường P, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phan Văn T, sinh năm 1969, địa chỉ: Khu Dân cư C, phường A, tỉnh Phú Thọ, (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn anh Hán Văn K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Cù Minh Đ thống nhất trình bày:

Anh Hán Văn K có giao dịch mua bán 02 thửa đất số 822 và số 823, tờ bản đồ số 19, ở khu 8, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ, diện tích 312m²/thửa (đất ở 150m², đất trồng cây lâu năm 162m²), giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đều đứng tên Nguyễn Văn L. Hai bên thống nhất: ông L tách để lại 50m² đất và bán cho anh K 574m² đất với giá 700.000.0000 đồng.

Ngày 14/4/2024, tại nhà ông Nguyễn Văn L ở phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ, hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc với nội dung: anh K đặt cọc cho ông L số tiền 100.000.000 đồng để chứng nhận việc mua bán diện tích đất trên, kể từ ngày 15/4/2024 đến hết ngày 30/5/2024, ông L nhận đủ tiền cọc sẽ cùng anh K làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, anh K phải thanh giao đủ số tiền 600.000.000 đồng còn lại cho ông L. Quá thời hạn thỏa thuận, ông L không chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh K thì ông L phải bồi thường và hoàn trả cho anh K số tiền 200.000.000 đồng, nếu anh K không mua thì mất số tiền đã đặt cọc. Ông L cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào.

Đến ngày 30/5/2024, anh K và ông L đến Ủy ban nhân dân xã H, huyện T để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đủ số tiền còn lại trong hợp đồng. Tuy nhiên, khi làm thủ tục, kiểm tra thực tế 02 thửa đất thì phát hiện diện tích thực tế 02 thửa đất thiếu khoảng 16m² so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích đất thiếu nằm trên đường bê tông nông thôn xã H), 02 thửa đất trên đang có tranh chấp với khu dân cư số 8, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ. Ngoài ra, trước khi ký hợp đồng đặt cọc với anh K, ông L đã làm đơn đề nghị Ủy ban nhân dân xã H giải quyết tranh chấp đất đai tại thửa đất số 822, 823, tờ bản đồ số 19 thuộc khu 8, xã H, huyện T, tỉnh Phú Thọ giữa ông L với chủ đất cũ của thửa đất. Do vậy, bộ phận tiếp nhận và trả lời kết quả của Ủy ban nhân dân xã H đã trả lời không thể làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất trên của ông L cho anh K.

Xét thấy, ông L không thể bàn giao đủ diện tích của hai thửa đất, đã vi phạm hợp đồng nên anh K đề nghị Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 14/4/2024 giữa ông Nguyễn Văn L và anh Hán Văn K, yêu cầu ông L trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và phạt cọc

100.000.000 đồng do ông L đã vi phạm hợp đồng đặt cọc, tổng số tiền phải trả là 200.000.000 đồng.

** Quá trình giải quyết bị án bị đơn ông Nguyễn Văn L và đại diện theo ủy quyền của bị đơn – ông Phan Văn Thành trình bày:* Về nội dung giao dịch mua bán 02 thửa đất số 822 và số 823, tờ bản đồ số 19, ở khu 8 xã H, huyện H, tỉnh Phú Thọ giữa ông Nguyễn Văn L và anh Hán Văn K; việc ký kết hợp đồng đặt cọc và các nội dung trong hợp đồng đặt cọc bị đơn ông Nguyễn Văn L và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày thống nhất như trình bày của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn L cho rằng trước khi mua bán đất hai bên không đo đạc diện tích đất thực tế, việc mua bán không tiến hành tại thực địa, mua bán theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc là do bên anh Hán Văn K lập ra và tự tay viết các thông tin, diện tích các thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L vào hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 30/5/2024, ông L và anh K có đến UBND xã H để làm hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên, 2 bên được cán bộ UBND xã hướng dẫn ra Văn phòng công chứng để làm hợp đồng. Tuy nhiên, anh K lấy lý do mốc giới không chuẩn, đất thiếu, đất đang tranh chấp... nên không ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và không bàn giao số tiền 600.000.000 đồng còn lại cho ông L. Các lý do anh K đưa ra đều không thoả đáng, vì:

- Về mốc giới: Có thể do biến động đất đai xê dịch là bình thường, do ông L chưa xây nhà trên đất, địa chính cũng chưa tổ chức đo đạc, giao đất.

- Về diện tích đất thiếu: khi anh K thông báo diện tích 02 thửa đất bị thiếu, ông L đã đồng ý bù diện tích đất bị thiếu, bù đất vườn nếu thiếu đất vườn, bù đất ở nếu thiếu đất ở, nhưng anh K không đồng ý và đòi ông L đền bù đất ở.

- Về tranh chấp: Trước khi ký hợp đồng đặt cọc với anh K, ông L gửi đơn đề nghị UBND xã H giải quyết tranh chấp về việc hộ bà Cát xây dựng trái phép 01 gian nhà cấp 4 trên thửa đất 822 của ông L (đơn đề ngày 05/4/2024). Ngày 10/6/2024, Ủy ban nhân dân xã H đã tổ chức giải quyết tranh chấp bằng hình thức hoà giải, kết quả hoà giải không thành. Sau đó, đến ngày 08/7/2024, tại nhà văn hoá khu 8, ông L và bà Cát đã thống nhất: Ông L nhường lại cho gia đình bà Cát một ít diện tích đất vườn để thờ cúng cụ thể: chiều dài 5,5m; rộng 2,2m (theo hiện trạng thực tế). Gia đình bà Cát trả cho ông L số tiền 40.000.000 đồng.

Mặc dù trong hợp đồng đặt cọc không thể hiện diện tích 50m² đất ông L để lại nằm ở vị trí nào của thửa đất, nhưng ông L dự định để lại phần đất bị méo thuộc thửa đất 823 trên diện tích đất để lại, có ngôi miếu thờ của gia đình bà Ngô Thị Cát (chủ đất cũ). Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, tranh chấp với bà Cát là tranh chấp liên quan đến diện tích 50m² đất ông L để lại, không liên quan

gì đến diện tích đất ông bán cho anh K.

Do vậy, việc anh K không tiếp tục việc mua hai thửa đất của ông L hoàn toàn do lỗi của anh K. Anh K sẽ mất số tiền 100.000.000 đồng như đã cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2024. Ông L đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ bác đơn khởi kiện của anh K.

Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Áp dụng: Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 3, 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự; khoản 3, Điều 26, khoản 1 điều 35 và khoản 1 điều 39, điều 147, 157, 158, 165, 166, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2, điều 26, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2024 lập tại nhà ông Nguyễn Văn L ở phường Phong Châu, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ giữa ông Nguyễn Văn L và anh Hán Văn K, có nội dung đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng 574m² đất tại thửa đất số 822 và số 823, tờ bản đồ số 19, ở khu 8, xã H, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Buộc ông Nguyễn Văn L phải trả cho anh Hán Văn K số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng: 200.000.000 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền đề nghị thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 07 tháng 7 năm 2025, ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - anh Hán Văn K.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Văn L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Anh Hán Văn K giữ nguyên nội dung khởi kiện. Nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Không ai cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì khác xem xét tại phiên tòa phúc thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng dân sự

kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều tuân theo Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L. Giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Tòa án Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Nguyên đơn anh Hán Văn K khởi kiện ông Nguyễn Văn L trả lại 100.000.000 đồng số tiền đặt cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng nên quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc tại nhà bị đơn ông Nguyễn Văn L ở phường P, thị xã P, tỉnh Phú Thọ nên Tòa án Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Phú Thọ thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39.

Ngày 24 tháng 6 năm 2025, Tòa án thị xã Phú Thọ xét xử sơ thẩm, ngày 07 tháng 7 năm 2025, ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo trong hạn luật định, nên vụ án được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét về nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn L:

Hội đồng xét xử xét thấy: Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 574m² đất tại thửa đất số 822 và số 823, tờ bản đồ số 19, ở khu 8, xã H, huyện H, tỉnh Phú Thọ ngày 14/4/2024 giữa anh Hán Văn K và ông Nguyễn Văn L là phù hợp với nguyện vọng, ý chí của các bên; không có ý kiến tranh chấp về nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Do đó, hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và anh K là phù hợp với ý chí của các bên và không trái quy định.

Theo nội dung hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2024, thể hiện: kể từ ngày 15/4/2024 đến hết ngày 30/5/2024, ông L nhận đủ tiền cọc sẽ cùng anh K làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, anh K phải giao đủ số tiền 600.000.000 đồng còn lại cho ông L. Quá thời hạn thỏa thuận, ông L không chuyển nhượng diện tích đất trên cho anh K thì ông L phải bồi thường và hoàn trả cho anh K số tiền 200.000.000 đồng, nếu anh K không mua thì mất số tiền đã đặt cọc. Ông L cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các

giấy tờ liên quan để chứng minh và cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào.

Căn cứ vào nội dung thỏa thuận, ngày 30/5/2024, ông L và anh K đến Ủy ban nhân dân xã H để làm hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên việc giao kết hợp đồng không được thực hiện, do anh K cho rằng diện tích thực tế 02 thửa đất thiếu khoảng 16m² so với diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng và thửa đất chuyển nhượng đang có tranh chấp.

Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ xác định diện tích của 02 thửa đất trên theo đo đạc thực trạng thiếu 16,6m² so với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp. Diện tích đất không đủ như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do bà Ngô Thị Cát (chủ đất cũ) thỏa thuận cho khu dân cư khoảng 10m² đất làm đường đi. Tuy nhiên, việc bà Cát thỏa thuận không thể hiện trên giấy tờ, bà Cát không nói cho ông L biết về việc bà hiến đất cho khu dân cư nên ông L không biết nội dung trên. Tuy nhiên, đại diện khu dân cư cũng xác nhận ông L và khu dân cư không có tranh chấp gì. Đồng thời, ông L đã được Ủy ban nhân dân huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 thửa đất trên với tổng diện tích 624m². Như vậy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và anh K không thực hiện được do diện tích đất thực tế bị thiếu so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải là do lỗi chủ quan của ông L.

Tại hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2024, ông L và anh K thống nhất để lại 50m² đất nhưng không ghi rõ để lại loại đất gì, vị trí đất ở đâu, mục đích để lại làm gì. Theo biên bản làm việc ngày 08/7/2024, tại nhà văn hoá khu 8, ông L đã nhượng lại cho gia đình bà Cát 12,1m² đất vườn, nhưng cũng không ghi rõ diện tích đất trên thuộc thửa đất nào và vị trí đất ở đâu. Đại diện Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H xác nhận: ông L chuyển nhượng cho anh K diện tích đất như ở trên mà có phần nhượng lại cho bà Cát thì không đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh K. Căn cứ Quyết định Số 16/2024/QĐ-UBND ngày 01/8/2024 của UBND tỉnh Phú Thọ về việc Ban hành quy định một số nội dung về quản lý, sử dụng đất trên địa bàn tỉnh Phú Thọ để đảm bảo điều kiện tách thửa, 50m² đất ông L để lại phải là đất ở, tuy nhiên, ông L lại nhượng lại cho bà Cát 12,1m² đất vườn theo thỏa thuận giữa ông L và bà Cát. Do vậy, trường hợp này không đủ điều kiện làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh K.

Kết quả xác minh tại Ủy ban nhân dân xã H, xác định trước khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2024 với anh K, ngày 05/4/2024 ông L đã có đơn gửi UBND xã H về việc hộ bà Cát xây dựng trái phép 01 gian nhà cấp 4 trên thửa đất 822 của ông L. Ngày 10/6/2024, Ủy ban nhân dân xã H đã tổ chức giải quyết tranh chấp bằng hình thức hoà giải, kết quả hoà giải không thành. Tuy nhiên đến

ngày 08/7/2024, tại nhà văn hoá khu 8, với sự chứng kiến của đại diện khu dân cư, ông L và bà Cát đã thống nhất: Gia đình bà Cát trả cho ông L số tiền 40.000.000 đồng, ông L nhường lại cho gia đình bà Cát một ít diện tích đất vườn để thờ cúng bố mẹ, ông bà tổ tiên, cụ thể: chiều dài 5,5m; rộng 2,2m, tổng 12,1m² đất vườn.

Do đó tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, thửa đất số 822, tờ bản đồ số 19 của ông L đang có tranh chấp với hộ bà Cát, ông L buộc phải biết đất tranh chấp không được phép chuyển nhượng theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai. Đất đang có tranh chấp là thửa đất có tranh chấp đất đai mà đang trong quá trình được cơ quan có thẩm quyền giải quyết. Như vậy, xác định đất đang có tranh chấp là xem xét trên cả thửa đất đó, không căn cứ vào diện tích nào của thửa đất. Ông L cho rằng tranh chấp với bà Cát, ông L đề nghị Ủy ban nhân dân xã H giải quyết là tranh chấp liên quan đến diện tích 50m² đất ông L để lại, không liên quan gì đến diện tích đất ông bán cho anh K là không phù hợp. Đồng thời, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông L biết đất có tranh chấp nhưng không thông báo cho anh K mà vẫn cam kết đất không có tranh chấp trong hợp đồng. Đây là hành vi thiếu thiện chí, không trung thực, vi phạm nghĩa vụ cung cấp thông tin, nguyên tắc trung thực, thiện chí trong giao kết hợp đồng theo Điều 3 Bộ luật Dân sự. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và anh K không giao kết được do đất có tranh chấp, hoàn toàn là do lỗi chủ quan của ông L.

Trong vụ án trên, hợp đồng đặt cọc đã có hiệu lực và đang được thực hiện, anh K đã giao đủ tiền cọc nhưng ông L vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng. Vi phạm của ông L được xác định là “Vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng” vì dẫn đến không thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (do thửa đất số 822, tờ bản đồ số 19 đang có tranh chấp). Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, ông L phải trả lại tiền cọc cho anh K 100.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng là có căn cứ theo điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 423 BLDS và phù hợp với thỏa thuận của các bên nên cần được chấp nhận.

Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là phù hợp.

[3] Về quan điểm việc giải quyết vụ án của Kiểm sát viên trình bày tại phiên tòa có căn cứ nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn L không được chấp nhận nên ông L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn đã nộp là 6.990.000 đồng.

[6] Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2025 của Toà án Tòa án nhân dân thị xã Phú Thọ, nay là Toà án nhân dân khu vực 2, tỉnh Phú Thọ, cụ thể:

Áp dụng Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 3, 328, 423, 427 Bộ luật Dân sự; khoản 3, Điều 26, khoản 1 điều 35 và khoản 1 điều 39, điều 147, 157, 158, 165, 166, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; khoản 2, điều 26, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 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 nguyên đơn: Hủy Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn L và anh Hán Văn K ký kết ngày 14/4/2024, tại nhà ông Nguyễn Văn L ở phường Phong Châu, thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ, có nội dung đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng 574m² đất tại thửa đất số 822 và số 823, tờ bản đồ số 19, ở khu 8, xã H, huyện H, tỉnh Phú Thọ. Buộc ông Nguyễn Văn L phải trả cho anh Hán Văn K số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt cọc 100.000.000 đồng, tổng cộng: 200.000.000 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Về chi phí tố tụng: Ông L phải hoàn trả cho anh K toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 6.990.000 đồng.

- Về án phí: Ông Nguyễn Văn L phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Hán Văn K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho anh K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.000.000đ (năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005317 ngày 04/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Thọ, tỉnh Phú Thọ.

2. Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn L phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được đối trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000407 ngày 16/7/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Trong trường hợp Bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7a, 7b và Điều 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./.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo và không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết kháng cáo và kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ;
- Tòa án nhân dân khu vực 2, tỉnh Phú Thọ;
- VKSND khu vực 2, tỉnh Phú Thọ;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thanh Tùng