

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ Đ**

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

Bản án số: **50/2022/DS-PT**

Ngày: 30 /8 /2022

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 Đ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé

Bà Mai Vương Thảo

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Nguyễn Bá Huy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đ tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Chung – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2022/DS-PT ngày 19 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do Bản án sơ thẩm số 22/2021/DS-ST ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H thành phố Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 81/2022/QĐ-PT ngày 11 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 110/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn:*** Ông **Trương Văn S**, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 25 đường T, xã H, huyện H, thành phố Đ. (Có mặt)

2. ***Bị đơn:*** Ông **Đỗ Hữu L**, sinh năm 1979; Địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, thành phố Đ. (Có mặt)

3. ***Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Bà *Nguyễn Thị L*; ông *Đỗ Hữu M* và bà *Nguyễn Thị L*; Cùng địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện H, thành phố Đ. (Bà L, ông M có mặt, bà L vắng mặt)

4. ***Người làm chứng:*** Ông *Phù Quốc H*, sinh năm 1981; Địa chỉ: Kiệt 177/H05/02 đường L, phường H, quận C, thành phố Đ. (Có mặt)

5. ***Người kháng cáo:*** Bị đơn ông **Đỗ Hữu L** (Có mặt)

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

### **Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:**

*\* Trong đơn khởi kiện đề ngày 09/4/2021 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn Trương Văn S trình bày:*

Vào ngày 23/7/2019, qua bạn bè giới thiệu, ông và ông Đỗ Hữu L thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số lô 34 phân khu B2-2 đường 7m5 thuộc khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 tại xã H, huyện H, tp Đ với giá chuyển nhượng là 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) và hẹn đến ngày 30/9/2019 ra công chứng chồng đủ tiền, đồng thời thỏa thuận bên bán bán đến công chứng và bên mua chịu tiền thuế, bên bán cam kết tài sản chuyển nhượng là thuộc quyền sở hữu của mình và không có tranh chấp, nếu quá thời hạn thỏa thuận mà bên bán không bán thì phải bồi thường gấp đôi, ngược lại nếu bên mua không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đặt cọc. Theo đó, tại thời điểm đặt cọc ông đã giao đủ số tiền đặt cọc là 1.500.000.000đ cho ông Đỗ Hữu L có ông Phù Quốc H làm chứng. Sau khi đặt cọc thì ông đã đến xem đất tại lô số hiệu 34 phân khu B2-2 đường 7m5 thuộc khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 tại xã H và đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông Đỗ Hữu L ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng ông L tránh né, chây ỳ, từ chối chuyển nhượng lô đất trên cho ông.

Quá trình tham gia tố tụng ông L đã xác nhận việc đặt cọc mua đất, việc nhận số tiền đặt cọc 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng). Đối với nội dung ông L khai cho rằng bên mua có trách nhiệm chịu thuế ra bìa đỏ đứng tên ông Đỗ Hữu A (cha ông L) rồi mới ra công chứng chồng đủ tiền là hoàn toàn không đúng, giữa ông và ông L hoàn toàn không thỏa thuận về việc nộp tiền sử dụng đất ra bìa đỏ cho ông B vì ông mua lô đất số 34 tại phân khu B2-2 tức là đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, đồng thời giấy đặt cọc cũng ghi rõ bên bán bán đến công chứng tức là mọi thủ tục trước khi công chứng để đảm bảo công chứng thành công thì bên bán phải chịu trách nhiệm, đến ngày 30/9/2019 ra đến phòng công chứng giao dịch thành công thì ông chồng đủ tiền, trong giấy đặt cọc cũng đã ghi rõ trách nhiệm chịu thuế chuyển quyền sử dụng đất sau khi công chứng (bao gồm thuế thu nhập cá nhân và thuế trước bạ sang tên) ông sẽ chịu. Do đó, việc ông L chậm trễ thực hiện các thủ tục dẫn đến không công chứng chuyển nhượng đúng thời hạn đã thỏa thuận vào ngày 30/9/2019 là lỗi từ phía ông L (bên bán). Ngoài ra, ông L cho rằng đã giao Bảng tính giá trị đền bù cho ông là hoàn toàn không có, cũng không có việc ông L liên hệ với bên mua để chuyển nhượng đất, chỉ có trong thời gian từ khi đặt cọc đến ngày 30/9/2019 ông thường lên nhà ông L để hỏi về tiến độ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với mục đích là ra công chứng đúng thời hạn thỏa thuận nhưng sau đó ông L vẫn không có động thái gì, đến nay thì đã quá thời hạn công chứng chuyển nhượng theo thỏa thuận và việc không công chứng chuyển nhượng đúng thời hạn thỏa thuận là lỗi do bên bán. Do đó, ông yêu cầu Tòa án buộc ông Đỗ Hữu L trả cho ông số tiền đặt cọc là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Tổng cộng là 3.000.000.000đ (Ba tỷ đồng).

*\* Tại đơn xin trình bày sự việc và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn ông Đỗ Hữu L trình bày:*

Ông xác nhận ngày 23/7/2019 ông có ký hợp đồng đặt cọc bán cho ông Trương Văn S 01 lô đất tại thửa đất số hiệu lô 34 phân khu B2-2 đường 7m5 thuộc khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 tại xã H, huyện H, tp Đ với giá chuyển nhượng là 1.700.000.000đ (một tỷ bảy trăm triệu đồng) dựa trên bản cam kết nhận tiền đền bù và đăng ký đất tái định cư. Ông S đã đặt cọc cho ông số tiền 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) và hai bên hẹn đến ngày 30/9/2019 ra công chứng chồng đủ tiền. Nguồn gốc lô đất ông bán cho ông S là do gia đình ông nằm trong diện giải tỏa mở rộng tuyến đường ĐH2 Hòa Nhơn đi Hòa Sơn và được bố trí 03 lô đất tái định cư, cha mẹ cho ông được quyền bán lô đất số 34 phân khu B2-2 đường 7m5 thuộc khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 tại xã H, huyện H, tp Đ. Việc ông bán lô đất tái định cư thì cha mẹ ông thống nhất, hoàn toàn không phản đối vì trước đó cũng đã có sự thỏa thuận phân chia trong gia đình. Theo Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận bên A (bên bán) bán đến công chứng, bên B (bên mua) chịu thuế. Khi ông bán thì lô đất số 34 phân khu B2-2 đường 7m5 thuộc khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 tại xã H, huyện H, tp Đ chưa có đất trên thực tế mà chỉ có Thông báo số 10/TB-CNTTPTQĐ3 ngày 12/5/2018 của Chi nhánh Trung tâm phát triển quỹ đất số 3 về việc bố trí đất, ông giao Bảng tính giá trị đền bù bản gốc có dấu đỏ, sổ hộ khẩu và chứng minh nhân dân của ông B (bản sao chứng thực) cho bên mua để bên mua có trách nhiệm chịu thuế ra bìa đỏ đứng tên ông Đỗ Hữu A (cha ông L) rồi mới ra công chứng chồng đủ tiền. Tuy nhiên, sau khi nhận đặt cọc ông nhiều lần liên hệ với ông S nhưng không được mà chỉ có ông Phù Quốc H tới lui hỏi thăm tiến độ cấp giấy chứng nhận đối với lô đất mà hoàn toàn không thấy ông S liên lạc nên ông yêu cầu ông H trả Bảng tính giá trị đền bù bản gốc có dấu đỏ để gia đình ông bán 02 lô tái định cư còn lại.

Đến khi có phiếu phân lô, Ban giải phóng mặt bằng huyện Hòa Vang yêu cầu ông lên nhận phiếu (ông không nhớ ngày cụ thể) thì ông liên hệ anh S không được, nên ông liên hệ anh H báo về việc đã có phiếu phân lô và yêu cầu nộp hồ sơ, nộp tiền thuế để ra bìa đỏ đứng tên cha ông, sau đó ký chuyển nhượng cho người mua nhưng không có phản hồi gì từ phía anh S và anh H. Ngày mẹ ông là bà Nguyễn Thị L nhận phiếu cũng là ngày bên Ban giải phóng mặt bằng gọi điện hẹn ngày nhà ông đến nhận phiếu đất.

Cho đến nay lô đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên ông chưa ra công chứng chuyển nhượng cho ông S. Việc không ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng là lỗi do ông S không nộp tiền sử dụng đất đối với lô đất số 34 phân khu B2-2 đường 7m5 thuộc khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 tại xã H, huyện H, tp Đ nên không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để công chứng chuyển nhượng, đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận theo giấy đặt cọc và ông S vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận, từ bỏ việc mua bán lô đất nói trên.

Nếu trường hợp ông S mua đất có sổ đỏ của ông Đỗ Hữu L thì mới phải chịu tiền thuế sang tên đổi chủ theo như lời ông S khai, còn ở đây là ông S mua phiếu, hồ

sơ chưa có sổ đỏ nên buộc ông S phải chịu thuế ra sổ đỏ đứng tên ông B, bà L rồi ông B bà L mới sang tên cho ông L rồi ông L mới sang tên cho ông S. Do đó, toàn bộ lời khai của ông S là không đúng sự thật.

Do đó, việc ông S khởi kiện yêu cầu ông trả số tiền đặt cọc là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 3.000.000.000đ (ba tỷ đồng) thì ông không đồng ý, ông đề nghị ông S đi nộp tiền sử dụng đất để ra bìa đỏ thì ông sẽ ký chuyển nhượng cho ông S, ông không trả lại tiền đặt cọc và không phạt cọc theo yêu cầu của ông S.

*\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/9/2021 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:*

Nguồn gốc lô đất số hiệu 34 phân khu B2-2 khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 tại xã H, huyện H là do Nhà nước bố trí tái định cư cho gia đình bà, do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hộ ông Nguyễn Hữu Lai nhưng trên đất có nhà của vợ chồng bà (ông B, bà L), nhà của vợ chồng ông Đỗ Hữu L, nhà của vợ chồng ông Đỗ Hữu M nên khi nhận phiếu bố trí 03 lô tái định cư thì gia đình bà thống nhất thỏa thuận cho các con mỗi người một lô, trong đó cho ông Đỗ Hữu L lô đất số 34, phân khu B2-2 khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 tại xã H, huyện Hòa Vang. Sau đó ông L bán lô đất này cho ông S và nhận số tiền đặt cọc là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) nhưng đến nay ông S không mua và khởi kiện ra Tòa thì bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông S. Đất vẫn còn đó, bà đề nghị ông S đi nộp tiền sử dụng đất để ra bìa đỏ thì ông L sẽ ký chuyển nhượng cho ông S. Bà xác định lô đất này gia đình bà đã cho ông L toàn quyền quyết định nên bà không tranh chấp gì và đề nghị Tòa án không triệu tập bà đến Tòa.

*\* Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/9/2021 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Hữu M trình bày:*

Ông xác nhận nguồn gốc lô đất tái định cư là do gia đình ông nằm trong diện giải tỏa tuyến đường ĐH2, sau khi được bố trí tái định cư thì gia đình ông đã thỏa thuận cho ông Đỗ Hữu L lô đất số 34, phân khu B2-2 khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2. Ngày 23/7/2019 ông L nhận số tiền đặt cọc là 1.500.000.000đ (một tỷ năm trăm triệu đồng) để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn S không liên quan gì đến vợ chồng ông, theo ông được biết là ông L bán phiếu đất với số tiền 1.700.000.000đ, bên mua đặt cọc 1.500.000.000đ và chịu trách nhiệm đóng thuế ra bìa đỏ, khi nào đến công chứng thì chồng số tiền còn lại cho ông L. Việc mua bán giữa ông L và ông S là do cả hai tự thỏa thuận với nhau, nay ông S khởi kiện yêu cầu ông L trả số tiền đặt cọc 1.500.000.000đ và phạt cọc số tiền 1.500.000.000đ thì ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*\* Tại phiên tòa người làm chứng Phù Quốc H trình bày:*

Ông xác nhận có chứng kiến việc ông Trương Văn S thỏa thuận mua lô đất số hiệu 34 phân khu B2-2 thuộc Khu TĐC phục vụ giải tỏa tuyến đường ĐH2 của ông Đỗ Hữu L và ông S đã đặt cọc cho ông L số tiền 1.500.000.000đ, hai bên thỏa thuận đến ngày 30/9/2019 ký công chứng chuyển nhượng và chồng tiền đủ. Tuy nhiên khi

đến ngày hẹn ông và ông S đã có mặt tại phòng Công chứng Trần Thị Thanh Bồng nhưng liên lạc ông L không được và ông L cũng không đến công chứng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận. Tại thời điểm đặt cọc mua đất thì ông S mua của ông L lô đất số số hiệu 34 phân khu B2-2 nêu trên như trong Hợp đồng đặt cọc đã ghi, hoàn toàn không mua hồ sơ, giấy tờ gì nên không có việc ông giữ giấy tờ gì của ông L.

*Với nội dung trên, Bản án sơ thẩm đã quyết định như sau:*

Căn cứ vào các Điều 328, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn S đối với ông Đỗ Hữu L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Xử:

1. Buộc ông Đỗ Hữu L phải trả cho ông Trương Văn S số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu một khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm ông Đỗ Hữu L phải chịu theo qui định của pháp luật là 92.000.000đ (Chín mươi hai triệu đồng). Hoàn trả cho ông Trương Văn S số tiền tạm ứng án phí 46.000.000đ (Bốn mươi sáu triệu đồng) đã nộp tại biên lai thu 0008197 ngày 12.4.2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Ngoài ra, Bản án có tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự.

*Sau khi xét xử sơ thẩm:* Ngày 27/6/2022, ông Đỗ Hữu L kháng cáo cho rằng nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm không khách quan làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông nên đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đ giải quyết lại theo trình tự phúc thẩm.

*Tại phiên tòa phúc thẩm,* bị đơn ông Đỗ Hữu L vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo; nguyên đơn ông Trương Văn S không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

### **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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Hòa Vang xác định quan hệ tranh chấp là: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối tượng tranh chấp là đòi lại tiền cọc nên thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục sơ thẩm là Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đ nơi bị đơn cư trú là phù hợp với điểm a khoản 1 Điều 39 của

Bộ luật tố tụng dân sự. Sau khi xử sơ thẩm, ông Đỗ Hữu L kháng cáo trong hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ.

[2] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của ông Đỗ Hữu L cho rằng nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất thuộc về người mua là ông Trương Văn S nên không đồng ý với bản án sơ thẩm thì thấy: Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, bên mua và bên bán đều biết được thửa đất số 34 Khu tái định cư phục vụ giải tỏa đường ĐH2 tại xã H, huyện Hòa Vang, thành phố Đ chưa hoàn tất thủ tục để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên có thỏa thuận “Bên A bán đến công chứng, bên B chịu thuế”, có nghĩa là bên bán (ông L) phải hoàn tất thủ tục pháp lý của lô đất để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sau đó các bên tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại công chứng; còn bên mua (ông S) phải chịu các khoản thuế phải nộp như thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân... Hợp đồng đặt cọc ngày 23/7/2019, không có nội dung thỏa thuận ông Trương Văn S phải nộp thuế để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình là chỉ bán hồ sơ, phiếu trắng và ông S phải là người đi nộp tiền sử dụng đất đối với lô đất số hiệu 34. Tại phiên tòa, ông L cũng thừa nhận chỉ có gia đình ông Đỗ Hữu L mới có quyền liên hệ với Ban giải phóng mặt bằng huyện H để thực hiện các thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở đó mới chuyển nhượng được cho ông Trương Văn S hoặc là, ông L cùng gia đình ủy quyền cho ông S để làm các thủ tục pháp lý đối với thửa đất số 34 nhưng ông cũng không ủy quyền cho ông S để thực hiện các công việc trên. Bản thân ông S không có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước để làm thủ tục pháp lý đối với lô đất số hiệu 34 nêu trên cho nên việc ông L xác định bên mua là ông S phải là người có nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất là không có cơ sở.

[2.1] Theo quy định tại Điều 168 của Luật đất đai: “Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận... Trường hợp người sử dụng đất được chậm thực hiện nghĩa vụ tài chính hoặc được ghi nợ nghĩa vụ tài chính thì phải thực hiện xong nghĩa vụ tài chính trước khi thực hiện các quyền” Như vậy, nghĩa vụ nộp tiền sử dụng đất đối với lô đất số hiệu 34 để có Giấy chứng nhận mới chuyển nhượng được là trách nhiệm của bên bán ông Đỗ Hữu L.

[2.2] Mặc khác, ông Trương Văn S đã đặt cọc số tiền là 1.500.000.000đ (hơn 88% giá trị chuyển nhượng) điều đó cho thấy sự quyết tâm mua thửa đất của ông S, tuy nhiên ông L đã không thực hiện các thủ tục để đủ điều kiện chuyển nhượng nên Hợp đồng không thực hiện được, lỗi thuộc về ông Đỗ Hữu L nên việc ông S yêu cầu trả cọc 1.500.000.000đ và phạt cọc là 1.500.000.000đ có cơ sở.

[3] Vì các lẽ trên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Hữu L, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[4] Xét ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát về phần nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Hữu L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí: bị đơn ông Đỗ Hữu L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do đơn kháng cáo không được chấp nhận theo quy định tại khoản 1 Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự và biểu phí của 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.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328, 468 của Bộ luật Dân sự; Điều 147, 148, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự và biểu phí của 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.

I. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Hữu L.

II. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 10/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, thành phố Đ:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn S đối với ông Đỗ Hữu L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Xử:

1. Buộc ông Đỗ Hữu L phải trả cho ông Trương Văn S số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng), tổng cộng là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải chịu một khoản tiền lãi đối với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm ông Đỗ Hữu L phải chịu theo qui định của pháp luật là 92.000.000đ (Chín mươi hai triệu đồng). Hoàn trả cho ông Trương Văn S số tiền tạm ứng án phí 46.000.000đ (Bốn mươi sáu triệu đồng) đã nộp tại biên lai thu 0008197 ngày 12.4.2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được 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 qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

III. Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (Ba trăm đồng) ông Đỗ Hữu L phải chịu, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông L đã nộp tại biên lai thu số 0004431 ngày 30/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hòa Vang thành phố Đ, ông Đỗ Hữu L đã thi hành xong nghĩa vụ nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

***Nơi nhận:***

- Dương sự;
- VKSND TP Đ;
- TAND huyện H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo**