

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 340/2023/DS-PT

Ngày: 27/9/2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dân, ông Nguyễn Duy Thuấn.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hoàng – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên.

Ngày 27/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 242/2023/TLPT-DS, ngày 02 tháng 8 năm 2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn có kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 274/2023/QĐ - PT, ngày 23/8/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 245/2023/QĐ-PT ngày 11/9/2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Hoàng Anh M – sinh năm 1986. Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thành N, sinh năm 1987. Địa chỉ: D L, P. E, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

*** Bị đơn:** Ông Phạm Đình M1, sinh năm 1958; Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1964. Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

*** Những người làm chứng:**

- Ông Võ Ngọc K, sinh năm 1978. Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

- Bà Lê Thị T1, sinh năm 1984. Địa chỉ: Thôn H, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

- Ông Bùi Quốc H, sinh năm 1973. Địa chỉ: Thôn A, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

* Người kháng cáo: Ông Hoàng Anh M.

* Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:**

Ngày 19/4/2022 ông M và vợ chồng ông Phạm Đình M1, bà Nguyễn Thị T có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất 12 hecta, gồm các thửa đất số 175, 74, 75, tờ bản đồ số 03 địa chỉ thửa đất tại Thôn I, xã E, huyện B, trong đó 10 hecta đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 002291 và V 818059, còn lại 02 hecta chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá thỏa thuận là 11.000.000.000 đồng (mười một tỷ đồng). Ông M đã đặt cọc cho ông M1, bà T số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Thời hạn đặt cọc là 40 ngày tính từ ngày 19/4/2022 đến ngày 30/5/2022. Vợ chồng ông M1, bà T cam kết đất không tranh chấp và sẽ giao đúng thửa, đủ diện tích đất và tài sản trên đất gồm 700 cây sầu riêng, 4000 gốc gạo, 500 cây sao, dầu, 08 sào cây ăn trái, 01 máy múc, 01 máy cày, máy tưới, máy phát điện, 4000 cây màu... và các tài sản khác gắn liền với đất. Ông M1, bà T hẹn ngày 29/5/2022 sẽ ra công chứng chuyển nhượng 10 hecta đất đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông M có nghĩa vụ thanh toán tiếp cho ông M1, bà T 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng). Số tiền còn lại 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) ông M sẽ thanh toán khi hai bên có thực hiện việc công chứng sang tên diện tích đất 02 hecta đất còn lại.

Ngày 22/5/2022 ông M và vợ chồng ông M1, bà T ký hợp đồng đặt cọc mới đối với việc chuyển nhượng 12 hecta đất với nội dung khi nào vợ chồng ông M1, bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất 02 hecta thì báo cho ông M để tiến hành công chứng sang tên toàn bộ 12 hecta và ông M thanh toán đủ số tiền 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) còn lại.

Ngày 29/6/2022 giữa ông M và ông M1, bà T tiếp tục ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 12 hecta đất và tài sản trên đất và ông M đã đặt cọc thêm cho ông M1, bà T số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Tổng cộng 02 lần đặt cọc là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng), trong thời hạn 20 ngày kể từ ngày 29/6/2022 đến ngày 18/7/2022 thì ông M1, bà T có nghĩa vụ hoàn tất việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của diện tích đất 02 hecta và chuyển nhượng sang tên toàn bộ 12 hecta đất cho ông M.

Số tiền đặt cọc 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) ông M đã chuyển cho ông M1 bà T theo hình thức: Chuyển vào tài khoản của con rể ông M1, bà T là Nguyễn Ngọc Q số tiền 800.000.000 đồng và đưa bằng tiền mặt cho ông M1, bà T số tiền 250.000.000 đồng.

Đến ngày 18/7/2022 ông M1, bà T vẫn chưa hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 hecta. Vì vậy ông M1, bà T xin gia hạn thêm 10 ngày ông M đồng ý. Khi hết thời hạn gia hạn 10 ngày nhưng ông M1, bà T vẫn chưa hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng diện tích đất cho ông M. Vì vậy ông M không đồng ý tiếp tục hợp đồng, yêu cầu ông M1, bà T trả lại cho ông M số tiền đặt cọc và phạt cọc nhưng ông M1, bà T không đồng ý.

Vì vậy ông Hoàng Anh M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc ông Phạm Đình M1, bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả cho ông M số tiền đặt cọc và phạt cọc là 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng).

Ngày 03/3/2023, ông Hoàng Anh M có đơn đề nghị rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền phạt cọc 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng). Chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M1, bà T phải trả cho ông M số tiền đã nhận cọc là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

*** Bị đơn ông Phạm Đình M1, bà Nguyễn Thị T trình bày:**

Vợ chồng chúng tôi có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng 12 hecta đất và tài sản trên đất cho ông M, giá chuyển nhượng là 11.000.000.000 đồng (mười một tỷ đồng). Hai bên thỏa thuận ngày 20/5/2022 sẽ đến công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 10 hecta đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông M giao tiếp cho vợ chồng tôi số tiền 6.000.000.000 tỷ đồng, diện tích đất 02 hecta còn lại khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì tiếp tục công chứng và ông M trả đủ tiền.

Tại thời điểm đặt cọc, ông Hoàng Anh M nhận trách nhiệm làm các thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 02 hecta đất chưa được cấp giấy, vợ chồng chúng tôi sẽ chịu chi phí cho việc làm giấy tờ nên ngày 01/5/2022 con gái chúng tôi là Phạm Thị Ngọc T2 đã chuyển vào tài khoản của ông Hoàng Anh M số tiền 25.000.000 đồng, mục đích để ông M đi làm giấy tờ đất.

Tuy nhiên, sau đó ông Hoàng Anh M không thực hiện các thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2022 mà nhiều lần thỏa thuận với vợ chồng chúng tôi để ký lại các hợp đồng đặt cọc vào các ngày 22/5/2022, ngày 29/6/2022, ngày 18/7/2022 và vợ chồng chúng tôi cũng đồng ý ký.

Do thấy thời gian lâu mà ông M chưa làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 hecta chưa được cấp giấy nên vợ chồng tôi có trực tiếp liên hệ với đơn vị đo đạc và được biết đơn vị đo đạc đã trả kết quả đo đạc cho ông M từ lâu, vợ chồng tôi có đến nhà ông M thì ông M lấy kết quả đo đạc từ trong tủ ra đưa lại cho tôi và tôi trực tiếp mang kết quả đo đạc này đến Ủy ban nhân dân xã E, huyện B nộp cho bộ phận địa chính để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/10/2022 vợ chồng tôi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với 02 hecta nên có liên hệ với ông M để hai bên đến phòng C1 làm hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông M lại lấy lý do quá hạn hợp đồng nên không đồng ý tiếp tục hợp đồng và đòi vợ chồng tôi phải trả lại số tiền đặt cọc và yêu cầu phạt cọc.

Ông M cho rằng số tiền ông M đặt cọc cho vợ chồng tôi là 1.050.000.000 đồng nhưng trên thực tế vợ chồng tôi chỉ nhận của ông M số tiền 800.000.000 đồng mà ông M chuyển vào tài khoản của con rể chúng tôi là Nguyễn Ngọc Q; Số tiền 200.000.000 đồng là ông M chia cho những người môi giới; Số tiền 50.000.000 đồng là tiền ông M đưa cho chúng tôi để chăm sóc cây trồng trên diện tích đất thỏa thuận mua bán chứ không phải là tiền cọc nhưng sau này ông M chuyển thành tiền cọc thì vợ chồng tôi cũng chấp nhận và đã ký vào hợp đồng đặt cọc nhận đủ số tiền cọc 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông M yêu cầu vợ chồng tôi phải trả số tiền đặt cọc là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) thì vợ chồng tôi không đồng ý. Lý do ông M là người nhận trách nhiệm làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 hecta chưa có giấy chứng nhận nhưng ông M không làm hết trách nhiệm nên thời gian cấp giấy chứng nhận

bị kéo dài, dẫn đến việc hai bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, lý do khác ông M làm nghề môi giới bất động sản, đặt cọc mua đất của vợ chồng chúng tôi để lướt cọc nhưng do tại thời điểm tháng 7/2022 đất bị xuống giá, ông M không bán được đất nên mới lý lấy do trễ hạn đặt cọc để không tiếp tục mua đất của vợ chồng chúng tôi nữa.

Nguyên vọng của vợ chồng chúng tôi là yêu cầu ông Hoàng Anh M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với 12 hecta đất mà ông M đã đặt cọc, vợ chồng chúng tôi đồng ý giảm giá mua bán cho ông M với số tiền 700.000.000 đồng. Nếu ông M vẫn không đồng ý tiếp tục giao dịch thì ông M phải chịu mất tiền cọc. Vợ chồng tôi không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Anh M.

*** Lời khai của những người làm chứng:**

- **Bà Lê Thị T1 trình bày:** Vào các ngày 22 tháng 5; 29 tháng 6 và 18 tháng 7 năm 2022, tôi có chứng kiến việc ông Hoàng Anh M đặt cọc mua 11 hecta đất của ông Phạm Đình M1 và bà Nguyễn Thị T. Số tiền đặt cọc ban đầu là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) sau đó ông Hoàng Anh M cọc thêm 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) tổng số tiền ông M đặt cọc cho ông M1 bà T là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

- **Ông Võ Ngọc K trình bày:** Ngày 19/4/2022, tôi có ký làm chứng trong hợp đồng đặt cọc giữa ông Hoàng Anh M và ông Phạm Đình M1 và bà Nguyễn Thị T, để đảm bảo cho việc sang nhượng các thửa đất 175, 74, 75 tờ bản đồ số 03 địa chỉ thửa đất tại Thôn I, xã E, huyện B, tỉnh Đắk Lắk, với giá mười một tỷ đồng. Số tiền đặt cọc thực tế hai bên trao cho nhau bao nhiêu tôi không biết nhưng trong hợp đồng ghi là một tỷ.

- **Ông Bùi Quốc H trình bày:** Vào khoảng giữa tháng 5 năm 2022, thông qua ông Hoàng Anh M, ông Phạm Đình M1 có ủy quyền cho ông liên hệ với công ty TNHH Đ để ký hợp đồng đo đạc các thửa đất tại thôn I xã E, huyện B. Sau đó ông H đã đến công ty trên liên lạc đo đất cho ông M1. Nhưng do ông M1 yêu cầu làm trích lục quá gấp, ông H không làm được, nên đã giới thiệu ông M1 đến ký hợp đồng trực tiếp với công ty vào ngày 02/6/2022. Từ đó ông H hết trách nhiệm.

*** Tại bản án số 14/2023/DS-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 186, Điều 203, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật dân sự.

Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26, khoản 4 Điều 27 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 sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Bác đơn khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh M đối với yêu cầu ông Phạm Đình M1, bà Nguyễn Thị T trả lại số tiền đặt cọc là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phạt cọc 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, tuyên về quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/6/2023, nguyên đơn ông Hoàng Anh M kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh M. Buộc ông Phạm Đình M1, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông số tiền đã nhận cọc là 1.050.000.000 đồng (*một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng*).

Ngày 19/6/2023, VKSND huyện Buôn Đôn ban hành Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại vụ án theo hướng sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh M.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên nội dung kháng nghị.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:**

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 BLTTDS.

Chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Anh M. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn. Buộc vợ chồng ông Phạm Đình M1, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông Hoàng Anh M số tiền đã nhận cọc là 1.050.000.000 đồng (*một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng*).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, quan điểm của Kiểm sát viên, HĐXX nhận định như sau:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Hoàng Anh M; kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Buôn Đôn trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Các hợp đồng đặt cọc lập vào ngày 19/4/2022; 22/5/2022; 29/6/2022; 18/7/2022 giữa ông Hoàng Anh M với vợ chồng ông Phạm Đình M1, bà Nguyễn Thị T được xác lập với mục đích để chuyển nhượng diện tích đất 12 hecta, gồm các thửa đất số 175, 74, 75, tờ bản đồ số 03 địa chỉ thửa đất tại Thôn I, xã E, huyện B, trong đó 10 hecta đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 002291 và V 818059, còn lại 02 hecta chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên hoàn toàn tự nguyện, các thỏa thuận trong hợp đồng đều phù hợp với

quy định của pháp luật. Thời hạn thực hiện theo các bên thỏa thuận được ghi rõ trong hợp đồng là ngày 28/7/2022. Căn cứ Quyết định cấp đất số 4078/QĐ-UBND ngày 18/10/2022 của UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk thì diện tích 02 hecta được công nhận quyền sử dụng cho ông M1, bà T vào ngày 18/10/2022; do đó có cơ sở để xác định nguyên nhân dẫn đến phát sinh tranh chấp là do ông M1 bà T được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm nên các bên không thể ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo đúng thời gian đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Ông Phạm Đình M1, bà Nguyễn Thị T cho rằng tại thời điểm đặt cọc, ông Hoàng Anh M nhận trách nhiệm làm các thủ tục để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 hecta đất chưa được cấp giấy, vợ chồng ông sẽ chịu chi phí cho việc làm giấy tờ nhưng do ông M không làm hết trách nhiệm dẫn đến việc hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 hecta bị chậm trễ. Chứng cứ ông M1 bà T cung cấp là sao kê tài khoản giao dịch ngân hàng thể hiện ngày 01/5/2022 bà Phạm Thị Ngọc T2 (con gái ông M1 bà T) đã chuyển vào tài khoản của ông Hoàng Anh M số tiền 25.000.000 đồng với mục đích để ông M đi làm giấy tờ đất. Tuy nhiên, ông Hoàng Anh M không thừa nhận lời khai này và cho rằng số tiền 25.000.000 đồng là tiền ông M1 bà T nhờ bà T2 chuyển cho ông với mục đích để nhờ ông M thuê công ty đo trích lục xác định diện tích đất. Sau khi có kết quả đo đạc, ông M đã giao lại và ông M1 bà T đã sử dụng kết quả đo đạc này để nộp cho cơ quan nhà nước xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 hecta chưa có giấy chứng nhận. Theo các tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ thì toàn bộ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do ông M1 trực tiếp thực hiện, ông M1 không đưa ra được tài liệu nào để chứng minh ông Hoàng Anh M là người chịu trách nhiệm làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 02 hecta. Ông M1 bà T cũng cho rằng ông M làm nghề môi giới bất động sản, đặt cọc mua đất của vợ chồng ông bà là để lướt cọc nhưng do tại thời điểm tháng 7/2022 đất bị xuống giá, ông M không bán được đất nên mới lý lấy do trễ hạn đặt cọc để không tiếp tục mua đất của vợ chồng ông bà nữa, tuy nhiên, đây chỉ là lời khai mang tính suy đoán, không có căn cứ chứng minh, vì vậy các lời khai này của ông M1, bà T là không có cơ sở để xem xét, chấp nhận.

Đối với số tiền đặt cọc, ông M1 bà T cho rằng trên thực tế vợ chồng ông chỉ nhận cọc của ông M số tiền 800.000.000 đồng mà ông M chuyển vào tài khoản của con rể là Nguyễn Ngọc Q; Số tiền 200.000.000 đồng là ông M chia cho những người môi giới; Số tiền 50.000.000 đồng là tiền ông M đưa cho vợ chồng ông để chăm sóc cây trồng trên diện tích đất thỏa thuận mua bán chứ không phải là tiền cọc nhưng sau này ông M chuyển thành tiền cọc thì vợ chồng ông cũng chấp nhận và đã ký vào hợp đồng đặt cọc xác nhận đã nhận đủ số tiền cọc 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng). Như vậy, có đủ cơ sở để xác định ông M1, bà T đã tự nguyện thỏa thuận, tự nguyện xác định toàn bộ số tiền 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) là tiền ông M đặt cọc để mua đất.

Do đó đủ cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng Anh M, chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/6/2023 của

VKSND huyện Buôn Đôn. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh M. Buộc ông Phạm Đình M1, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông Hoàng Anh M số tiền đã nhận cọc là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

[3] Về án phí:

[3.1] *Án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Phạm Đình M1, bà Nguyễn Thị T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm ở mức $[36.000.000 + (1.050.000.000 - 800.000.000) \times 3\%] = 43.500.000$ đồng. Do ông Phạm Đình M1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị T phải chịu 50% số tiền án phí dân sự sơ thẩm $(43.500.000 \text{ đồng} \times 50\%) = 21.750.000$ đồng.

Ông Hoàng Anh M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền 37.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0019214 ngày 16/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn.

[3.2] *Án phí dân sự phúc thẩm:* Do chấp nhận đơn kháng cáo, chấp nhận kháng nghị, sửa án sơ thẩm nên ông Hoàng Anh M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0019408 ngày 15/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/6/2023 của VKSND huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Hoàng Anh M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 06/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Buôn Đôn, tỉnh Đắk Lắk

[2] **Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh M. Buộc ông Phạm Đình M1, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho ông Hoàng Anh M số tiền đã nhận cọc là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

[3] Về án phí:

[3.1] *Án phí dân sự sơ thẩm:* Ông Phạm Đình M1 là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị T phải chịu 21.750.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Hoàng Anh M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền 37.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0019214 ngày 16/12/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn.

[3.2] *Án phí dân sự phúc thẩm:* Ông Hoàng Anh M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được nhận lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp

theo biên lai số AA/2021/0019408 ngày 15/6/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Buôn Đôn.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND huyện Buôn Đôn;
- Chi cục THADS huyện Buôn Đôn;
- Đương sự;
- Cổng thông tin điện tử TA;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Thu Trang