

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 59/2024/DS-PT

Ngày 21-5-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**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 Nguyễn Trung Tín

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Hiền

Bà Võ Thị Trâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 36/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 50/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 60/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Minh T**, sinh năm: 198x

Bà **Nguyễn Thị Thuý M**, sinh năm: 199x

Địa chỉ: Đường Tô Hiến T, phường T, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuý M: Bà Lê Nhất Yên P, sinh năm: 199x; địa chỉ: Đường Nguyễn T, phường P, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Văn T1 – Văn phòng luật sư Lê Văn T1 và Cộng sự thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Khánh Hòa; địa chỉ: Đường Nguyễn T, phường P, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Hoàng V**, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn T, huyện K.S, tỉnh Khánh Hòa

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Đức T2, sinh năm: 199x; địa chỉ: Thôn H, xã N, huyện C.P, tỉnh Gia Lai; chỗ ở: Đường Hoàng Hoa T, phường L, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt (có đơn xin xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Thị H – Công ty TNHH MTV N – Chi nhánh Khánh Hoà; địa chỉ: Đường Hoàng Hoa T, phường L, thành phố N.T, tỉnh Khánh Hoà; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Mầu Thị Th, sinh năm: 197x

Địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện K.S, tỉnh Khánh Hoà; vắng mặt.

2. Bà Bùi Thị Kim L, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn T, huyện K.S, tỉnh Khánh Hoà; vắng mặt.

3. Ông Lục Văn C, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Thôn L, xã S, huyện K.S, tỉnh Khánh Hoà; vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Thế H, sinh năm: 197x

Địa chỉ: Thôn L, xã S, huyện K.S, tỉnh Khánh Hoà; vắng mặt.

5. Ông Bo Bo S, sinh năm: 198x

6. Bà Cao Thị Minh N, sinh năm: 198x

Cùng địa chỉ: Thôn X, xã S, huyện K.S, tỉnh Khánh Hoà; đều vắng mặt.

7. Ông Bo Bo T3, sinh năm: 198x

8. Bà Mầu Thị A, sinh năm: 199x

Cùng địa chỉ: Thôn T, xã S, huyện K.S, tỉnh Khánh Hoà; đều vắng mặt.

- Người làm chứng: Bà Phan Thị Thanh H, sinh năm: 196x

Địa chỉ: Thôn Liên H, xã S, huyện K.S, tỉnh Khánh Hoà; vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Hoàng V

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Thuý M trình bày:

Do có nhu cầu mua đất để trồng cây, ông T, bà M được ông Nguyễn Hoàng V giới thiệu một lô đất ở xã Sơn Hiệp, huyện Khánh Sơn mà ông V mới mua. Ngày 11/4/2022, ông T, bà M ký hợp đồng đặt cọc với ông V để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 02, diện tích 33.765 m² tại xã Sơn Hiệp, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hoà theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BU 006165, sổ vào sổ cấp GCN: CH001615 do Ủy ban nhân dân huyện Khánh Sơn cấp ngày 29/8/2014 mang tên bà Mầu Thị Th với giá chuyển nhượng 2.980.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, ông T, bà M đặt cọc cho ông V số tiền 700.000.000 đồng được chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản Ngân hàng Agribank số 471197794094 đứng tên Nguyễn Hoàng V.

Theo thỏa thuận, ông V có trách nhiệm làm các thủ tục pháp lý để đăng ký biến động ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà Mầu Thị Th chuyển tên sang Nguyễn Hoàng V theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông V đã ký với bà Th. Sau đó, ông V chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng sang tên cho ông T, bà M; ông T, bà M thanh toán số tiền còn lại là 2.190.000.000 đồng cho ông V.

Thời gian trôi qua lâu nhưng sự việc không tiến triển, ông T, bà M chủ động làm việc yêu cầu ông V giải thích lý do chậm sang tên thì ông V xin ông T, bà M thêm thời gian để giải quyết; ông V giảm bớt lại 100.000.000 đồng tiền cọc. Ngày 21/11/2022, ông V chuyển khoản lại cho ông T, bà M 100.000.000 đồng; do đó, tiền đặt cọc giữa hai bên là 600.000.000 đồng và ông V hứa sẽ hoàn tất thủ tục để chuyển nhượng sang tên cho ông T, bà M theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022. Nhưng sau đó, ông V lại tiếp tục chây ì khiến ông T, bà M không thấy bất kỳ sự thiện chí mua bán nào từ ông V. Vì bất an và lo lắng, ông T, bà M đã tự tìm hiểu, tìm gặp những người dân liên hệ cũng như đối chất với ông V thì ông V thừa nhận với ông T, bà M do túng quẫn chuyện tiền bạc nên ông V cùng vợ là bà Bùi Thị Kim L đã chuyển nhượng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 2 cho ông Lục Văn C và ông Nguyễn Thế H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/4/2022; nhận của ông C, ông H số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ngay khi biết được việc làm trên của ông V, ông T, bà M đã tìm gặp và yêu cầu ông V phải trả lại tiền cho ông T, bà M nhưng ông V không trả. Như vậy, ông V đã dôi ý không bán đất cũng không thực hiện nghĩa vụ phạt cọc theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc đã ký. Hành vi của ông V đã vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 và cố tình chiếm đoạt số tiền 600.000.000 đồng của ông T, bà M.

Đối với đoạn ghi âm tiếng nói mà ông V cung cấp cho Tòa án, tiếng nói trong đoạn ghi âm không phải tiếng nói của bà M và bà H.

Vì vậy, ông T, bà M yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc và buộc ông V phải trả lại tiền cọc 600.000.000 đồng và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng; tổng cộng là 1.200.000.000 đồng cho ông T, bà M do vi phạm nghĩa vụ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 39, tờ bản đồ số 2, diện tích 33.765 m² tại xã Sơn Hiệp, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hoà theo hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Hoàng V trình bày:

Ngày 11/4/2022, ông V có bán cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuý M một mảnh đất có tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Mầu Thị Th là thửa đất số 39, tờ bản đồ số 02, diện tích 33.765 m² tại xã Sơn Hiệp, huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hoà với giá chuyển nhượng 2.980.000.000 đồng. Tại nhà bà Phan Thị Thanh H, vợ chồng ông T có đặt cọc cho ông V 700.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, sau một tuần tính từ ngày đặt cọc, vợ chồng ông T phải hoàn tất số tiền còn lại cho ông V sau khi ông V ký hợp đồng chuyển nhượng cho vợ chồng ông T tại Văn phòng công chứng. Sau khi đặt cọc tiền, ông T liên tục đưa người vào coi đất để bán lại và ông V thấy một số người có đăng bán mảnh đất của ông V trên mạng facebook nhưng ông V nghĩ vì ông T đã đặt cọc nên có quyền rao

bán. Sau một tuần, vợ chồng ông T nhiều lần gọi điện xin ông V dừng việc mua bán vì không đủ tiền. Ông V không đồng ý vì trong thời gian đó ông V cũng cần tiền cho công việc cá nhân của mình và cũng hẹn người ta đến lấy tiền của ông T để lo việc. Thấy vợ chồng ông T liên tục gọi xin dừng việc mua bán trong khi ông V đang cần tiền lo công việc của mình nên ngày 28/4/2022, ông V đồng ý dừng việc mua bán với vợ chồng ông T qua điện thoại (ông V có ghi âm cuộc điện thoại) và thực hiện việc mua bán với ông Lục Văn C và ông Nguyễn Thế H. Xét theo hợp đồng, ông T là người huỷ hợp đồng nên đáng lẽ phải mất cọc nhưng ông V nghĩ nếu việc mua bán của ông V với ông C hoàn tất, ông V cũng sẽ trả lại số tiền cho vợ chồng ông T vì ai cũng khó khăn.

Từ khi ông V dừng việc mua bán đến giờ, ông V có làm một giấy nhận nợ cho vợ chồng ông T là 700.000.000 đồng để vợ chồng ông T yên tâm là ông V sẽ hoàn lại tiền cọc chứ không để vợ chồng ông T mất cọc như hợp đồng. Sau đó, ông V nhiều lần gọi điện nói ông T đi coi đất để lựa chọn mảnh đất phù hợp với số tiền ông T đã đặt cọc cho ông V. Lúc đầu ông T chịu nhưng sau đó lấy lý do và không chịu lấy đất. Ngày 21/11/2022, ông V có chuyển trả cho vợ chồng ông T 100.000.000 đồng, ông V có chụp màn hình điện thoại chuyển tiền và ông V có nhiều lần gửi sổ đỏ có tên ông V nhờ T tìm người vay tiền để trả bớt cho ông T, nội dung cuộc trò chuyện thể hiện qua zalo.

Trong vụ việc này ông V nhận thấy: Ông T, bà M là người chủ động huỷ hợp đồng nên vợ chồng ông T mất tiền cọc. Ông V không trả lại số tiền cọc 600.000.000 đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Kim L trình bày:

Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 giữa ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuý M và ông Nguyễn Hoàng V thì bà không biết. Tuy nhiên, đến ngày 28/4/2022, bà L và ông V có chuyển nhượng lại một mảnh đất có diện tích 33.765 m² tại thôn Tà Gụ, xã Sơn Hiệp, huyện Khánh Sơn có phía đông giáp đất Tâm Bé Hai, phía tây giáp suối, phía nam giáp đất ông Chóng, phía bắc giáp đất ông Hải cho ông Lục Văn C và ông Nguyễn Thế H với số tiền được tính khi diện tích được thể hiện trên giấy chứng nhận mới, cụ thể với số tiền được tính 100.000.000 đồng trên 1.000 m² thực tế trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới do ông V, bà L mua lại của bà Mấu Thị Th. Bà L và ông V có nhận cọc 1.000.000.000 đồng của ông Lục Văn C và ông Nguyễn Thế H theo phương thức 500.000.000 đồng tiền mặt và 500.000.000 đồng qua tài khoản của ông V.

Nay ông T, bà M khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông T, bà M và ông V thì ông T, bà M và ông V tự giải quyết với nhau vì bà L không liên quan đến hợp đồng này.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lục Văn C, ông Nguyễn Thế H trình bày:

Ngày 28/4/2022, ông Lục Văn C và ông Nguyễn Thế H có mua chung một thửa đất của ông Nguyễn Hoàng V, bà Bùi Thị Kim L tại thôn Tà Gụ, xã Sơn Hiệp, huyện Khánh Sơn có phía đông giáp đất Tâm Bé Hai, phía tây giáp suối, phía nam giáp đất ông Chóng, phía bắc giáp đất ông Hải. Thửa đất trên mang tên bà Mầu Thị Th; hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng trên 1.000 m², với tổng diện tích 33.765 m², số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Hai bên thống nhất ông V, bà L có nghĩa vụ sang tên và sổ đỏ mới cho ông C, ông H và số tiền còn lại sẽ tính toán theo diện tích sổ mới. Từ ngày đặt cọc đến nay, ông V, bà L chưa làm sổ sang tên cho ông C, ông H. Trong khoảng tháng 4/2023, ông T, bà M có liên hệ và thông báo cho ông C, ông H biết mảnh đất ông C, ông H mua của ông V, bà L trước đó đã bán cho vợ chồng ông T, bà M ngày 11/4/2022. Sau đó, ông C, ông H có liên hệ với vợ chồng ông V để nói chuyện cụ thể thì ông V trả lời chưa làm sổ và sang tên mảnh đất đó được nên ông C, ông H có bàn với nhau nếu không làm được sổ thì yêu cầu trả lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng. Ông V có hứa là tới mùa sầu riêng khoảng tháng 6/2023 sẽ trả lại tiền cọc mua bán đất cho ông C, ông H. Do đó, ông C, ông H đã thống nhất tự thoả thuận giải quyết với ông V và không có yêu cầu gì khác nên ông C, ông H không có liên quan gì đối với vụ án này.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mầu Thị Th trình bày:*

Thửa đất số 39 tờ bản đồ số 2 có diện tích 33.765 m² do vợ chồng bà Th khai hoang năm 2000. Đến năm 2014, vợ chồng bà Th có cho con trai và con gái thửa đất này; cho con trai là Bo Bo S diện tích đất khoảng 10.000 m²; cho con gái là Mầu Thị A diện tích đất khoảng 23.000 m². Việc tặng cho được thực hiện bằng lời nói, không lập giấy tờ tặng cho. Hiện nay, toàn bộ diện tích đất này bà Th đã cho con trai và con gái nên bà Th không còn liên quan và không có ý kiến gì.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mầu Thị A, ông Bo Bo T3 trình bày:*

Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 2 tại xã Sơn Hiệp, huyện Khánh Vĩnh là do cha mẹ của bà A là ông Bo Bo Thắng và bà Mầu Thị Th khai hoang năm 2000. Đến năm 2014, thì cha mẹ của bà A cho vợ chồng bà A diện tích đất khoảng 23.000 m² và vợ chồng ông Bo Bo S, bà Cao Thị Minh N phần đất có diện tích khoảng hơn 10.000 m². Đến năm 2018, vợ chồng ông Bo Bo S bán phần đất của vợ chồng ông S cho vợ chồng ông Nguyễn Hoàng V, bà Bùi Thị Kim L. Đến năm 2021, vợ chồng bà A, ông T3 mới bán cho ông Nguyễn Hoàng V phần đất của cha mẹ cho vợ chồng bà A, ông T3 với giá 950.000.000 đồng. Việc mua bán có lập giấy viết tay do ông V đang giữ. Từ năm 2021 đến nay, vợ chồng bà A, ông T3 không còn liên quan đến phần diện tích đất đã bán cho ông V. Do đó, việc ông V tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuý M liên quan đến thửa đất số 39, tờ bản đồ số 2 thì bà A, ông T3 không có ý kiến gì.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bo Bo S, bà Cao Thị Minh N trình bày:*

Thửa đất số 39, tờ bản đồ số 2 tại xã Sơn Hiệp, huyện Khánh Vĩnh là do cha mẹ của ông S là ông Bo Bo Thắng và bà Mầu Thị Th khai hoang năm 2000. Đến năm 2014, thì cha mẹ của ông S cho vợ chồng ông S, bà N và vợ chồng ông T3, bà A phân diện tích đất này. Việc tặng cho chỉ thực hiện bằng lời nói, chứ không lập giấy tờ gì. Vợ chồng ông Bo Bo Thắng và bà Mầu Thị Th cho vợ chồng ông Bo Bo S, bà Cao Thị Minh N phần đất có diện tích khoảng hơn 10.000 m² và cho vợ chồng bà A, ông T3 phần diện tích khoảng hơn 23.000 m². Đến năm 2018, vợ chồng ông Bo Bo S bán cho vợ chồng ông V, bà L phần đất của cha mẹ tặng cho với giá 95.000.000 đồng. Việc mua bán có lập giấy viết tay do ông V đang giữ. Từ năm 2018 đến nay, vợ chồng ông S, bà N không còn liên quan đến phần diện tích đất đã bán cho ông V. Do đó, việc ông V tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuý M liên quan đến thửa đất số 39, tờ bản đồ số 2 thì ông S, bà N không có ý kiến gì.

Tại Bản án sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 22/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn đã căn cứ Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 280 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Thuý M.

1. Đình chỉ xét xử đối với phần rút yêu cầu số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng.

2. Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 giữa ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuý M và ông Nguyễn Hoàng V.

3. Buộc ông Nguyễn Hoàng V phải trả cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuý M 600.000.000 đồng.

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

Ngày 29/11/2023, bị đơn ông Nguyễn Hoàng V làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông phải trả lại số tiền cọc cho nguyên đơn số tiền 600.000.000 đồng; vì ông T, bà M đã đơn phương huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc trước thời hạn; nên ông không có nghĩa vụ trả lại tiền cọc đã nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông T2 vắng mặt; tại đơn xin vắng mặt ông T2 trình bày là giữ nguyên nội dung theo đơn kháng cáo của bị đơn. Phía nguyên đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn vì nội dung kháng cáo là không có căn cứ; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa:

Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng

quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; tuy nhiên, quan hệ tranh chấp vụ án phải là đòi lại tài sản chứ không phải tranh chấp hợp đồng đặt cọc; đồng thời, cấp sơ thẩm không tuyên về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là thiếu sót; do đó, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm. Về án phí phúc thẩm, giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ngày 29/11/2023, bị đơn ông Nguyễn Hoàng V làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm số: 06/2023/DS-ST ngày 22/11/2023 của Tòa án nhân dân huyện Khánh Sơn. Đơn kháng cáo của bị đơn là hợp lệ theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án tiến hành giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Đức T2 vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là luật sư Trần Thị H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mầu Thị Th, bà Bùi Thị Kim L, ông Lục Văn C, ông Nguyễn Thế H, bà Mầu Thị A, ông Bo Bo S, ông Bo Bo T3, bà Cao Thị Minh N, người làm chứng bà Phan Thị Thanh H vắng mặt lần thứ hai không lý do chính đáng, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Hoàng V:

[3.1]. Nguyên đơn và bị đơn đều xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 là giữa ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuý M và ông Nguyễn Hoàng V; việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

[3.2]. Theo hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định, ngay khi ký kết hợp đồng đặt cọc, vợ chồng ông T, bà M đã giao cho ông V 700.000.000 đồng tiền cọc. Sau đó, giữa hai bên đã thống nhất chấm dứt, không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Điều này được thể hiện bằng việc ông V viết giấy hẹn nợ đề ngày 19/6/2022 với nội dung: Đến ngày 01/8/2022, ông V sẽ hoàn trả lại đủ số tiền cọc đất 700.000.000 đồng cho ông Nguyễn Minh T; có chữ ký xác nhận của ông V và vợ chồng ông T, bà M. Ngày 21/11/2022, ông V đã trả lại cho vợ chồng ông T, bà M 100.000.000 đồng; còn nợ lại 600.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền đặt cọc còn lại là 600.000.000 đồng. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Nguyễn Hoàng V phải trả cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuý M số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn ông V cho rằng do

vợ chồng ông T, bà M là người chủ động chấm dứt hợp đồng đặt cọc nên phải mất tiền đặt cọc là không đúng nên không có cơ sở chấp nhận.

[3.3]. Bản án sơ thẩm không tuyên về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời là thiếu sót. Tuy nhiên, việc này không làm mất đi hiệu lực của Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2023/QĐ-BPKCTT ngày 10/5/2023 của Toà án nhân dân huyện Khánh Sơn. Toà án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4]. Những nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên không giải quyết.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Vũ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280, Điều 328 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Đình chỉ xét xử đối với phần nguyên đơn ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Thuý M rút yêu cầu số tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng V.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị Thuý M.

Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2022 giữa ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuý M và ông Nguyễn Hoàng V. Buộc ông Nguyễn Hoàng V phải trả cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuý M 600.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Nguyễn Hoàng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.000.000 đồng.

3.2. Hoàn lại cho ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị Thuý M tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 24.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2021/0008185 ngày 28 tháng 4 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hoà.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Hoàng V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0000018 ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Khánh Sơn, tỉnh Khánh Hoà nên đã nộp đủ.

5. Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND huyện Khánh Sơn;
- Chi cục THADS huyện Khánh Sơn;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Tín