

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1153/2018/DS-PT  
Ngày: 30/11/2018  
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  
Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung

Các Thẩm phán: 1. Bà Đặng Huyền Phương  
2. Ông Trịnh Đức Phú

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Kiên – Kiểm sát viên.

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - Thư ký Tòa án.

Ngày 30 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 459/2018/DSPT ngày 25/9/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 393/2018/DS-ST ngày 25 tháng 07 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5816/2018/QĐPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2018 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:*

1/ Ông Nguyễn Xuân T (Có mặt)

Địa chỉ: 31B Đường E, phường L, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Ông Phạm Văn K

Địa chỉ: 7 Đường B, phường P, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền cho ông Phạm Văn K: Ông Nguyễn Xuân T (Giấy ủy quyền ngày 13/11/2017).

*Bị đơn:*

1/ Ông Mai Văn H (Có mặt)

2/ Bà Nguyễn Thị U (Có mặt)

Cùng địa chỉ: 423/35 đường O, tổ 27, Khu phố A, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Trung Y – Đoàn Luật sư TP.Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Bà Mai Nguyễn Thùy M (Có đơn xin vắng mặt)

2/ Ông Mai Thành Đ (Có đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 423/35 đường O, tổ 27, Khu phố A, phường C, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là ông Nguyễn Xuân T cũng là người đại diện theo ủy quyền cho đồng nguyên đơn là ông Phạm Văn K trình bày: Ngày 13/3/2017, ông và ông Phạm Văn K có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Mai Văn H và bà Nguyễn Thị U để nhận chuyển nhượng một phần thửa đất số 1035, tờ bản đồ số 14, phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích đất nhận chuyển nhượng khoảng 1000m<sup>2</sup> với giá 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>, bên ông đã đặt tiền cọc là 50.000.000 đồng. Ngày 19/4/2017, hai bên thống nhất ký lại hợp đồng đặt cọc với nội dung bên ông nhận chuyển nhượng thửa đất 1035-1, tờ bản đồ số 14, phường C, Quận N với diện tích đất 1516m<sup>2</sup>, giá 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>, số tiền bên ông đặt cọc là 250.000.000 đồng, cộng với 50.000.000 đồng của hợp đồng ngày 13/3/2017, tổng cộng bên ông đã đặt cọc cho ông H và bà U số tiền 300.000.000 đồng. Đôi bên có thỏa thuận, sau khi hoàn tất giấy tờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho thửa đất 1035-1 nêu trên thì hai bên đến phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi đó bên ông sẽ giao tiếp cho bên ông H, bà U số tiền 3.390.000.000 đồng, khi đăng bộ sang tên, ông sẽ giao 100.000.000 đồng còn lại. Ngày 19/6/2017, Ủy ban nhân dân Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 314007 cho thửa 551, tờ bản đồ số 65, phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất 551 nằm trong quy hoạch xây dựng trường học và đường công cộng nên ông có thông báo cho ông H, bà U là không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì đất ông nhận chuyển nhượng là để chuyển mục đích làm nhà ở nhưng đất nằm trong quy hoạch không xây dựng được. Do đó, ông yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2017 về việc chuyển nhượng thửa 1035-1, tờ bản đồ số 14, phường C, Quận N vô hiệu. Buộc ông H, bà U phải trả cho ông số tiền cọc là 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông Mai Văn H trình bày: Xác nhận ngày 13/3/2017, ông và vợ là bà U cùng với và ông T, ông K có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa đất số 1035, tờ bản đồ số 14, phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>, vợ chồng ông có nhận của ông T, ông K số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Ngày 19/4/2017, hai bên thống nhất ký lại

hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 1035-1 tờ bản đồ số 14, phường C, Quận N, diện tích đất 1516m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng vẫn là 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup>, ông có nhận số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng, cộng với 50.000.000 đồng của hợp đồng ngày 13/3/2017, tổng cộng vợ chồng ông đã nhận số tiền là 300.000.000 đồng. Đôi bên thỏa thuận, sau khi hoàn tất giấy tờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên ông T, ông K sẽ trả cho vợ chồng ông số tiền 3.390.000.000 đồng, khi đăng bộ sang tên xong bên ông T, ông K trả hết 100.000.000 đồng còn lại. Diện tích đất 1516m<sup>2</sup> nằm trong tổng diện tích 3536m<sup>2</sup> thuộc thửa đất 1035, tờ bản đồ số 14, phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 858609 ngày 17/5/2002 cho hộ gia đình ông. Tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hộ gia đình ông có 04 nhân khẩu gồm ông là Mai Văn H, vợ Nguyễn Thị U cùng hai con là Mai Nguyễn Thùy M và Mai Thành Đ. Ngày 19/6/2017, Ủy ban nhân dân Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 314007 cho thửa 551, tờ bản đồ số 65, phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên ông T có thông báo là không nhận chuyển nhượng nữa vì đất nằm trong quy hoạch.

Ông H cho rằng đất của gia đình ông đủ điều kiện chuyển nhượng, việc ông T và ông K không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải chịu mất cọc nên ông không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Nếu bên ông T, ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông không chấp nhận chuyển nhượng với giá 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup> nữa.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị U là bà Mai Nguyễn Thùy M thống nhất với ý kiến trình bày của ông H, không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Nguyễn Thùy M thống nhất với nội dung trình bày của ông H. Bà M cho rằng bà không ký vào hai hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày ngày 13/3/2017 và ngày 19/4/2017 nhưng tại thời điểm đôi bên ký hợp đồng có mặt bà. Nếu ông T, ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà không chấp nhận với giá chuyển nhượng là 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup> như hợp đồng đã ghi.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Thành Đ trình bày tại bản tự khai ngày 02/7/2018 thống nhất với ý kiến của bị đơn.

Tại phiên tòa, ông T yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1035-1, tờ bản đồ số 14, phường C, Quận N ký ngày 19/4/2017 là vô hiệu. Buộc ông H, bà U trả lại số tiền 300.000.000 đồng. Vì ông T cho rằng, thửa đất ông nhận chuyển nhượng không phải thửa đất thửa 551, tờ bản đồ số 65, phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh và thửa đất này đã nằm trong quy hoạch nên ông không xây nhà được.

Bị đơn xác nhận ngày 19/4/2017 hai bên thống nhất ký lại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất 1035-1, tờ bản đồ số 14, phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn có nhận của ông T, ông K số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Sau

khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 314007 cho thửa 551, tờ bản đồ số 65, phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh, đất đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng bên nguyên đơn không tiếp thực hiện hợp đồng nên phải mất cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Mai Nguyễn Thuỳ M và ông Mai Thành Đ có ý kiến thống nhất với ý kiến của bị đơn, không có yêu cầu gì khác

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Viện kiểm sát Nhân Dân Quận N đề nghị xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án số 393/2018/DS-ST ngày 25 tháng 07 năm 2018 của tòa án nhân dân Quận N đã tuyên xử:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2017 giữa ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị U và ông Nguyễn Xuân T, ông Phạm Văn K vô hiệu.

Buộc ông Mai Văn H, bà Nguyễn Thị U chịu trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Xuân T và ông Phạm Văn K số tiền đã nhận 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án tuyên về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 09 tháng 08 năm 2018 ông Mai Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn ông T không rút đơn khởi kiện, Bị đơn ông H không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông H trình bày nội dung kháng cáo: Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu là chưa có căn cứ thuyết phục bởi gia đình ông ai cũng đồng ý chuyển nhượng đất, các thành viên tham gia ký kết đều đủ năng lực hành vi dân sự, mảnh đất thỏa thuận đặt cọc mua bán và mảnh đất gia đình tách sổ là một. Hiện nay phần đất mua bán này nhà nước vẫn tiến hành cho mua bán sang nhượng nên bên ông T tự ý không mua thì mất tiền cọc.

Nguyên đơn ông T trình bày: Sau khi đặt cọc bên ông H đã tiến hành tách sổ diện tích mua bán. Tuy nhiên khi xem giấy chứng nhận số CH 314007 Ngày 19/6/2017 Ủy ban nhân dân Quận N thì thửa 551, tờ bản đồ số 65, phường C, Quận N không phải là thửa đất hai bên đặt cọc mua bán. Mặt khác khu đất trên nằm trong khu quy hoạch xây dựng trường học và đường công cộng nên ông không tiếp tục mua bán tiếp nữa và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc buộc bên bán phải trả 300.000.000đ tiền cọc đã nhận.

Tại phần tranh luận:

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông H trình bày : Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2017, xét về chủ thể tại thời điểm xác lập hợp đồng đôi bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, về nội dung mặc dù trong hợp đồng hai thành viên còn lại trong hộ gia đình ông H không ký nhưng khi hộ ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các thành viên trong hộ gia đình ông H đồng ý ký vào hợp đồng công chứng theo quy định của pháp luật nếu như tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Phần đất đặt cọc cũng là phần đất tách sổ. Mặc dù phần đất này nằm trong dự án khu quy hoạch nhưng chưa có phương án cụ thể và nhà nước chưa có quyết định thu hồi, các đương sự tiến hành mua bán bình thường. Tại Điều 6 của hợp đồng đặt cọc cũng thỏa thuận chỉ trả lại tiền cọc khi đất nằm trong khu quy hoạch không giao dịch được. Phát đất trên nằm trong khu quy hoạch nhưng vẫn giao dịch được nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn ông T trình bày: Ngày 19/6/2017, Ủy ban nhân dân Quận N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 314007 cho thửa 551, tờ bản đồ số 65, phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất này nằm trong quy hoạch xây dựng trường học và đường công cộng và thửa đất ông nhận chuyển nhượng không phải thửa đất thửa 551, tờ bản đồ số 65, phường C, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh nên ông T yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1035-1, tờ bản đồ số 14, phường C, Quận N ký ngày 19/4/2017 là vô hiệu. Buộc ông H, bà U trả lại số tiền 300.000.000 đồng.

- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của ông H làm trong thời hạn luật định. Xét về nội dung kháng cáo: Thửa đất các đương sự đặt cọc và thửa đất tách sổ theo giấy chứng nhận là một (Được ghi rõ trong giấy chứng nhận số CH 04773 ngày 19 tháng 06 năm 2017). Vị trí đất mặc dù nằm trong khu quy hoạch nhưng vẫn tiến hành mua bán sang nhượng. Tại hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận chỉ trả lại tiền cọc khi đất nằm trong khu quy hoạch không giao dịch được. Thửa đất các bên nằm trong khu quy hoạch nhưng vẫn giao dịch được. Do đó bên ông T và ông K đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật Tố Tụng Dân sự 2015 sửa bản án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của ông H, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của ông H làm trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Về nội dung kháng cáo của ông H Hội đồng xét xử thấy rằng :

Vào ngày 19 tháng 04 năm 2017 ông Nguyễn Xuân T và ông Phạm Văn K có đặt cọc với ông Mai Văn H và bà Nguyễn Thị U số tiền 300 triệu để sang nhượng 1.516 m<sup>2</sup> đất tại thửa 1035-1 với giá 2.500.000đ/m<sup>2</sup>. Thời hạn 03 tháng kể từ ngày đặt cọc bên ông H, bà U phải hoàn tất thủ tục pháp lý tách thửa ra sổ, sau đó hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức và bên mua sẽ giao hết số tiền còn lại chỉ giữ lại 100 triệu. Ngoài các bên còn thỏa thuận nếu bên mua tự ý không mua nữa thì sẽ mất cọc, bên bán tự ý chấm dứt không bán thì bị phạt cọc.

Sau khi nhận 300 triệu tiền cọc ông H và bà U đã liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã tách sổ đúng như diện tích đất thỏa thuận trong giấy đặt cọc diện tích 1.516 m<sup>2</sup> đất tại thửa 1035-1 theo giấy chứng nhận số CH 04773 ngày 19 tháng 06 năm 2017 và chỉ chờ hai bên ra công chứng tiến hành các thủ tục mua bán tiếp theo cho ông T và ông K. Tuy nhiên ông T và ông K đã ngưng không tiếp tục sang nhượng nữa với lý do : Thửa đất tách ra là thửa 551 không phải là thửa 1035-1 như thỏa thuận và khu đất này nằm trong khu qui hoạch xây dựng trường học và công trình công cộng, mục đích của hai ông là mua đất để làm nhà nhưng nay không được mục đích nên hai ông không mua đất nữa. Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH 04773 ngày 19 tháng 06 năm 2018 có ghi chú: Thửa 551 được thành lập từ một phần thửa 1035 từ bản đồ số 14( Theo tài liệu 02/CT-UB) tương ứng với một phần thửa 34 từ bản đồ số 65( TL 2003) thuộc giấy chứng nhận QSDĐ số T 858609 do UBND Quận N cấp ngày 17/5/2002 cho hộ ông Mai Văn H do tách thửa. Điều này có đủ căn cứ xác định thửa đất mà hai bên đặt cọc mua bán và thửa đất ông H tách sổ để bán cho ông T và ông K là một. Vì vậy ông T và ông K nại lý do thửa đất đặt cọc và thửa đất ra sổ không phải là một thửa là không có cơ sở chấp nhận.

Ngoài ra tại công văn số 2043/QLĐT của Ủy Ban Nhân Dân Quận N trả lời Tòa án nhân dân Quận N Công văn số 641/TAQ9 ngày 05 tháng 06 năm 2018 cũng nêu rõ “ Phần diện tích thuộc quy hoạch giao thông và giáo dục chưa có quyết định của cấp có thẩm quyền về thu hồi đất để thực hiện theo qui hoạch được duyệt”. Tại khoản 2 Điều 49 luật Đất đai năm 2013 cũng qui định trong trường hợp quy hoạch đất đã được công bố mà chưa có kế hoạch sử dụng thì người sử dụng đất tiếp tục sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo qui định của pháp luật. Mặt khác tại Điều 6 của hợp đồng đặt cọc ngày 19 tháng 4 năm 2017 các bên đã thỏa thuận “Nếu mảnh đất trên thuộc diện qui hoạch không giao dịch được thì bên B phải trả lại bên A số tiền đã giao”. Thửa đất của ông H nằm trong khu qui hoạch nhưng vẫn giao dịch được. Ông K cho rằng đất qui hoạch không mua bán tiếp là hai ông đã đơn phương vi phạm hợp đồng đặt cọc. Vì hai ông vi phạm nên yêu cầu khởi kiện của hai ông buộc ông H và bà U trả lại tiền cọc là không có cơ sở.

Xét bản án sơ thẩm cho rằng khi đặt cọc phía ông H là hộ gia đình nhưng ký nhận cọc chỉ có hai người và tuyên vô hiệu, Hội đồng xét xử thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc trên chỉ là điều kiện để hai bên tiến hành hợp đồng mua bán sau này. Các con ông H tuy không trực tiếp ký vào hợp đồng đặt cọc nhưng biết việc mua bán trên và sẵn sàng ra phòng công chứng ký giấy sang nhượng cho ông T và ông K. Do đó bản án sơ thẩm chưa xem xét kỹ các Điều khoản thỏa thuận giữa các đương sự và Quy định của pháp luật hiện hành của nhà nước về đất đai mà nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu, ông H và bà U phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn là không có cơ sở.

Từ những nhận định nêu Hội đồng xét xử đồng ý với ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, của đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H. Sửa bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, ông K về việc buộc ông H và bà U phải trả lại 300 triệu tiền đặt cọc.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên ông T và ông K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 đồng. Được khấu trừ số tiền 7.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003137 ngày 07/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai ông còn phải nộp là: 7.500.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án phúc thẩm nên án phí Dân sự phúc thẩm ông H không phải nộp. Hoàn lại 300.000 đồng cho ông H theo biên lai thu số 0039501 ngày 9 tháng 8 năm 2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 49 và Điều 203 Luật Đất đai 2013.

Căn cứ vào điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 hướng dẫn mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn kháng cáo của ông Mai Văn H. Sửa bản án sơ thẩm.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Xuân T và ông Phạm Văn K về việc buộc ông Mai Văn H và bà Nguyễn Thị U phải trả lại số tiền đặt cọc là 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng.

Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 19 tháng 04 năm 2017 giữa ông Nguyễn Xuân T và ông Phạm Văn K với ông Mai Văn H và bà Nguyễn Thị U.

2/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Xuân T và ông Phạm Văn K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng. Được khấu trừ 7.500.000 (bảy triệu năm trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003137 ngày 07/8/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai ông còn phải nộp là: 7.500.000 (bảy triệu năm trăm ngàn) đồng.

3/ Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Mai Văn H không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại 300.000 (ba trăm ngàn) đồng cho ông H theo biên lai thu số 0039501 ngày 09 tháng 8 năm 2018 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Quận N;
- Chi cục THADS Quận N;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

**Phạm Thị Nhung**