TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KHÁNH HÒA**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 157/2025/DS-PT
Ngày: 12 - 9 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán:Bà **Trần Thị Dịu**

Bà **Trần Thị Thu Hằng**

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Đỗ Thành Trung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:*** Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 126/2025/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2025 về việc:*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".* Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Khánh Hòa) bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 179/2025/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 183/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Văn T, sinh năm: 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A hẻm A phố Chợ K, phường V - Q, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trương Thị Thu N, sinh năm 1967 (có mặt).

Địa chỉ: TDP M, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Thiên Â, sinh năm: 1988 (có mặt).

Địa chỉ: Đ, thôn V, xã C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Công ty L và Cộng sự. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1977.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty L và Cộng sự: Bà Nguyễn Vũ Ngọc N1, sinh năm 1999 (có mặt), bà Dương Thị Hương T2, sinh năm 1997 (vắng mặt), bà Nguyễn Sỹ Thảo M, sinh năm 1998 (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T1– Luật sư Công ty L và cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H (có mặt).

Cùng địa chỉ: 6 đường số B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Bùi Thị N2, sinh năm 1985 (vắng mặt).

Địa chỉ: Chung cư S, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lê Thu H, sinh năm 1989 (vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ dân phố số C M, phường T, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N2, bà H: Bà Trương Thị Thu N, sinh năm: 1967;

Địa chỉ: TDP M, phường B, tỉnh Khánh Hòa.

3. Ông Trương Vĩnh Đ, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: 6 đường số B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người làm chứng: Bà Nguyễn Thị Hồng H1, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn V, xã C, tỉnh Khánh Hòa.

- Người kháng cáo: Ông Trương Vĩnh Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và bà Trần Thị Thiên Â là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trương Thị Thu N trình bày:

Giữa ông Bùi Văn T và bà Trần Thị Thiên Â có thỏa thuận mua bán thửa đất số 341, tờ bản đồ số 15, diện tích 379m² tọa lạc tại thôn V, xã C, huyện C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Trần Thị Thiên Â với giá chuyển nhượng 2.960.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc cho bà Â hai lần: lần 1 vào ngày 14/3/2022 với số tiền 600.000.000 đồng, lần 2 vào ngày 24/3/2022 với số tiền 400.000.000 đồng. Hai bên có ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 24/3/2022 tại Văn phòng C. Cả hai lần đặt cọc, ông T đều chuyển khoản tiền vào số tài khoản của bà Â. Trong hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận, sau 20 ngày kể từ ngày 24/3/2022 thì hai bên phải thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 13/4/2022, ngày cuối cùng trong hạn 20 ngày thì bà Â không ra văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất với lý do là bà Â không đồng ý chịu trả thuế và lệ phí liên quan. Bà Â yêu cầu lùi ngày ký hợp đồng đến ngày 18/4/2022 và đổi người đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng để giảm mức đóng thuế và lệ phí. Đến ngày hẹn 18/4/2022, ông T có nhờ vợ của ông T là bà Lê Thu H đi cùng để nhờ ký lại hợp đồng chuyển nhượng nhưng ngày đó hai bên không thực hiện được việc công chứng hợp đồng, rồi bà Â bỏ về. Tối ngày 18/4/2022, ông T có đến nhà của bà Â để nói chuyện thì bà Â có viết cho ông T một giấy hẹn sẽ trả lại tiền đặt cọc cho ông T, trả hai lần ngày 19/4/2022 trả 200.000.000 đồng và ngày 29/4/2022 thì trả hết số tiền đặt cọc còn lại 780.000.000 đồng. Ngày 19/4/2022, bà Â có chuyển vào số tài khoản của ông T số tiền 200.001.000 đồng, ông T có hỏi vì sao lại dư 1.000 đồng thì bà Â nói chuyển đúng rồi. Ngày 20/4/2022, vợ của ông T là bà H có chuyển trả lại cho bà Â 1.000 đồng. Đến ngày 28/4/2022, ông T có chuyển trả lại cho bà Â số tiền 200.001.000 đồng với lý do ông T chỉ đồng ý nhận lại đúng số tiền theo như cam kết là 200.000.000 đồng.

Ngày 23/4/2022, bà Â gửi thư mời cho ông T, mời ông T ngày 29/4/2022 đến văn phòng C để tiến hành hủy hợp đồng đặt cọc và bà Â sẽ trả lại số tiền mà ông T đã đặt cọc. Nhưng đến ngày 28/4/2022, bà Â gửi cho ông T một tin nhắn yêu cầu đến UBND xã C để làm việc. Ngày 29/4/2022, tại UBND xã C, bà Â không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và cũng không đồng ý trả lại tiền cọc cho ông T, bà Â yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông T không đồng ý, hai bên ra về và từ đó đến nay ông T và bà Â không có liên lạc gì với nhau.

Nay là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bà N yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Â phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 980.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng 1.980.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của bà Â về việc yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà N không đồng ý.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 04/7/2022 đối với bà Trần Thị Thiên Â, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bà Trần Thị Thiên Â là chủ sử dụng đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 15, diện tích 379m² tọa lạc tại địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào số cấp GCN: CS04336 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 21/12/2021 (sau đây gọi là "Thửa đất số 341"). Qua bà Trương Thị Thu N, ông Bùi Văn T tìm đến bà Â đề nghị nhận chuyển nhượng thửa đất số 341. Các bên thoả thuận ông T sẽ là người chịu các loại thuế, phí, lệ phí liên quan đến việc đặt cọc, chuyển nhượng nêu trên. Ngày 24/3/2022, bà Â và ông T ký kết Hợp

đồng đặt cọc số công chứng 1436, quyển số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C (sau đây gọi là "Hợp đồng đặt cọc"). Theo đó, ông T đặt cọc cho bà Â số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) để nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 341, thời hạn đặt cọc là 20 ngày kể từ ngày 24/3/2022 (tức là đến ngày 13/4/2022). Tuy nhiên, ông T yêu cầu dời ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 314 từ ngày 13/4/2022 sang ngày 18/4/2022.

Ngày 18/4/2022, bà Â đã thực hiện đúng nghĩa vụ mà các bên đã thỏa thuận là có mặt tại Văn phòng C để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại đây, mặc dù giá đất trong khu vực đang tăng cao hơn rất nhiều so với giá trong Hợp đồng đặt cọc nhưng với thiện chí của mình, bà Â không yêu cầu thỏa thuận lại theo hướng tăng giá mà còn đồng ý giảm thêm tiền chuyển nhượng thửa đất số 341 cho ông T. Tuy nhiên, ông T đề nghị ghi giá thấp hơn trên hợp đồng chuyển nhượng nhưng Công chứng viên không đồng ý. Sau đó, ông T chần chù, đi ra ngoài gọi điện thoại cho ai đó trao đổi và kéo dài thời gian đến chiều tối.

Do đã quá giờ làm việc mà ông T vẫn chưa đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng chưa được thực hiện. Như vậy, nguyên nhân dẫn đến việc không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận là do ông T trì hoãn không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng, chính ông T là người đã từ chối ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng trước chứ không phải bà Â.

Buổi tối cùng ngày 18/4/2022, ông T và nhiều người đàn ông lạ mặt đến nhà bà Â, hung hăng, gây sức ép buộc bà Â trả tiền cho ông T. Vì đêm khuya (lúc này đã hơn 21 giờ), trước nhiều người hung hãn, quá lo sợ nên bà Â đã viết giấy sẽ trả tiền cho ông T vào ngày 19/4/2022 là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và trả 780.000.000 đồng (B trăm tám mươi triệu đồng) vào ngày 29/4/2022.

Ngày 19/4/2022, bà Â đã chuyển 200.001.000 đồng (Hai trăm triệu không trăm lẻ một nghìn đồng) cho ông T. Đồng thời, bà Â đã gửi Đơn xin trình báo đến Phòng Cảnh sát điều tra - Công an huyện C, tỉnh Khánh Hoà về hành vi của ông T (Đính kèm Đơn xin trình báo ngày 22/4/2022 đến Quý Toà). Cùng với việc gửi Đơn này, bà Â cũng có trình bày với Công an xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa trình báo sự việc. Sau khi ông T được công an mời lên làm việc thì ông đã trả lại tiền cho bà Â.

Ngày 22/7/2022, bà Â đã có Thông báo "V/v yêu cầu ông Bùi Văn T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" gửi đến ông T theo địa chỉ: A hẻm A Phố C, P.T, Q.Đ, TP . Hà Nội. Bà Â mong muốn được tiếp tục thực hiện Hợp

đồng đặt cọc nên thông báo mời ông T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thời gian, địa điểm như sau:

Thời gian: 14 giờ 00 phút ngày 29/7/2022

Địa điểm: Văn phòng C. Tuy nhiên, ông T đã không có mặt theo thời gian và địa điểm nêu trên. Như vậy, có thể thấy bà Â luôn thiện chí, hợp tác với ông T với mong muốn giải quyết được mâu thuẫn giữa các bên và có thể được tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận ban đầu.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Trần Thị Thiên Â trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận là 980.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng thì bà Â không đồng ý.

Bà Trần Thị Thiên Â yêu cầu ông Bùi Văn T tiếp tục thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 15, diện tích 379m² tọa lạc tại Thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa 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: CS04336 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 21/12/2021 cho bà Trần Thị Thiên Â.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bùi Thị N2, Lê Thu H là bà Trương Thị Thu N trình bày:

Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trương Vĩnh Đ trình bày:

Ông Đ là chồng của bà Trần Thị Thiên Â. Ông Đ thống nhất với ý kiến của đại diện theo ủy quyền của bị đơn là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn bà Trần Thị Thiên Â.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Hồng H1 trình bày:

Bà H1 là chị dâu của bà Trần Thị Thiên Â, nhà ở sát bên. Ngày 18/4/2022, bà H1 không chứng kiến việc ông T và những người đi cùng đe dọa gì bà Trần Thị Thiên Â nhưng theo như nhận định của bà H1 thì bà thấy những người đến nhà bà Â tối hôm đó đội mũ, đeo khẩu trang, đi xe biển kiểm soát ở miền ngoài nên bà thấy những người này không có ý tốt.

Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thiên Â.

Tại bản án sơ thẩm số 12/2025/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Khánh Hòa), Quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 274, 275, 280, 328 và Điều 468 Bộ luật dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 giữa ông Bùi Văn T và bà Trần Thị Thiên Â đã được công chứng tại Văn phòng C, quyển số: 02/2022 TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Buộc bà Trần Thị Thiên Â phải trả cho ông Bùi Văn T số tiền 1.980.000.000 đồng (Một tỷ chín trăm tám mươi triệu đồng). (Trong đó: tiền đặt cọc là 980.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Thị Thiên Â về việc yêu cầu ông Bùi Văn T tiếp tục thực hiện thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng dất đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 15, diện tích 379,0m² tọa lạc tại Thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa 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: CS04336 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 21/12/2021 cho bà Trần Thị Thiên Â.

2. Về chi phí tố tụng: Bà Trần Thị Thiên Â phải trả cho ông Bùi Văn T chi phí thẩm định tại chỗ là 5.000.000 đồng.

Bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04 tháng 4 năm 2025, bà Trần Thị Thiên Â là bị đơn; ông Trương Vĩnh Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Điều 13 khoản 1 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Quốc Hội kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2025/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Khánh Hòa). Hai đương sự kháng cáo cùng yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa

bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận trả cọc và phạt cọc; chấp nhận yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự chấp hành đúng pháp luật tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.
- Về nội dung:

+ Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận: Vợ chồng bà Trần Thị Thiên Â, ông Trương Vĩnh Đ đồng ý trả cho ông Bùi Văn T số tiền nhận cọc là 980.000.000 đồng và phạt cọc 700.000.000 đồng, tổng cộng 1.680.000.000 đồng.

+ Trường hợp vợ chồng ông Trương Vĩnh Đ, bà Trần Thị Thiên Â có đơn xin miễn, giảm án phí đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu giải quyết giao dịch đặt cọc (đòi tiền đặt cọc và phạt cọc). Bị đơn có yêu cầu phản tố công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố nhưng xác định quan hệ pháp luật tranh chấp đặt cọc là bỏ sót quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố; người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Sau khi tranh luận, các đương sự thỏa thuận như sau:

[2.1] Chấm dứt hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng C ngày: 24/3/2022**,** giữa bên đặt cọc ông Bùi Văn T (nguyên đơn) với bên nhận đặt cọc bà Trần Thị Thiên Â (bị đơn). Vợ chồng bà Trần Thị Thiên Â, ông Trương Vĩnh Đ đồng ý trả lại cho ông Bùi Văn T số tiền nhận cọc: 980.000.000 đồng và phạt cọc: 700.000.000 đồng, tổng cộng: 1.680.000.000 đồng. Các bên tham gia giao dịch đặt cọc – nhận cọc nhằm để đảm bảo việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 341, tờ bản đồ số 15, diện tích 379m^2 tại thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DĐ 593035, số vào sổ cấp CS 04336 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Trần Thị Thiên Â ngày 21/12/2021, nên thỏa thuận trả và phạt cọc đã làm chấm dứt quyền và nghĩa vụ của các bên đối với việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm hoàn toàn tự nguyện; không trái pháp luật cũng như đạo đức, xã hội. Kiểm sát viên – VKSND

tỉnh Khánh Hòa đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự theo hướng chấp nhận một phần kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Chi phí thẩm định giai đoạn xét xử sơ thẩm bà Trần Thị Thiên Â phải chịu nên có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Bùi Văn T số tiền: 5.000.000đ. Bà Trần Thị Thiên Â, ông Trương Vĩnh Đ có đơn xin giảm án phí do hoàn cảnh kinh tế khó khăn được Cơ quan có thẩm quyền xác nhận ngày 12/9/2025, nên Hội đồng xét xử giảm 50% án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 13 khoản 1 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Q. Án phí phúc thẩm người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

Áp dụng: Điều 300, Điều 308 khoản 2, Điều 148 khoản 2, Điều 13 khoản 1 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, của Ủy ban thường vụ Q.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của ông Trương Vĩnh Đ, bà Trần Thị Thiên Â; công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án; sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2025/DS-ST ngày 01 tháng 4 năm 2025 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Khánh Hòa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 2 - Khánh Hòa).

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

2.1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng C ngày: 24/3/2022, giữa bên đặt cọc ông Bùi Văn T với bên nhận đặt cọc bà Trần Thị Thiên Â mục đích đặt cọc để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 341, tờ bản đồ số 15, diện tích 379m^2 tại thôn V, xã C, huyện C, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DĐ 593035, số vào sổ cấp CS 04336 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp cho bà Trần Thị Thiên Â ngày 21/12/2021. Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất chấm dứt kể từ ngày 12/9/2025.

2.2. Vợ chồng bà Trần Thị Thiên Â, ông Trương Vĩnh Đ có nghĩa vụ liên đới không phân chia phần trả cho ông Bùi Văn T số tiền nhận cọc: 980.000.000 đồng và phạt cọc: 700.000.000 đồng, tổng cộng: 1.680.000.000 đồng *(Một tỷ sáu trăm tám mươi triệu đồng chẵn).*

2.3. Vợ chồng bà Trần Thị Thiên Â, ông Trương Vĩnh Đ có nghĩa vụ liên đới không phân chia phần hoàn trả cho ông Bùi Văn T tiền chi phí thẩm định đất giai đoạn xét xử sơ thẩm là: 5.000.000 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 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

3. Về án phí:

3.1. Án phí sơ thẩm:

- Vợ chồng ông Trương Vĩnh Đ, bà Trần Thị Thiên Â phải chịu 62.400.000 đồng án phí, được giảm ½ nên phải nộp 31.200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007819 ngày 11/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Khánh Hòa; Vợ chồng ông Đ, bà Â còn phải nộp 30.900.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Bùi Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả 35.700.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009167 ngày 25/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Khánh Hòa.

3.2. Án phí phúc thẩm: Ông Trương Vĩnh Đ, bà Trần Thị Thiên Â không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Đ 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008431 ngày 24/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Khánh Hòa. Hoàn trả cho bà Â 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008432 ngày 24/4/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Khánh Hòa (ông Đ nộp thay).

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 thoả 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 và 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.

Án xử phúc thẩm công khai phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (12/9/2025)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND Khu vực 2;
- THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Phòng GĐKT, Thanh tra và THA;
- Phòng HCTP;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; án văn.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký và đóng dấu)

Hàng Lâm Viên