

Bản án số: 15/2026/DS - PT  
Ngày: 29/01/2026  
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG TRỊ**

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**  
*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Trần Anh Tuấn  
*Các Thẩm phán:* Ông Phan Hồng Phước và bà Từ Thị Hải Dương
- **Thư ký phiên tòa:** Bà Võ Thị Như Ngọc – Thư ký TAND tỉnh Quảng Trị.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị tham gia phiên tòa:**

Bà Nguyễn Thị Tố Ly – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 87/2025/TLPT- DS ngày 10/11/2025 về “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 92/2025/QĐ-PT ngày 17/12/2025 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Quang L, sinh năm 1974; nơi cư trú: thôn T, xã C, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* ông Đinh Viết N, sinh năm 1963,; nơi cư trú: số 155/11 L, khu phố H, xã V, tỉnh Quảng Trị, có mặt.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Đình X, sinh năm 1970 và bà Nguyễn Thị Ph, sinh năm 1970; nơi cư trú: Th, xã C, tỉnh Quảng Trị (ông X có mặt; bà Ph có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Quang L và bị đơn ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:*

*Nguyên đơn ông Nguyễn Quang L và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:* Ngày 02/3/2022, ông Nguyễn Quang L và ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 749/1; tờ bản đồ số 9; tại Th, xã C, tỉnh Quảng Trị theo Giấy CNQSD đất số BP 133258 được UBND huyện V cấp ngày

20/8/2013 mang tên ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph với giá chuyển nhượng là 4.250.000.000 đồng. Thời hạn hai bên thực hiện nghĩa vụ, nộp tiền cọc và thực hiện ký hợp đồng đặt cọc trong vòng 30 ngày, tính từ ngày 02/3/2022 đến ngày 02/4/2022. Hai bên thỏa thuận sau khi Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với Bên B làm thủ tục công chứng hoàn tất thủ tục và Bên B phải giao đủ tiền còn lại cho Bên A. Theo nội dung mà hai bên cam kết, quá thời hạn thỏa thuận: nếu ông X, bà Ph không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L thì ông X, bà Ph phải bồi thường gấp 02 lần tiền cọc, tổng cộng tiền cọc và phạt cọc là 2.000.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông L đã giao cho ông X, bà Ph số tiền 1.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Đến ngày hẹn ra công chứng, do chưa đủ điều kiện công chứng nên hai bên thỏa thuận lùi lại thời gian công chứng, ông X, bà Ph tiếp tục yêu cầu ông L chuyển thêm tiền để thanh toán trước. Ông L đồng ý thực hiện hợp đồng nên đã chuyển tiền bằng hình thức chuyển khoản với tổng số tiền 1.934.000,000 đồng. Sau nhiều lần ông L yêu cầu ông X, bà Ph tiến hành công chứng chuyển nhượng hoặc thanh lý hợp đồng nhưng ông X, bà Ph không đồng ý. Vì vậy, ông Nguyễn Quang L khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Quảng Trị giải quyết: Buộc ông X, bà Ph phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đặt cọc và trả trước để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận là 2.934.000.000 đồng.

*Bị đơn ông Nguyễn Đình X và bà Nguyễn Thị Ph trình bày:*

Ngày 02/3/2022, ông L và ông X, bà Ph ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Ông đã đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng. Sau đó ông L chuyển thêm tiền đất tổng cộng 1.934.000,000 đồng. Số tiền còn lại ông L hứa sẽ trả tiếp để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Nay, ông L yêu cầu ông X, bà Ph phải trả lại số tiền ông bà đã nhận đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và tiền trả trước để nhận chuyển nhượng đất là 1.934.000.000 đồng, ông X, bà Ph không đồng ý và cho rằng mình không có lỗi. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và nhận cọc 1.000.000.000 đồng thì đã xây dựng nhà mới nơi ở khác để bàn giao mặt bằng và nhận tiền chuyển trước để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng sau này với số tiền 1.934.000.000 đồng. Ông X, bà Ph yêu cầu ông L phải tiếp tục thực hiện hoàn tất thủ tục chuyển nhượng và giao tiếp số tiền còn thiếu theo giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các bên đã thỏa thuận.

Tại Bản án số 15 /2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của BLTTDS năm 2015 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của BLTTDS ngày 25/6/2025 của Quốc hội; các Điều 116, 117, 119, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 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 nguyên đơn – ông Nguyễn Quang L đối với bị đơn ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*” đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2022, về yêu cầu

hoàn trả lại tiền trả trước để thực thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Buộc ông Nguyễn Đình X và bà Nguyễn Thị Ph phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quang L số tiền trả trước để thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất là: 1,934,000,000 (một tỷ chín trăm ba mươi tư triệu) đồng.

*Kể từ ngày ông Nguyễn Quang L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.*

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang L đối với bị đơn ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph về việc: Buộc ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 1,000,000,000 (một tỷ) đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ với số tiền 6,000,000 đồng. Nguyên đơn đã nộp đủ.

4. Về án phí: Nguyên đơn ông Nguyễn Quang L phải chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 45.340.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số: 0000389 ngày 10/10/2024 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8, tỉnh Quảng Trị. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quang L 3.340.000 đồng tiền tạm ứng án phí. Bị đơn ông Nguyễn Đình X và bà Nguyễn Thị Ph phải chịu 70.020.000 đồng đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 12/10/2025 ông Nguyễn Quang L kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Quảng Trị. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về nội dung buộc bị đơn ông Nguyễn Đình X và bà Nguyễn Thị Ph có nghĩa vụ hoàn số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và sửa chi phí tiền thẩm định và số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu. Ngoài ra nội dung kháng cáo còn thể hiện toà sơ thẩm ban hành các quyết định tố tụng không đúng pháp luật; cố tình kéo dài thời gian giải quyết vụ án làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của đương sự.

Ngày 13/10/2025, bị đơn ông Nguyễn Đình X và bà Nguyễn Thị Ph có đơn kháng cáo với nội dung: đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị sửa Bản án sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 8, tỉnh Quảng Trị, buộc nguyên đơn ông Nguyễn Quang L phải trả thêm đủ số tiền còn lại để hai bên tiếp tục hoàn thành quyền lợi và nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 02/3/2022 tại thửa đất số 749/1, tờ bản đồ số 09 tại Th, xã C, tỉnh Quảng Trị. Toàn bộ số tiền 2.934.000.000 đồng bị đơn không có nghĩa vụ trả vì nguyên đơn đã vi phạm, từ bỏ quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên các nội dung như trong đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình thêm các tài liệu chứng cứ mới.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Trị phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về nội dung: Căn cứ Điều 117, Điều 119 Điều 328, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang L; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15 /2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị về phân chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang L đối với bị đơn ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” đối với hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 02/3/2022; yêu cầu hoàn trả lại tiền trả trước để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc ông Nguyễn Đình X và bà Nguyễn Thị Ph phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quang L số tiền trả trước để thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất là: 1.934.000.000 đồng (*Một tỷ chín trăm ba mươi tư triệu đồng*).

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang L đối với bị đơn ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph về việc: Buộc ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu 3.000.000 đồng; về án phí: nguyên đơn ông Nguyễn Quang L phải chịu 42.000.000 đồng (án phí dân sự sơ thẩm. Bị đơn ông Nguyễn Đình X và bà Nguyễn Thị Ph phải chịu 70.020.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; về án phí dân sự phúc thẩm bị đơn ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph phải chịu 300.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được làm trong thời hạn luật định và đảm bảo về nội dung theo các quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 và Điều 276 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015, nên được chấp nhận để xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang L Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu buộc bị đơn ông X, bà Ph có nghĩa vụ hoàn lại số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng:

Ngày 02/3/2022, ông Nguyễn Quang L ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Đình X và bà Nguyễn Thị Ph. Nội dung của hợp đồng đặt cọc thể hiện: mục đích xác lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 749/1, tờ bản đồ số 9 tại Th, xã C, tỉnh Quảng Trị với giá chuyển nhượng là 4.250.000.000 đồng. Theo các điều khoản quy định trong hợp đồng các

bên thỏa thuận ông L đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 02/3/2022 cho đến ngày 02/4/2022. Ông X và bà Ph nhận đủ số tiền cọc sẽ cùng với Ông L sẽ tiến hành làm thủ tục công chứng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn thành, ông L phải giao đủ số tiền còn lại cho ông X, bà Ph. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận toàn bộ nội dung, chữ ký, các điều khoản thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 02/3/2022. Hợp đồng đặt cọc nói trên không thuộc trường hợp bắt buộc phải có công chứng, chứng thực; các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc có 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, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại điểm a, b khoản 1 Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015 nên làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông L đã chuyển khoản số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho ông X, bà Ph đúng như cam kết. Tuy nhiên, đến ngày hẹn ra công chứng do chưa đủ điều kiện công chứng nên các bên thỏa thuận lùi lại thời gian công chứng nhưng không xác định thời hạn cụ thể. Hồ sơ vụ án thể hiện từ sau ngày 02/4/2022 đến 28/12/2022 ông L tiếp tục chuyển cho ông X, bà Ph tổng số tiền 1.934.000.000 đồng. Phía ông L cho rằng ông X, bà Ph vi phạm thỏa thuận, đã nhiều lần yêu cầu ông X, bà Ph hoàn tất thủ tục công chứng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông X, bà Ph cố tình không thực hiện. Tuy nhiên ông L không cung cấp được bất cứ tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh cho ý kiến của mình; không chứng minh được ông X, bà Ph cố ý không thực hiện công chứng; ông L cũng không đến văn phòng công chứng cũng như các tài liệu gì thể hiện việc bất hợp tác của ông X, bà Ph. Trong khi đó sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, phía ông X, bà Ph đã chuyển đi nơi ở khác để giao đất cho ông L. Hiện nay, phía bị đơn vẫn có nguyện vọng mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tại điều khoản cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc thể hiện: ... “ Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nêu trên nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc ”... Đó đó, kháng cáo của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Đình X và bà Nguyễn Thị Ph có nghĩa vụ hoàn số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng cho ông L là không có căn cứ.

[2.2] Đối với nội dung kháng cáo của nguyên đơn liên quan đến chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và án phí dân sự sơ thẩm Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 quy định: ... “*Đương sự phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ nếu yêu cầu của họ không được Tòa án chấp nhận*”... Tại phần quyết định của bản án sơ thẩm đã tuyên: ... “*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn*”... Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là chưa phù hợp. Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm về phần chi phí tố tụng buộc nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu  $\frac{1}{2}$  chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và tại khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 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 quy định: ... “Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận”... Mặt khác, ông L cũng không thuộc trường hợp được miễn hoặc không phải chịu án phí. Do đó, Tòa sơ thẩm buộc nguyên đơn ông Nguyễn Quang L phải chịu 42.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ, đúng theo quy định của pháp luật.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn về việc không chấp nhận việc buộc ông Nguyễn Đình X và bà Nguyễn Thị Ph phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quang L số tiền trả trước để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 1.934.000.000 đồng và yêu cầu nguyên đơn ông Nguyễn Quang L phải trả thêm đủ số tiền còn lại để hai bên tiếp tục hoàn thành quyền lợi và nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc, thấy rằng:

Sau khi hết thời hạn thỏa thuận công chứng trong hợp đồng đặt cọc, trong khoảng thời gian từ ngày 22/3/2002 đến ngày 28/12/2022 ông L đã chuyển khoản cho ông X, bà Ph tổng số tiền 1.934.000.000 đồng; cả hai bên đều thừa nhận đúng, đủ số tiền và mục đích là để trả trước cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên về sau nhưng các bên chưa tiến hành ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như các thủ tục pháp lý khác. Do phía ông L không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông X, bà Ph phải hoàn trả lại cho ông L số tiền đã trả trước để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.934.000.000 đồng là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông L về việc buộc ông X, bà Ph có nghĩa vụ hoàn lại số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và số tiền án phí dân sự sơ thẩm mà án sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông L sửa Bản án số 15 /2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8, tỉnh Quảng Trị đối với phần chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc buộc nguyên đơn ông L phải trả thêm số tiền còn lại để hai bên tiếp tục thực hiện thủ tục pháp lý để hoàn thành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như các bên đã thỏa thuận.

Đối với nội dung kháng cáo về việc nguyên đơn cho rằng tòa cấp sơ thẩm ra các văn bản tố tụng không đúng; cố tình kéo dài thời gian giải quyết vụ án Hội đồng xét xử thấy rằng: Các bước tiến hành tố tụng của tòa cấp sơ thẩm là đúng quy định của pháp luật; việc tòa cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ là cần thiết cho việc đánh giá, giải quyết vụ án một cách toàn diện.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015:

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 15 /2025/DS-ST ngày 29/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 8 - Quảng Trị về phần chi phí xem xét thẩm định tại chỗ do Tòa án tiến hành.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các Điều 116, Điều 117; Điều 119; Điều 328; Điều 357; Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số: 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, xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang L đối với bị đơn ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc” đối với hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 02/3/2022; yêu cầu hoàn trả lại tiền trả trước để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc ông Nguyễn Đình X và bà Nguyễn Thị Ph phải hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quang L số tiền trả trước để thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất là: 1.934.000.000 đồng (*Một tỷ chín trăm ba mươi tư triệu đồng*).

*Kể từ ngày ông Nguyễn Quang L có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nói trên, hàng tháng ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph 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 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.*

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang L đối với bị đơn ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph về việc: Buộc ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

2. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph về việc buộc nguyên đơn ông Nguyễn Quang L phải trả thêm số tiền còn lại để hai bên tiếp tục hoàn thành quyền lợi và nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/2/2022.

3. Về chi phí tố tụng (chi phí xem xét thẩm định tại chỗ): Áp dụng khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015: Nguyên đơn ông Nguyễn Quang L; bị đơn ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph mỗi bên phải chịu 3.000.000 đồng (ông L đã nộp đủ).

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đình X, bà Nguyễn Thị Ph phải hoàn trả cho ông Nguyễn Quang L số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bên được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án hàng tháng còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015”.*

*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, 7, 7a, 7b 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.*

**4. Về án phí:**

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc nguyên đơn ông Nguyễn Quang L phải chịu 42.000.000 đồng (*Bốn mươi hai triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tạm ứng án phí là 45.340.000 (*Bốn mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi ngàn*) đồng đã nộp theo biên lai thu số: 0000389 ngày 10/10/2024 của Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8, tỉnh Quảng Trị. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Quang L 3.340.000 (*Ba triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đình X và bà Nguyễn Thị Ph phải chịu 70.020.000 đồng (*Bảy mươi triệu không trăm hai mươi nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Nguyễn Quang L phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí phúc thẩm được khấu trừ tại biên lai số 0000867 ngày 15/10/2025 nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Anh Nguyễn Quang L đã nộp đủ án phí.

Buộc ông Nguyễn Đình X phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền án phí phúc thẩm được khấu trừ tại biên lai số 0000862 ngày 15/10/2025 nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị. Ông Nguyễn Đình X đã nộp đủ án phí.

**3.** Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (29/01/2026).

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- TAND KV 8, tỉnh Quảng Trị;
- THADS tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự;
- Lưu: Toà Dân sự, hồ sơ vụ án.

**T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**( đã ký )  
Trần Anh Tuấn**

