

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: 256/2026/DS-PT

Ngày 05 – 5 – 2026

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

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

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các thẩm phán: Ông Trần Duy Phương; Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Khổng Thị Hoa - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24/4/2026 và ngày 05/5/2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 640/2025/DS – PT ngày 17/12/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 22/10/2025 của Tòa án nhân khu vực 10 - Đắk Lắk bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tấn T, sinh năm: 1983. Địa chỉ: Thôn G, xã T, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Hồ Viết C, sinh năm: 1993. Địa chỉ: Thôn G, xã T, tỉnh Đắk Lắk. (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn K. Địa chỉ: Số B V, phường T, tỉnh Đắk Lắk. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn T trình bày:

Vào ngày 13/12/2024 ông và ông Hồ Viết C đã ký kết hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất bằng giấy tay với nội dung: Ông nhận chuyển nhượng của ông C lô đất chiều ngang 5m và chiều dài 20m, thuộc một phần diện tích của thửa đất số 279, tờ bản đồ số 53, địa chỉ thửa đất tại thôn G, xã T. Diện tích đất ông thỏa thuận nhận chuyển nhượng của ông C có cạnh Bắc giáp ranh với thửa đất số 278 mà gia đình ông đang sử dụng. Giá chuyển nhượng là 1.625.000.000 đồng, ông đặt cọc cho ông C số tiền 500.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 45 ngày, kể từ ngày 13/12/2024, hai bên sẽ ra văn phòng công chứng để chứng hợp đồng chuyển nhượng và ông sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại theo thỏa thuận.

Sau đó, do có nhu cầu nhận chuyển nhượng thêm diện tích đất nên vào ngày 25/12/2024 giữa ông (Bên A) cùng ông Hồ Viết C (Bên B) lập lại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông Hồ Viết C chuyển nhượng cho gia đình ông một phần diện tích của thửa đất số 279, tờ bản đồ số 53,

đã được UBND huyện K cấp giấy chứng nhận QSD đất CC 352453, ngày 19/6/2020, mang tên ông Hồ Viết C. Phần diện tích thỏa thuận chuyển nhượng có chiều ngang giáp đường liên xã là 06m, chiều dọc kéo dài hết thửa đất. Giá chuyển nhượng là 1.955.000.000đ (*Một tỉ chín trăm năm mươi lăm triệu đồng*). Ông đặt cọc trước 800.000.000đ (*Tám trăm triệu đồng*), số tiền còn lại là 1.155.000.000đ sẽ thanh toán khi hai bên hoàn tất thủ tục để thực hiện công chứng sang tên quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc thứ 2 chỉ thay đổi về diện tích, giá tiền. Thời hạn đặt cọc là 40 ngày, kể từ ngày lập hồ sơ tách thửa. Tuy nhiên, do lỗi soạn thảo và do trước khi ký không xem kỹ nên không phát hiện việc thiếu chữ “ngày” sau số 40.

Tại hợp Đồng đặt cọc các bên đã cam kết nội dung sau: Bên A có trách nhiệm giao đủ số tiền cọc cho bên B ngay khi ký hợp đồng đặt cọc; Bên B có trách nhiệm lập hồ sơ tách thửa và các thủ tục liên quan để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trường hợp quá thời hạn đặt cọc nếu bên B từ chối ký kết chuyển nhượng thì sẽ phải hoàn trả số tiền cọc 800.000.000đ và phải chịu phạt số tiền bằng số tiền cọc; nếu bên A từ chối nhận chuyển nhượng thì sẽ mất cọc.

Ngay khi ký kết hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc thì ông đã giao cho bên B số tiền cọc 800.000.000đ.

Sau khi nhận tiền đặt cọc ông Hồ Viết C đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục tách thửa và các thủ tục khác để đảm bảo việc ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, sau đó ông C đã không thực hiện việc ký kết hợp đồng. Ông đã đến gặp ông C để trao đổi, nhưng ông C không hợp tác, đồng thời còn cho rằng ông xây nhà lấn sang đất ông C (Lấn vào phần đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng) và khiếu nại đến UBND xã T để lấy lý do đất đang tranh chấp, nhằm không thực hiện việc ký kết hợp đồng.

Do ông Hồ Viết C vi phạm nội dung cam kết, vì vậy ông đã có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc ông Hồ Viết C tiếp tục thực hiện các nội dung đã cam kết tại hợp đồng đặt cọc, hoàn tất thủ tục tách thửa và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã thỏa thuận chuyển nhượng.

2. Trường hợp ông Hồ Viết C không thực hiện nội dung đã cam kết, không hoàn tất các thủ tục và không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận, thì ông yêu cầu Tòa án buộc ông Hồ Viết C phải hoàn trả lại số tiền cọc 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) và phải chịu phạt cọc với số tiền 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng). Tổng số tiền trả cọc và phạt cọc là 1.600.000.000đ (Một tỉ sáu trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông xin rút phần yêu cầu khởi kiện: Buộc ông Hồ Viết C tiếp tục thực hiện các nội dung đã cam kết tại hợp đồng đặt cọc, hoàn tất thủ tục tách thửa và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tiếp tục yêu cầu Tòa án giải quyết nội dung khởi kiện: Buộc ông Hồ Viết C phải hoàn trả lại số tiền cọc 800.000.000đ và phải chịu phạt cọc với số tiền 800.000.000đ. Tổng số tiền trả cọc và phạt cọc là 1.600.000.000đ (Một tỉ sáu trăm triệu đồng).

- Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Văn K trình bày:

Giữa ông Hồ Viết C và ông Nguyễn Tấn T là hàng xóm, nhà ông T giáp ranh thửa đất nhà ông C. Vào ngày 13/12/2024 ông C và ông T đã lập 01 hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay. Nội dung hợp đồng đúng như nguyên đơn đã trình bày.

Đến ngày 25/12/2024 giữa ông C và ông T đã lập Hợp đồng đặt cọc mới với nội thỏa thuận cụ thể như sau: Ông C sẽ sang nhượng cho ông T 6m chiều ngang và chiều dài là hết GCNQSD đất của ông C, giá chuyển nhượng là 1.955.000.000 đồng, ông T cọc thêm số tiền 300.000.000 đồng cho ông C, tổng cộng 2 lần ông C đã nhận của ông T số tiền 800.000.000 đồng. Số tiền còn lại hai bên thỏa thuận khi ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì ông T sẽ thanh toán cho ông C. Tại hợp đồng ghi thời hạn đặt cọc 40 (không ghi rõ 40 ngày, 40 tháng hay 40 năm) kể từ ngày lập hồ sơ tách thửa, nhưng hai bên có thỏa thuận miệng với nhau thời hạn đặt cọc là 40 tháng kể từ ngày lập hồ sơ tách thửa. Đồng thời hai bên thỏa thuận hủy bỏ các nội dung tại hợp đồng lập ngày 13/12/2024. Ngoài ra hợp đồng còn quy định về nghĩa vụ chịu thuế, phí và phạt hợp đồng.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc, vào ngày 14/01/2025 ông C đã tiến hành thủ tục đo đạc, tách thửa theo nội dung 2 bên đã thỏa thuận. Tuy nhiên khi tiến hành thủ tục đo đạc để tách thửa thì ông C phát hiện căn nhà hiện tại ông T đang ở khi xây dựng đã lấn sang một phần đất của gia đình ông C là 20cm (Lấn vào phần đất mà ông C thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T), ông C đã gặp ông T nhiều lần nói rõ là do ông T đã lấn sang phần đất của ông C, cho nên khi giao đất trên thực tế ông C sẽ giao cho ông T chiều ngang phần đất ông C bán là 5,8m (bắt đầu từ phần tường nhà xây của ông T) nếu ông T đồng ý ông C sẽ tiếp tục làm hồ sơ tách thửa. Tuy nhiên, ông T không hợp tác đồng thời ông T không thừa nhận sự việc khi xây dựng căn nhà đã lấn sang một phần đất của ông C, đồng thời yêu cầu ông C phải giao đủ 6m chiều ngang trên thực tế bắt đầu từ phần tường xây nhà của ông T, dẫn đến sự việc 2 bên phát sinh tranh chấp quyền sử dụng đất.

Ngày 17/4/2025 ông C đã làm đơn yêu cầu hòa giải việc tranh chấp đất đai với ông T gửi Ủy ban nhân dân xã T (cũ). Ngày 16/5/2025 hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai xã T đã lập biên bản tiến hành hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông C với ông T. Theo kết quả đo đạc hiện trạng phần đất ông C và ông T đang quản lý, sử dụng đã xác định khi ông T xây nhà đã xây lấn sang một phần đất của ông C. Kết quả hòa giải không thành.

Với yêu cầu khởi kiện của ông T, phía ông C có ý kiến như sau: Việc ông C ký kết hợp đồng đặt cọc với ông T là hoàn toàn tự nguyện, không bị đe dọa, không lừa dối và không vi phạm điều cấm của pháp luật. Sau khi ký kết xong hợp đồng đặt cọc ông C đã thực hiện nghĩa vụ của mình là đã tiến hành thủ tục đo đạc, tách thửa trên thực tế. Tuy nhiên khi tiến hành đo đạc để tách thửa thì phát sinh tình tiết khách quan (Sự việc ông T xây nhà đã lấn sang một phần đất của ông C), dẫn đến sự việc tranh chấp QSD đất giữa hai bên. Mặt khác, phía bị đơn xác định thời hạn đặt cọc là 40 tháng, không phải là 40 ngày như phía nguyên đơn trình bày và hiện nay chưa hết thời hạn đặt cọc. Do chưa hết thời hạn đặt cọc và do đất có tranh chấp chưa được giải quyết xong, nên phía bị đơn chưa thực hiện việc ký kết hợp

đồng. Bị đơn không vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Hiện nay nếu phía nguyên đơn chấm dứt thỏa thuận đặt cọc thì phía bị đơn chỉ chấp nhận trả lại số tiền cọc 800.000.000đ và lãi suất theo mức lãi suất ngân hàng.

Tại bản án sơ thẩm số 25/2026/DSST ngày 22/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10- Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 và Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 328, 401, 422 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn T về việc buộc hoàn trả tiền cọc và phạt cọc:

Buộc ông Hồ Viết C phải trả cho ông Nguyễn Tấn T 1.600.000.000đ (Một tỉ sáu trăm triệu đồng), bao gồm: Tiền đặt cọc là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng), tiền phạt cọc là 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Tấn T về việc: Buộc ông Hồ Viết C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/10/2025, bị đơn ông Hồ Viết C có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST ngày 22/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi ông C thực hiện xong thủ tục tách thửa, đã không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông T là vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Việc ông cho rằng gia đình ông T xây lấn sang đất của ông thì ông có quyền khởi kiện để giải quyết bằng vụ án khác. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2025/DS-ST, ngày 22/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu, chứng cứ lời trình bày của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 13/12/2024, ông Hồ Viết C và ông Nguyễn Tấn T có lập 01 hợp đồng đặt cọc bằng giấy tay để chuyển nhượng lô đất có chiều rộng là 05m. Giá chuyển nhượng là 1.625.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 45 ngày kể từ ngày đặt cọc. Ông T đã giao ông C số tiền cọc là 500.000.000 đồng.

Đến ngày 25/12/2024 giữa ông C và ông T đã lập Hợp đồng đặt cọc mới thay thế Hợp đồng cọc ngày 13/12/2024, nội thỏa thuận như sau: Ông C sẽ sang nhượng cho ông T 6m chiều ngang và chiều dài là hết GCNQSD đất của ông C, giá chuyển nhượng là 1.955.000.000 đồng, ông T cọc thêm số tiền 300.000.000 đồng cho ông C, tổng cộng 2 lần ông C đã nhận của ông T số tiền 800.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc 40 (không ghi rõ thời gian) kể từ ngày lập hồ sơ tách thửa.

Mặc dù Hợp đồng đặt cọc ngày 25/12/2024 không ghi rõ thời hạn đặt cọc là thiếu sót nhưng về bản chất, đây là Hợp đồng cọc thay thế Hợp đồng ngày 13/12/2024, bởi trước đó các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất có chiều rộng là 05m, sau đó các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất rộng 06m và ông T giao thêm cho ông C số tiền 300.000.000 đồng. Hợp đồng cọc ngày 13/12/2024 thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 45 ngày nên lời trình bày của nguyên đơn cho rằng thời hạn đặt cọc của hợp đồng ngày 25/12/2024 là 40 ngày kể từ ngày lập hồ sơ tách thửa là hợp lý.

Ngày 12/02/2025, ông C đã nộp đơn đề nghị tách thửa và ký Hợp đồng dịch vụ đo đạc thành lập bản vẽ chia tách thửa đất. Ngày 19/3/2025, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện K xác nhận đủ điều kiện tách thửa. Theo quy định của pháp luật thì sau khi cơ quan có thẩm quyền trả kết quả thì mới có thông tin thửa đất để các bên thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Ông C cho rằng, khi tiến hành thủ tục đo đạc để tách thửa thì ông C được biết căn nhà hiện tại ông T đang ở khi xây dựng đã lấn sang một phần đất mà ông C thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T là 20cm. Ông C đã gặp ông T để nói rõ là do ông T đã lấn sang phần đất của ông C, nên khi giao đất trên thực tế ông C sẽ giao cho ông T với chiều ngang là 5,8m (bắt đầu từ phần tường nhà xây của ông T). Tuy nhiên, ông T không thừa nhận việc xây dựng căn nhà đã lấn sang một phần đất của ông C, đồng thời yêu cầu ông C phải giao đủ 6m chiều ngang, bắt đầu từ phần tường xây nhà của ông T, dẫn đến tranh chấp và không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Xét lời trình bày của ông C, thấy rằng: Trên thực tế, vào ngày 17/4/2025 ông C làm đơn yêu cầu hòa giải việc tranh chấp đất đai với ông T gửi Ủy ban nhân dân xã T (cũ).

Ngày 16/5/2025, địa chính xã T tiến hành đo đạc hiện trạng. Biên bản có nêu: Theo kết quả đo đạc hiện trạng phần đất ông C và ông T đang quản lý, sử dụng, đối chiếu giấy tờ liên quan, ông Nguyễn Tấn T xây dựng lấn về cạnh phía Nam sang đất ông Hồ Viết C là 20cm, cạnh phía Bắc giáp mặt đường nhựa lấn sang phần đất ông Hồ Viết C là 0,07m.

Như vậy, ông C1 đã nộp hồ sơ thực hiện thủ tục tách thửa tại cơ quan có thẩm quyền, sau khi đo đạc tách thửa thì phát sinh tranh chấp về quyền sử dụng đất. Ông C1 đã nộp đơn đề nghị UBND xã T hòa giải tranh chấp đất đai nhưng

chưa được giải quyết. Công văn số 390 ngày 05/9/2025 của UBND xã T cung cấp thông tin: Ngày 20/5/2025, UBND xã T đã ban hành quyết định thành lập Hội đồng hòa giải tranh chấp đất đai giữa ông C1 và ông T, tuy nhiên do thực hiện chủ trương sáp nhập cấp xã nên việc hòa giải chưa được tổ chức.

Điều 45 Luật đất đai năm 2024 quy định:

1- Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hoặc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất;

b) Đất không có tranh chấp hoặc tranh chấp đã được giải quyết bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bản án, quyết định của Tòa án, quyết định hoặc phán quyết của Trọng tài đã có hiệu lực pháp luật;

.....

Như vậy, việc các bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng là khách quan, không đảm bảo điều kiện chuyển nhượng do có tranh chấp nhưng không hòa giải được. Không có cơ sở cho rằng bị đơn từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 19/6/2025, ông T nộp đơn khởi kiện yêu cầu ông C1 phải trả lại tiền cọc và yêu cầu phạt cọc. Ông C1 chấp nhận trả lại tiền cọc nhưng ông T không đồng ý. Cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc là không phù hợp diễn biến sự việc cũng như quy định của pháp luật đã viện dẫn. Do đó, có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn phải chịu thêm khoản tiền phạt cọc.

[2] Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được tính lại theo đúng quy định. Cụ thể: Bị đơn chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải trả cho nguyên đơn theo quy định là 36.000.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận, theo quy định là 36.000.000 đồng.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Viết C. Sửa Bản án sơ thẩm số 25/2025/DSST ngày 22/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk.

- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 45 Luật đất đai năm 2024; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn T.

Buộc ông Hồ Viết C phải trả cho ông Nguyễn Tấn T 800.000.000đ (T1 trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

[2] Bác một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn T về việc buộc ông Hồ Viết C phải trả cho ông Nguyễn Tấn T số tiền phạt cọc là 800.000.000đ (T1 trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu Thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[3] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Nguyễn Tấn T về việc: Buộc ông Hồ Viết C tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Tấn T phải chịu 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 30.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Krông Năng (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 – Đắk Lắk) theo biên lai số AA/2023/0012227 ngày 24/6/2025. Ông T còn phải nộp 6.000.000 đồng án phí.

Ông Hồ Viết C phải chịu 36.000.000đ (Ba mươi sáu triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Hồ Viết C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà ông Hồ Viết C đã nộp theo biên lai số 0004146 ngày 07/11/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] 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 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, Điều 7, Điều 7a 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.

Nơi nhận:

- TANDTC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 10;
- Phòng THADS khu vực 10;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM/HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hương

