

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 123/2023/DS-PT
Ngày: 12-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Quân

Bà Vũ Thị Thanh Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Xuân Vi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 97/2022/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 138/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ Minh H, sinh năm 1986

Địa chỉ cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1964

2. Bà Lê Thị Kim N, sinh năm 1966

Cùng địa chỉ cư trú: Thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Lê Văn L – Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; Địa chỉ: Số A đường A, phường X, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1966

Địa chỉ cư trú: Thôn L, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

2. Bà Trần Thị Lệ T, sinh năm 1988

Địa chỉ cư trú: Thôn Đ, xã T, huyện H, tỉnh Bình Thuận.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1.

Tất cả những người tham gia tố tụng có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Hồ Minh H trình bày: Ngày 27/01/2022, ông và ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N ký hợp đồng đặt cọc; theo đó, ông K, bà N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông quyền sử dụng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 01, diện tích 17.527m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 083202 mang tên hộ ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N, với giá chuyển nhượng là 2.680.000.000đồng. Ông đã đặt cọc cho ông K, bà N 250.000.000đồng, hạn đến ngày 21/3/2022 thì các bên phải làm thủ tục chuyển nhượng. Trường hợp ông K, bà N không chuyển nhượng cho ông thì phải bồi thường gấp 6 lần số tiền cọc. Thời điểm đó, ông K có nói rằng đất có dư khoảng hơn 01 sào thì cho luôn ông, nhưng chốt giá là 2.700.000.000đồng trên toàn bộ diện tích đất theo sổ, không giảm thêm.

Trong khoảng thời gian thỏa thuận, ông K và bà N hai lần thông qua người môi giới là bà Nguyễn Thị L1 hỏi thúc ông giao số tiền còn lại và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng. Khoảng 01 tháng 10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông thông báo cho ông K, bà N chuẩn bị giấy tờ cần thiết để ký hợp đồng. Đến tối cùng ngày thì ông K gọi điện thoại cho vợ ông nói rằng “*Bé ơi xuống ghi lại giấy cọc giùm chú, chú bán lộn giá rồi*”. Qua hôm sau, vợ chồng ông đến nhà ông K, bà N thì được ông K, bà N thông báo rằng nếu ông đồng ý mua với giá 4.800.000.000đồng đối với toàn bộ diện tích 17.527m² thì ông bà đồng ý bán, nếu không thì ông K, bà N không đồng ý bán nữa. Đến ngày 21/3/2022, ông H tiếp tục đến nhà ông K, bà N lần nữa đề nghị ký hợp đồng nhưng ông K, bà N không đồng ý bán với giá 2.680.000.000đồng mà yêu cầu bán với giá 4.800.000.000đồng đối với 17.527m².

Do hai bên không thống nhất được hướng giải quyết nên ông nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông K, bà N phải hoàn trả lại cho ông 250.000.000đồng tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc với tổng số tiền là 1.500.000.000đồng; tuy nhiên, đề nghị Tòa án khấu trừ số tiền 25.000.000đồng ông nhận từ ông K, bà N. Như vậy, ông K và bà N phải trả cho ông và bà T tổng cộng 1.475.000.000đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày: Ngày 27/01/2022, vợ chồng ông và ông H ký kết hợp đồng đặt cọc; theo đó, vợ chồng ông thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H 17.527m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 083202 đứng tên hộ ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N với giá 2.700.000.000đồng. Ông H đặt cọc cho vợ chồng ông 250.000.000đồng, hai bên thỏa thuận đến ngày 21/3/2022 thì các bên phải làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng. Nếu không thực hiện thì phải đền gấp 6 lần số tiền đặt cọc là 1.500.000.000đồng. Trước khi ký hợp đồng thì ông có đo đạc nên biết đất dôi dư, nên ông có nói rằng sau khi ký

hợp đồng chuyển nhượng, giao tiền xong, diện tích đất dôi dư đo đạc rồi tính sau. Giá 2.700.000.000đồng/ha là giá đối với diện tích đất trong sổ.

Trong thời gian chờ ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ ông hai lần liên hệ yêu cầu ông H ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến lần thứ hai, ông H yêu cầu ông chuẩn bị giấy tờ cần thiết để ra công chứng hợp đồng. Sau khi ông chuẩn bị giấy tờ đầy đủ thì lấy hợp đồng đặt cọc ra xem nên mới phát hiện giá chuyển nhượng trong hợp đồng bị sai, bà Trần Thị Lệ T vợ ông H ghi giá chuyển nhượng là 2.680.000.000đồng trên tổng diện tích đất là không đúng với thỏa thuận giữa các bên, ông đã báo cho vợ chồng ông H đến để điều chỉnh lại giá chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông H đến chửi bới. Đến ngày 21/3/2022, vợ chồng ông H lại đến yêu cầu vợ chồng ông ký hợp đồng chuyển nhượng; tuy nhiên, vợ chồng ông không đồng ý với giá 2.680.000.000đồng/17.527m² mà yêu cầu giá 4.800.000.000đồng/17.527m².

Tại phiên tòa sơ thẩm ông K trình bày tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông K nắm được toàn bộ nội dung hợp đồng, nhưng vì bên phía ông H xin ghi giá thấp hơn để giảm thuế nên ông nghĩ rằng đến ngày công chứng thì sẽ yêu cầu bên phía ông H sửa lại sau; do đó, ông K không có ý kiến gì với nội dung hợp đồng đặt cọc vào thời điểm đó dù biết rằng nội dung hợp đồng không đúng. Sau đó, ông lại trình bày rằng thời điểm bà T đưa hợp đồng đặt cọc thì vợ chồng ông không biết gì, không đọc gì, bà T bảo ký thì vợ chồng ông ký.

Do đó, ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, ông sẽ trả lại số tiền cọc là 250.000.000đồng, nhưng do ông H trả lại 25.000.000đồng, nên ông đồng ý trả lại cho ông H 225.000.000đồng.

Bị đơn bà Lê Thị Kim N trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn K.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N trình bày, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì con bà có lấy hợp đồng ra xem và nhắc nhở bà cẩn thận lừa đảo, nhưng bà vẫn tin rằng ông H, bà T là người đáng hoàng nên không có ý kiến gì. Sau khi ký hợp đồng, bà có gọi đến cho bà Nguyễn Thị L1 nhắc bà L1 hỏi thúc ông H tại sao 20 ngày rồi mà không ký hợp đồng chuyển nhượng, trong khi nói chuyện với bà L1 thì con bà có lấy lịch ra để đếm nhằm tính toán lại ngày thỏa thuận trong hợp đồng, nên bà mới nói với bà L1 là “*Thỏa thuận 50 ngày mà thành 54 ngày*”. Tới khi chuẩn bị ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà mới phát hiện hợp đồng sai, nên yêu cầu ông H đến ký lại hợp đồng đặt cọc mới. Đối với diện tích đất dôi dư ngoài sổ thì vợ chồng bà đề nghị ông H mua luôn và bán với giá 2.700.000.000đồng/ha. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì đất bà đã được đo đạc nên vợ chồng bà biết rõ diện tích đất dôi dư là bao nhiêu.

Nay, bà không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, bà sẽ trả lại số tiền cọc là 250.000.000đồng, nhưng do ông H trả lại 25.000.000đồng, nên bà đồng ý trả lại cho ông H 225.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trần Thị Lệ T trình bày: Thống nhất với lời trình bày của ông H. Số tiền đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng bà, nay bà yêu cầu ông K, bà N phải hoàn lại tiền cọc và phạt cọc với tổng số tiền là 1.500.000.000đồng. Đề nghị Tòa khấu trừ lại số tiền 25.000.000đồng cho ông K, bà N. Do đó, số tiền bà yêu cầu ông K, bà N thanh toán cho vợ chồng bà là 1.475.000.000đồng.

2. Bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Bà là người môi giới dẫn ông H, bà T đến nhà ông K, bà N để giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất. Bà chứng kiến sự việc từ khi bắt đầu thỏa thuận cho đến khi ký kết hợp đồng. Ông H và ông K, bà N thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 17.527m² với giá 2.700.000.000đồng/ha. Người viết hợp đồng đặt cọc là bà T, vợ ông H, sau khi viết xong thì các bên cùng ký tên, bà không đọc lại nội dung hợp đồng, vì thấy ông K, bà N đã ký nên bà cũng ký vào mục người làm chứng. Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà T ghi phạt cọc gấp 6 lần nhưng không ai có ý kiến.

Sau khi ký xong hợp đồng thì ông H giao cho ông K, bà N 250.000.000đồng tiền cọc. Bà N và ông K sau khi nhận tiền cọc thì có giao lại cho ông H và bà 50.000.000đồng để trả tiền môi giới. Ông H giao cho bà 25.000.000đồng, còn ông H lấy 25.000.000đồng.

Trong thời gian thỏa thuận chờ công chứng, phía bà N, ông K gọi cho bà để yêu cầu ông H ký hợp đồng, bà có hỏi phía ông K, bà N hợp đồng ghi bao nhiêu ngày thì họ có trả lời là 50 ngày mà thành 51 ngày, bà mới nói rằng thỏa thuận dài ngày quá. Đồng thời, bà đã gọi cho phía bà T, ông H hỏi sao thỏa thuận dài quá, bà T mới nói tùy “túi tiền”, tức là tùy khả năng xoay sở tiền của bà T. Sau đó một thời gian, ông K, bà N tiếp tục gọi cho bà để nhờ bà hỏi ông H bao lâu ký hợp đồng, bà liền gọi cho ông H để hỏi thúc. Sau đó, bà nghe ông K, bà N báo lại là giá bị sai nên không ký hợp đồng nữa.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà L1 khẳng định lời trình bày của ông K là không đúng, khi bà T và ông H đến thì các bên không thỏa thuận gì cả, bà T viết xong hợp đồng đặt cọc, bảo mọi người ký thì mọi người ký, thậm chí vợ chồng ông K, bà N còn không đọc hợp đồng. Ông K không tham gia thỏa thuận, mà khi bảo ký thì mới từ dưới nhà lên và ký. Giá chuyển nhượng cũng do bà thông báo trước đó với ông H, bà T là 2.700.000.000đồng/ha, chứ các bên không thỏa thuận gì về giá cả. Đối với diện tích đất dôi dư ngoài sổ thì ông K có nói bán luôn, nhưng đợi ký công chứng hợp đồng, giao tiền xong thì các bên sẽ đo đạc lại và tính toán phần đất dôi dư sau, thỏa thuận 2.700.000.000đồng/ha là đối với diện tích đất trong sổ.

Nay bà thống nhất với lời trình bày của ông K, bà N. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 116, 117, 119, 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Minh H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị Kim N.

Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị Kim N phải trả cho ông Hồ Minh H và bà Trần Thị Lệ T số tiền 1.475.000.000 đồng (*Một tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/9/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 kháng cáo đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 21/3/2023:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án sơ thẩm, vì Hợp đồng đặt cọc có sự nhầm lẫn về khoản tiền chuyển nhượng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ tài liệu, chứng cứ nên đánh giá chứng cứ không khách quan; đất cấp cho hộ gia đình, nhưng không đề nghị cơ quan có thẩm quyền xác định hộ gồm những ai để đưa vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng và đất cấp cho hộ gia đình, trong đó có các con của bị đơn, nhưng bị đơn tự định đoạt nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 giữ nguyên kháng cáo và thống nhất ý kiến của Luật sư.

- Nguyên đơn ông Hồ Minh H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị Lệ T đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

- Kiểm sát viên phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án.

2. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân.

Trên cơ sở ý kiến của Luật sư nêu trên, Hội đồng xét xử đã quyết định tạm ngừng phiên toà để xác minh và được UBND huyện H phúc đáp tại Công văn số 2638/UBND-TNMT ngày 31/7/2023.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận của đương sự, Luật sư và ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên và bị đơn đều thống nhất thừa nhận: Vào ngày 27/01/2022, ông Hồ Minh H và vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất; theo đó, hai bên thỏa thuận: Vợ chồng ông K, bà N chuyển nhượng cho ông H quyền sử dụng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 01, diện tích 17.527m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 083202 mang tên hộ ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N. Ông H đặt cọc cho ông K, bà N 250.000.000đồng, hẹn đến ngày 21/3/2022 thì các bên làm thủ tục chuyển nhượng. Trường hợp ông K, bà N không chuyển nhượng đất cho ông H thì phải bồi thường gấp 06 lần số tiền cọc; Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 1.500.000.000đồng. Vợ chồng ông K, bà N đã nhận của ông H 250.000.000đồng tiền đặt cọc.

[2] Theo nguyên đơn thì giá chuyển nhượng thửa đất số 07, tờ bản đồ số 01, diện tích 17.527m² nêu trên là 2.700.000.000đồng, nhưng do vợ chồng ông K, bà N bớt 20.000.000đồng xem như là tiền cho nguyên đơn đóng thuế, nên trong Hợp đồng đặt cọc ghi giá là 2.680.000.000đồng.

[3] Tuy nhiên, theo vợ chồng bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N thì thực tế hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thửa đất nêu trên là 2.700.000.000đồng/ha, nên giá thửa đất có diện tích 17.527m² ghi trong Hợp đồng đặt cọc là 2.700.000.000đồng là không đúng. Do đó, vợ chồng ông K, bà N không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất với giá như nguyên đơn trình bày 2.700.000.000đồng/17.527m² đất.

[4] Từ lời khai của các bên đương sự nêu trên có thể khẳng định các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện; về hình thức, nội dung và mục đích của hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định tại các Điều 116, Điều 117, Điều 119 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, vấn đề làm cho hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do tranh chấp về giá chuyển nhượng thửa đất.

[5] Vợ chồng bị đơn cho rằng lý do giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng đặt cọc 2.700.000.000đồng/17.527m² đất là do nguyên đơn đề nghị ghi để giảm tiền thuế phải đóng cho Nhà nước, nhưng nguyên đơn không thừa nhận việc này và bị đơn cũng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh có sự thỏa thuận như bị đơn trình bày. Mặt khác, trên cơ sở lời khai này của bị đơn, đủ cơ sở khẳng định tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn đã biết rõ nội dung

của hợp đồng đặt cọc, cụ thể giá của thửa đất chuyển nhượng là 2.700.000.000đồng/17.527m² đất.

[6] Đối với quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, thửa đất chuyển nhượng cấp cho hộ gia đình nhưng không xác minh làm rõ hộ gồm những thành viên nào để đưa vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng và đất cấp cho hộ gia đình, trong đó có phần các con của bị đơn, nhưng bị đơn tự ý chuyển nhượng không có sự đồng ý của các con, nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Vấn đề này đã được cấp phúc thẩm xác minh và được UBND huyện H phúc đáp tại Công văn số 2638/UBND-TNMT ngày 31/7/2023 với nội dung: “... *theo Đơn xin cấp Giấy CNQSD đất của ông Nguyễn Văn K thì tại thời điểm UBND huyện cấp Giấy CNQSD đất số AM 083202 ngày 27/8/2008 cho hộ ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N là cấp cho ông Nguyễn Văn K và vợ là bà Lê Thị Kim N*”.

[7] Do đó, việc bị đơn và Luật sư cho rằng đất cấp cho hộ gia đình, trong đó có phần của các con, nhưng bị đơn tự ý ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất là vô hiệu là không có cơ sở; Đồng thời bị đơn từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho nguyên đơn với giá 2.700.000.000đồng/17.527m² đất là vi phạm hợp đồng đặt cọc mà hai bên đã thỏa thuận, nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Minh H là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[8] Tại phiên toà hôm nay, sau khi Hội đồng xét xử công bố Công văn số 2638/UBND-TNMT ngày 31/7/2023 của UBND huyện H với nội dung nêu trên, bị đơn thay đổi ý kiến và đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng nguyên đơn không đồng ý vì bị đơn đã vi phạm hợp đồng và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

[9] Từ nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1 là không có cơ sở để Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận, như ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hàm Tân.

Áp dụng: Khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Minh H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị Kim N: Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N phải hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường cho vợ chồng ông Hồ Minh H, bà Trần Thị Lệ T tổng cộng là 1.475.000.000đồng (*Một tỷ, bốn trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Hồ Minh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Hồ Minh H 28.500.000đồng (*Hai mươi tám triệu, năm trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí sơ thẩm theo Biên lai thu số 0007193 ngày 22/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân.

- Buộc ông Nguyễn Văn K và bà Lê Thị Kim N phải chịu 56.250.000đồng (*Năm mươi sáu triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N và bà Nguyễn Thị L1 mỗi người phải chịu 300.000đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền mỗi người đã nộp 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu số 0010343 ngày 13/9/2022, số 0010344 ngày 13/9/2022 và số 0010347 ngày 14/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hàm Tân; Ông Nguyễn Văn K, bà Lê Thị Kim N và bà Nguyễn Thị L1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/9/2023).

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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh B.Thuận;
- TAND huyện H.Tân;
- VKSND huyện H.Tân;
- Chi cục THADS huyện H.Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Hồng Thái