

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: 86/2025/DS-PT

Ngày: 28-4-2025

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH THUẬN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Lê Phương.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Dũng, ông Lê Minh Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Huyền Anh - Thư ký Toà án của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 28 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Linh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 193/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2023; Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 117/TB-TA ngày 25/11/2023; Thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 94/2024/TB-TA ngày 05/8/2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 56/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2024 và thông báo về việc mở lại phiên tòa số 41/2025/TB-TA ngày 04/4/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Thanh H, sinh năm 1982; địa chỉ cư trú: số nhà 140/67 Phan Văn Trị, phường 12, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.(có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Thanh H: Bà Lê Thị C, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Số nhà 140/67 Phan Văn Trị, phường 12, quận B, thành phố Hồ Chí Minh(có mặt); Ông Phạm Khắc H, sinh năm 1990, địa chỉ cư trú: 39 Đỗ Năng Tế, phường An Lạc A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (theo giấy ủy quyền công chứng ngày 18/4/2025). (có mặt)

2. *Bị đơn*: Bà Lê Thị Kim Th, sinh năm 1988; địa chỉ cư trú: số nhà 25, đường ĐT 766, thôn 10, xã N, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Kim Th: ông Trần Cao C, sinh năm 1992, địa chỉ: tổ 2, thôn 1, xã S, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận. (Hợp đồng ủy quyền được công chứng ngày 17/7/2023)(có mặt)

3. *Người kháng cáo*: bà Lê Thị Kim Th là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

*** Nguyên đơn ông Phạm Thanh H trình bày:**

Ông và bà Lê Thị Kim Th có quen biết nhau từ trước, ông được biết thông tin bà Th cần chuyển nhượng thửa đất số 94, tờ bản đồ số 113, diện tích cụ thể 10m ngang và chiều dài hết thửa đất (trong đó có 60m² là đất thổ cư, còn lại là đất trồng cây lâu năm), địa chỉ tại đường số 12, thôn 8, xã N, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận, với giá là 1.400.000.000 đồng. Bà Th có trao đổi với ông rằng phần đất và nhà trên đất nêu trên đều thuộc quyền sở hữu của bà Th; đồng thời, bà Th ký cam kết với ông về tài sản trên là tài sản hợp pháp của bà Th, nhà ở xây dựng trên đất được xây dựng hợp pháp, đúng theo quy định của pháp luật và trong vòng 06 tháng sẽ hoàn tất thủ tục đăng ký sở hữu nhà và đất trên cho ông. Sau đó, ông và bà Th tiến hành lập văn bản nhận cọc vào ngày 15/9/2022 và hẹn đến ngày 15/10/2022 thì các bên sẽ đến Văn phòng Công chứng Đức Linh để thực hiện công chứng các cam kết mà các bên đã thống nhất trước đó. Trong khoảng thời gian từ ngày 15/9/2022 đến ngày 22/9/2022, ông đã chuyển cho bà Th tổng số tiền 1.000.000.000 đồng theo như nội dung của văn bản nhận cọc. Kể từ thời điểm đặt cọc cho đến nay, ông đã nhiều lần yêu cầu bà Th cung cấp cho ông giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 94, tờ bản đồ số 113 nhưng bà Th không cung cấp và có ý né tránh ông; bà Th chỉ cung cấp cho ông một bản đồ thể hiện thông tin phần đất ông mua có số thửa là 375, diện tích là 234m² và 60m² đất thổ cư. Sau đó, trong quá trình tìm hiểu thì ông được biết thửa đất số 94, tờ bản đồ số 113 do bà Nguyễn Thị N đứng tên người sử dụng đất và bản đồ mà bà Th cung cấp hiện chưa có giá trị pháp lý.

Ngoài ra, căn nhà được xây dựng trên phần đất là trái phép vi phạm hành lang điện lưới cao thế. Ông đã nhiều lần yêu cầu bà Th hoàn tiền cọc cho ông, tuy nhiên bà Th cố ý né tránh. Ông nhận thấy bà Th có dấu hiệu lừa đảo muốn chiếm đoạt số tiền ông đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên nên ông đã khởi kiện đến Tòa án yêu cầu bà Th phải trả lại cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng mà ông đã đặt cọc và buộc bà Th phải trả thêm số tiền 1.000.000.000 đồng là tiền phạt cọc do vi phạm thỏa thuận đặt cọc giữa các bên.

Ngày 11/5/2023, ông H gửi đơn đến Tòa án xin rút một phần đơn khởi kiện, chỉ yêu cầu bà Th phải trả lại cho ông số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, không yêu cầu bồi thường tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

*** Bị đơn bà Lê Thị Kim Th trình bày:**

Vào ngày 15/9/2022, bà có đăng thông tin cần bán thửa đất số 94, tờ bản đồ số 113 và nhà trên đất, địa chỉ tại đường số 12, thôn 8, xã N, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận. Cùng ngày, ông Phạm Thanh H liên hệ để xem qua nhà và đất trên và thống nhất giá chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Trước khi các bên thống nhất giá chuyển nhượng bà có cho ông H xem qua các tài liệu liên quan bao gồm: Căn nhà trên thửa đất; sơ đồ thửa đất, bản vẽ đã được Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh duyệt ngày 07/9/2022; văn bản cam kết của bà Nguyễn Thị N. Tại văn bản cam kết của bà N xác định phần đất này đã được chuyển nhượng cho bà Bùi Thị Kim C, bà C chuyển nhượng lại cho bà Nguyễn Thị T, bà T đã chuyển nhượng cho bà (Lê Thị Kim Th); bà C có cam kết sẽ ký chuyển nhượng đất trên cho bà hoặc bên thứ ba bất kỳ được bà chỉ định; đồng thời, văn bản này còn có xác nhận đồng ý của bà C, bà T và bà. Sau khi thông qua hết các tài liệu nêu trên thì bà và ông H tiến hành lập văn bản nhận cọc ngày 15/9/2022, mặc dù trong văn bản nhận cọc không thể hiện việc các bên mua bán căn nhà trên đất, nhưng giá trị mà hai bên thống nhất bao gồm cả giá trị của thửa đất và căn nhà. Sau đó, ông H chuyển cọc cho bà số tiền 400.000.000 đồng. Đến ngày 20/9/2022, ông H nhờ bà đăng bán lại căn nhà và thửa đất trên nhằm mục đích kiếm lời nhưng điều này không đúng với tinh thần ban đầu của ông H nhằm mục đích để ở. Đến ngày 22/9/2022, ông H thanh toán tiền cọc lần 2 là 600.000.000 đồng và xin gia hạn thời gian cọc lần 3 đến ngày 15/10/2022 (theo văn bản nhận cọc thì đặt cọc lần 3 sẽ vào ngày 29/9/2022). Đến ngày 15/10/2022, ông H cùng hai người khác đến nhà bà để thanh toán cọc, tuy nhiên ông H đã không thực hiện và cùng với hai người còn lại gây rối, buộc bà phải trả lại 1.000.000.000 đồng ông H đã thanh toán. Về giao dịch chuyển nhượng giữa bà và ông H các bên đều tự nguyện, bà không trốn tránh cũng như lừa đảo nhằm chiếm đoạt tài sản như lời ông H trình bày. Ngoài ra, việc thửa đất số 94, tờ bản đồ số 113 đứng tên người sử dụng đất bà Nguyễn Thị N mà bà lại chuyển nhượng cho ông H, nên ông H không đồng ý và yêu cầu phải trả lại tiền cọc là không đúng. Vì trước khi các bên thống nhất giá trị chuyển nhượng thì bà đã cho ông H xem rõ các thông tin và tài liệu liên quan đến thửa đất và nhà trên đất; đồng thời thủ tục về đất đai hiện nay khá phức tạp, bà đã cố gắng thực hiện các thủ tục và hoàn tất việc sang tên cho ông H; tuy nhiên cơ quan có thẩm quyền vẫn đang xem xét để giải quyết. Vì vậy, bà yêu cầu Tòa án buộc ông H phải tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận và bác yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc bà phải trả lại tiền cọc và phạt cọc cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh đã quyết định:**

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

- điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1 và khoản 2 Điều 131, khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013,

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 126/2016/1/BTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức đai, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

- Điều 26 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh H

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo văn bản nhận cọc do bà Lê Thị Kim Th và ông Phạm Thanh H lập ngày 15/9/2022, là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc bà Lê Thị Kim Th phải trả lại cho ông Phạm Thanh H số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Kể từ ngày ông Phạm Thanh H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Lê Thị Kim Th 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.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh H đòi bị đơn bà Lê Thị Kim Th phải bồi thường số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng)

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/7/2023, bị đơn bà Lê Thị Kim Th nộp kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bị đơn kháng cáo vẫn giữ nguyên ý kiến đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng bác đơn khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời đề nghị hòa giải với nguyên đơn sẽ hoàn trả lại cho nguyên đơn 500.000.000 đồng tiền cọc để chia sẻ rủi ro trong giao dịch.

- Nguyên đơn đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc.

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

1. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và hội đồng xét xử 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: hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022 giữa bà Lê Thị Kim Th với ông Phạm Thanh H không bị vô hiệu và độc lập với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án sơ thẩm áp dụng các điều kiện chuyển nhượng quyền

sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 để tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022 giữa bà Th với ông H vô hiệu là sai lầm trong việc áp dụng pháp luật. Trong khi đó bà Th đã thực hiện đúng trách nhiệm cung cấp thông tin về hồ sơ đo đạc tách thửa đất, đăng ký cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất có nguồn gốc do bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng đúng cam kết nên bà Th không có lỗi. Ông Phạm Thanh H là người yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 15/9/2022 không có căn cứ, dẫn đến làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất không thực hiện được, nên ông H phải mất tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại mục 6 của hợp đồng đặt cọc ngày 15/9/2022. Số tiền ông H đặt cọc là 400 triệu đồng và hợp đồng đặt cọc ghi rõ nếu ông H không mua thì mất số tiền đặt cọc; đối với 600 triệu đồng còn lại là khoản tiền thanh toán của hợp đồng chuyển nhượng đất, nên bà Th phải trả lại 600 triệu đồng cho ông H. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Kim Th; sửa bản án sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 04/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh, không chấp nhận khởi kiện của ông Phạm Thanh H về việc buộc bà Lê Thị Kim Th trả lại tiền đặt cọc. Buộc bà Lê Thị Kim Th trả lại số tiền 600 triệu đồng, không phải là tiền đặt cọc cho ông Phạm Thanh H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu 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 các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử (HĐXX) nhận thấy:

[1] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị Kim Th nộp trong thời hạn luật định nên vụ án được giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là đúng quy định. Tòa án nhân dân huyện Đức Linh thụ lý giải quyết đơn khởi kiện của ông Phạm Thanh H là đúng thẩm quyền.

[2] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị N đã có lời khai, việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết kháng cáo của đương sự nên HĐXX giải quyết vắng mặt đương sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn, HĐXX nhận thấy: Đặt cọc là một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ được qui định tại khoản 3 Điều 292, Điều 328 của Bộ luật dân sự. Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 15/9/2022 giữa ông Phạm Thanh H và bà Lê Thị Kim Th là cam kết chuyển nhượng đối với thửa đất số 94, tờ bản đồ số 113 và nhà trên đất, địa chỉ tại đường số 12, thôn 8, xã N, huyện Đức Linh, tỉnh Bình Thuận (thửa đất số 94 đo vẽ ngày 07/9/2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh xác định đặt lại từ thửa số 139, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 231882 của UBND huyện Đức Linh cấp ngày 17/11/2004 cấp cho bà Nguyễn Thị

N). Các đương sự không có tranh chấp gì về hình thức, nội dung của hợp đồng đặt cọc. Do đó, hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự. HĐXX xét thấy các thỏa thuận trong hai hợp đồng đặt cọc đều không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật.

[4] Tại thời điểm bà Th rao bán và nhận đặt cọc từ ông H, về giấy tờ về đất, thì phần, nhà đất giao dịch vẫn thuộc thửa đất số 94 của bà Nguyễn Thị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 231882 của UBND huyện Đức Linh cấp ngày 17/11/2004. Tuy nhiên bà N đã cắt, giao 01 phần đất trong thửa đất số 94 cho bà Th để xây dựng nhà thành một thửa đất và nhà ở riêng biệt, các bên chỉ chưa hoàn thành việc chuyển tên. Tại thời điểm đặt cọc bà N là người cam kết tiếp tục chuyển nhượng cho người thứ 3 khi hoàn tất giấy tờ nhà đất. Khi Tòa án lấy lời khai của bà N ngày 31/01/2024 thì bà vẫn xác định thực hiện việc chuyển nhượng cho bà Th hoặc bên thứ ba khi cần thiết. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai Đức Linh có văn bản số 49/CNVPĐKĐĐDL ngày 17/01/2024, xác định thửa đất số 94, tờ bản đồ 113, diện tích 669,3m² (đặt lại từ thửa số 139, tờ bản đồ số 01 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AA 231882 của UBND huyện Đức Linh cấp ngày 17/11/2004 cấp cho bà Nguyễn Thị N) đủ điều kiện tách thửa đất theo quy định tại Điều 9 Quyết định số 21/2021/QĐ-UBND ngày 30/8/2021 của UBND tỉnh Bình Thuận. Tại phiên tòa, bà Th đã cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp ngày 25/01/2025.

[5] Như vậy quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 chỉ chưa cho bà Th chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không cấm bà Th ký hợp đồng đặt cọc với ông H. Do đó hợp đồng đặt cọc giữa ông H với bà Th là hợp đồng hợp pháp, có giá trị ràng buộc hai bên. Tòa án sơ thẩm áp dụng các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 để tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 15/9/2022 vô hiệu là sai lầm trong việc áp dụng pháp luật.

[6] Về tiền đặt cọc, các đương sự đều xác định số tiền đặt cọc bà Th đã nhận là 1.000.000.000 đồng. Về vi phạm đặt cọc, theo thỏa thuận thì lần thứ 3 ông H có nghĩa vụ giao tiền 300.000.000 đồng nhưng không thực hiện là vi phạm hợp đồng. Thửa đất bà Th rao bán là thửa đất độc lập, đã có nhà trên đất, tách biệt với thửa đất của chủ cũ, những lý do ông H đưa ra về thông tin thửa đất là không có căn cứ chấp nhận. Trong quá trình giải quyết của Tòa án cấp sơ thẩm, bà Th đã thương lượng bằng việc chuyển nhượng thửa đất khác cho ông H nhưng ông H vẫn không đồng ý. Như vậy ý chí muốn thực hiện hợp đồng của bà Th vẫn bảo

đảm tại thời điểm tranh chấp. Ông H là bên vi phạm hợp đồng đặt cọc nay không mua nữa thì mất cọc.

[7] Từ những nhận định trên, việc ông Phạm Thanh H chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 15/9/2022 không có căn cứ, làm cho hợp đồng chuyển nhượng đất không thực hiện được, nên ông H phải mất tiền đặt cọc theo thỏa thuận tại mục 6 của hợp đồng đặt cọc ngày 15/9/2022. Số tiền cọc mà các bên thừa nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) của ông H phải thuộc về bị đơn. Tuy nhiên tại phiên tòa đại diện cho bị đơn thể hiện thiện chí hòa giải trả lại cho nguyên đơn 500.000.000 đồng là có lợi cho nguyên đơn, giảm mâu thuẫn giữa các bên nên được HĐXX ghi nhận.

[8] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp với một phần nhận định của HĐXX.

[9] Về chi phí tố tụng: bà Th đã nộp tạm ứng 7.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và 1.386.000 đồng đo vẽ thửa đất. Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, ông H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Th tổng cộng 8.386.000 đồng.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: do bản án dân sự bị sửa nên án phí dân sự sơ thẩm được tính lại. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 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:

1. Căn cứ : Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử: Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Kim Th. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Linh.

2. Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 285, Điều 313 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- khoản 3 Điều 292, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- khoản 4 Điều 27, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội .

3. Tuyên xử:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh H về việc yêu cầu bà Lê Thị Kim Th trả lại cho ông Phạm Thanh H số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng.

3.2. Bà Lê Thị Kim Th hoàn trả lại cho ông Phạm Thanh H số tiền là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án), hoặc kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Thanh H đòi bị đơn bà Lê Thị Kim Th phải bồi thường số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng)

3.4. Ông Phạm Thanh H có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị Kim Th 8.386.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và đo đạc.

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Phạm Thanh H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phạm Thanh H đã nộp 36.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014795 ngày 08/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Linh được khấu trừ vào án phí. Nay trả lại cho ông Phạm Thanh H 35.700.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

3.6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho bà Lê Thị Kim Th 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0017402 ngày 11/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Linh;

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/4/2025).

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; VKSND; CCTHADS h. Đức Linh;
- Các đương sự;
- Công TTĐT-TANDTC
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, TDS;

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

Nguyễn Lê Phương