

Bản án số: 655/2025/DS-PT
Ngày 11-6-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Thủy

Bà Huỳnh Thị Như Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:* Bà Nguyễn Vũ Mai Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 390/2025/DS-PT
ngày 28/3/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ
thẩm số 1468/2024/DS-ST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân quận Phú
Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra
xét xử phúc thẩm số 2349/2025/QĐ-PT ngày 28/4/2025 và Quyết định hoãn
phiên tòa số 6957/2025/QĐ-PT ngày 21/5/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Quốc T, sinh năm 1978.

Nơi cư trú: 1 L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Công Đ, sinh năm 1992.

Nơi cư trú: 280/46/7, TX25, Khu phố B, phường T, Quận A, Thành phố
Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Quốc T: Luật sư
Trần Nhật H - Văn phòng Luật sư Ngô Viết thuộc Đoàn luật sư Thành phố H
(Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1945.

Nơi cư trú: A Cô B, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng
mặt).

- *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1986.

Nơi cư trú: C Đường số D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Trần Quốc T; Bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 26/6/2023 của nguyên đơn ông Trần Quốc T và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Công Đ trình bày:

Ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Tuyết K Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2023 để đảm bảo việc giao kết chuyển nhượng bất động sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất tại A Cô B, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 6.875.000.000 đồng. Theo hợp đồng đặt cọc ông T đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng công chứng là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc là ngày 23/5/2023, cụ thể:

Đợt 01: Ngày 23/5/2023 ông T đặt cọc giữ chỗ mua nhà 100.000.000 đồng;

Đợt 02: Ngày 25/5/2023 ông T đặt cọc thêm 400.000.000 đồng;

Đợt 03: Chậm nhất ngày 23/6/2023 công chứng mua bán. Khi ký hợp đồng mua bán ông T thanh toán cho bà T1 1.875.000.000 đồng bằng tiền mặt. Bên ngân hàng của ông T thanh toán cho bà T1 4.500.000.000 đồng bằng hình thức giải ngân vào tài khoản của bà T1 mở tại Ngân hàng P.

Ông T đã thực hiện theo đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, lần 1 thanh toán số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 23/5/2023 và lần 2 thanh toán số tiền 400.000.000 đồng vào ngày 25/5/2023. Tuy nhiên, hết thời hạn đặt cọc bà T1 không thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng, vi phạm nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2023.

Ngày 21/6/2023 đến thời hạn thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở, ông T đã chủ động gửi thông báo về việc thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1. Theo nội dung của thông báo, thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 23/6/2023. Nhân viên bưu điện đã thực hiện giao thông báo nhưng bà T1 trốn tránh và cố tình không nhận thư (có xác nhận của bưu tá).

Tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc thì thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng cọc là ngày 23/5/2023. Việc vi phạm hợp đồng cọc, không

thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở theo quy định của pháp luật của bà T1 đã xâm hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Bà T1 phải chịu phạt cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng và hoàn trả lại số tiền ông T đã đặt cọc là 500.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền bà T1 phải trả cho ông T là 1.500.000.000 đồng.

Ông Trần Quốc T yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2023 về việc chuyển nhượng bất động sản giữa ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Tuyết .

2. Buộc bà Nguyễn Thị T1 trả lại một lần toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc là 500.000.000 đồng, phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Tổng số tiền bà Nguyễn Thị T1 phải thanh toán cho ông Trần Quốc T là 1.500.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Thông qua môi giới của bà Nguyễn Thị Kim C, ngày 23/5/2023 bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần Quốc T ký hợp đồng đặt cọc, thực tế ký ngày 25/5/2023 nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng căn nhà số A Cô B, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng là 6.875.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng công chứng là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng chia làm 02 lần, lần 01 bà T1 nhận 100.000.000 đồng ngày 23/5/2023 và lần 02 bà T1 nhận 400.000.000 đồng ngày 25/5/2023.

Hợp đồng đặt cọc do bà C viết, khi nhận tiền lần 02 và ký hợp đồng đặt cọc, bà T1 đưa ra yêu cầu thanh toán một lần tiền chuyển nhượng, bà C nói bà T1 ký và muốn viết gì thì viết vào hợp đồng. Bà T1 đã viết vào hợp đồng bên cạnh chữ ký của bà T1 dòng chữ “chồng tiền đủ 6.875 T tiền mua nhà chủ nhà giao nhà, sáu tỷ tám trăm triệu bảy mươi lăm ngàn đồng VN Việt Nam đồng không chồng tiền không giao nhà. Ngày 25/6 không giao nhà” trước sự chứng kiến của ông T và bà C.

Khi ký hợp đồng đặt cọc cũng như trong suốt thời gian thực hiện hợp đồng, bà T1 mong muốn được chuyển nhượng nhà và nhận tiền. Tuy nhiên ông T không có tiền để nhận chuyển nhượng nhà của bà T1, ngoài số tiền đặt cọc ông T không đưa cho bà T1 khoản tiền nào khác. Bà T1 đã cho ông T thời gian để chuẩn bị tiền giao cho bà T1, nhưng từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến nay đã 08 tháng. Bà T1 yêu cầu Tòa không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần

Quốc T do ông T đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng thuộc về bên nhận đặt cọc.

Ngoài ra, bà T1 không tranh chấp số tiền môi giới chuyển nhượng đã đưa cho bà C là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người làm chứng bà Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Bà Nguyễn Thị T1 có nhờ bà Nguyễn Thị Kim C môi giới để chuyển nhượng căn nhà số A Cô B, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh và hứa nếu chuyển nhượng được sẽ thưởng 200.000.000 đồng cho bà C.

Thông qua bạn, bà C có giới thiệu ông T nhận chuyển nhượng căn nhà của bà T1, ông T đồng ý nhận chuyển nhượng với giá là 6.800.000.000 đồng. Do ông T cần vay ngân hàng một khoản tiền và có nhờ bà C trao đổi với bà T1 thống nhất nếu ông T vay ngân hàng thì phải trả thêm cho bà T1 100.000.000 đồng nữa, tức là giá 6.900.000.000 đồng. Ông T nhờ dịch vụ đăng bộ sang tên nhanh nên trích lại 25.000.000 đồng để làm giấy tờ và hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 6.875.000.000 đồng.

Hai bên tiến hành đặt cọc vào ngày 23/5/2023, bà C là người làm chứng sự toàn bộ sự việc trên. Bà C xác định có nhận tiền môi giới chuyển nhượng là 100.000.000 đồng từ bà T1. Theo thỏa thuận các bên, đến ngày 23/6/2023 ra ký công chứng chuyển nhượng, nhưng lúc 06 giờ 30 phút sáng ngày 23/6/2023 bà T1 có nhắn tin cho bà C thông báo bị đau chân nên không thể đến văn phòng công chứng như thỏa thuận trong hợp đồng. Bà C sau khi nhận thông báo từ bà T1 đã thông báo lại ngay cho ông T thông tin trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 1468/2024/DS-ST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2023 giữa ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị T1 chấm dứt.

- Buộc bà Nguyễn Thị T1 trả lại cho ông Trần Quốc T số tiền cọc đã nhận 500.000.000 (năm trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2023 giữa ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Tuyết .

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Quốc T yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 bồi thường một khoản tiền tương đương 02 lần với số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 (một tỷ đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

**** Kháng cáo:***

Ngày 03/01/2025, nguyên đơn ông Trần Quốc T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 02/01/2025, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo theo Đơn kháng cáo ngày 03/01/2025, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đại diện của nguyên đơn nộp tài liệu mới là file ghi hình tại phòng C2 lúc 14 giờ ngày 23/6/2023 (kèm nội dung chi tiết đoạn trao đổi trong video). Đại diện nguyên đơn cho rằng chiều ngày 23/6/2023 bà T1 có đến Văn phòng Công chứng nên lý do bà T1 đau chân không có mặt tại Văn phòng Công chứng vào sáng ngày 23/6/2023 là không có cơ sở, Tại văn phòng Công chứng ngày 23/6/2023 bà T1 yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng nhà đất là 6.875.000.000 đồng thì mới đồng ý ký hợp đồng công chứng, như vậy bà T1 đã vi phạm thỏa thuận vì tại Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận khi ký hợp đồng công chứng nguyên đơn chỉ thanh toán cho bà T1 1.875.000 đồng, số tiền còn lại 4.500.000.000 đồng nguyên đơn sẽ thanh toán sau khi ra sổ hồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, vì bị đơn đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2023, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2023 các bên thỏa thuận khi ký hợp đồng công chứng nguyên đơn chỉ thanh toán cho bà T1 1.875.000 đồng, số tiền còn lại 4.500.000.000 đồng nguyên đơn sẽ thanh toán sau khi ra sổ hồng, nhưng do bà T1 yêu cầu thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng là 6.875.000.000 đồng vào ngày công chứng do đó hai bên không ký được hợp đồng công chứng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị T1 vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị T1 do bà T1 vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do.

Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1468/2024/DS-ST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn ông Trần Quốc T, bị đơn bà Nguyễn Thị T1 nộp đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên đơn kháng cáo được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn bà Nguyễn Thị T1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại khoản 2 Điều 312 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tuyết .

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Quốc T yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn bồi thường một khoản tiền tương đương 02 lần với số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Yêu cầu chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2023 về việc chuyển nhượng bất động sản giữa ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Tuyết . Buộc bà Nguyễn Thị T1 trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 500.000.000 đồng và phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2023 thì giữa ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị T1 có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết chuyển nhượng bất động sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ A Cô B, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CH01029 do Ủy ban nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/5/2015 cho bà Nguyễn Thị T1), nội dung

hợp đồng thể hiện: Giá chuyển nhượng là 6.875.000.000 đồng, ông T đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng công chứng là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, chậm nhất là ngày 23/5/2023.

Xét, tại hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2013 các bên không thỏa thuận ngày giờ địa điểm cụ thể thực hiện việc ký hợp đồng công chứng, chỉ thỏa thuận tại khoản 4 Điều 3 của hợp đồng “*Chậm nhất ngày 23/6/2023 công chứng mua bán...*”, nguyên đơn cho rằng có gửi thông báo cho bị đơn về việc thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C1, thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 23/6/2023, tuy nhiên bà T1 không nhận thông báo này nên không có cơ sở cho rằng bà T1 vi phạm thỏa thuận. Mặt khác theo lời khai của bà T1 và lời xác nhận của người làm chứng bà C thì lúc 06 giờ 30 phút ngày 23/6/2023 bà T1 có thông báo bị đau chân không đến phòng công chứng được, phía nguyên đơn cũng xác nhận có nhận được thông báo này từ bà C và căn cứ các tài liệu là Danh sách khám bệnh 12/12/2024 và Công văn số 2223/BV-KHTH ngày 12/12/2024 của Bệnh viện Q, Thành phố Hồ Chí Minh, phù hợp với trình bày của bà T1 và người làm chứng là bà C. Như vậy, nguyên đơn đã được thông báo và biết việc bà T1 bị đau chân không thể ra phòng công chứng vào 08 giờ 30 phút, ngày 23/6/2023 nhưng không hẹn lại ngày ký và sau ngày 23/6/2023 các bên không thỏa thuận về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, do đó việc các bên không ký được hợp đồng công chứng trước ngày 23/6/2023 không do lỗi của bà T1.

Tại phiên tòa sơ thẩm do các bên yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc cũng như không yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất tại số A Cô B, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nên cấp sơ thẩm căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2023 và buộc bà T1 có trách nhiệm trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng là có cơ sở.

Về yêu cầu phạt cọc một khoản tiền tương đương 02 lần với số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng của nguyên đơn, xét do bà T1 không vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng như đã phân tích nên yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là đúng quy định.

[2.2] Về ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng bà T1 đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2023, cụ thể tại văn phòng công chứng bà T1 yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng nhà đất là 6.875.000.000 đồng thì mới đồng ý ký hợp đồng công chứng là vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc.

Xét, tại tài liệu nguyên đơn cung cấp là file ghi hình tại phòng C2 lúc 14 giờ ngày 23/6/2023 (kèm nội dung chi tiết đoạn trao đổi trong video), nội dung chỉ thể hiện giữa bà T1 và ông T đang trao đổi, thỏa thuận về việc ký hợp đồng công chứng, không có chứng cứ thể hiện bà T1 từ chối ký hợp đồng công chứng như phía nguyên đơn trình bày. Ngoài ra căn cứ vào Vi bằng số 295/2023/VB-TPL ngày 28/6/2023 của Văn phòng Thừa phát lại quận B lập tại Văn phòng C3 - A N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện việc bà T1 bị đau chân không thể đi công chứng đã được thông báo cho nguyên đơn và bà T1 vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Do đó ý kiến này của nguyên đơn là không có cơ sở.

[2.3] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận như đã phân tích.

[2.4] Từ những nhận định trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, thu thập, đánh giá đúng và đầy đủ tài liệu, chứng cứ đối với vụ án; Bản án dân sự sơ thẩm số 1468/2024/DS-ST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng pháp luật; Nội dung kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm của nguyên đơn là không có căn cứ, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cùng quan điểm với Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị T1 được miễn án phí phúc thẩm vì là người cao tuổi.

Ông Trần Quốc T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, khoản 1 Điều 156, Điều 328 và khoản 2 Điều 351 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Tuyết .

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Quốc T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1468/2024/DS-ST ngày 23/12/2024 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2023 giữa ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị T1 chấm dứt.

- Buộc bà Nguyễn Thị T1 trả lại cho ông Trần Quốc T số tiền cọc đã nhận 500.000.000 (năm trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 23/5/2023 giữa ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị Tuyết .

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Quốc T yêu cầu bà Nguyễn Thị T1 bồi thường một khoản tiền tương đương 02 (hai) lần với số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 (một tỷ đồng).

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 25.000.000đ (hai mươi lăm triệu đồng) nhưng được miễn án phí theo quy định.

- Ông Trần Quốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do phần yêu cầu không được chấp nhận là 42.000.000đ (bốn mươi hai triệu đồng), căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 28.500.000đ (hai mươi tám triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0022133 ngày 06/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T còn phải nộp 13.500.000đ (mười ba triệu năm trăm nghìn đồng).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị T1 được miễn án phí phúc thẩm vì là người cao tuổi.

Ông Trần Quốc T chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0055265 ngày 10/02/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. Về nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Trần Quốc T (đối với các khoản tiền phải trả cho ông Trần Quốc T) cho đến khi thi hành án xong, bà Nguyễn Thị T1 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (Sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại Tp.Hồ Chí Minh;
- VKSND Tp.Hồ Chí Minh;
- TAND quận Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh;
- Cục THADS Tp.Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận Phú Nhuận, Tp.Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Lê Thị Anh Minh