

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 13/2020/DS-PT

Ngày 07/5/2020

*“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 NÔNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Xuân Chiến;

*Các Thẩm phán:* Ông Lê Quốc Hương;  
Ông Nguyễn Hồng Chương.

**- *Thư ký phiên tòa:*** Ông Trừ Minh Quốc – Là Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

**- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2019/TL-DSPT ngày 30 tháng 12 năm 2020 về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2020/QĐ-PT ngày 26/02/2020 và Thông báo về việc thay đổi lịch xét xử số: 88/TB-TA ngày 08/4/2020, Giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn H – Vắng mặt.

Địa chỉ: Số nhà 341 Nguyễn Tất Thành, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị Hằng N.

Địa chỉ: Số nhà 02 Y Bih Alêo, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. (*Theo văn bản ủy quyền ngày 07 tháng 3 năm 2020*) - Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Chu Thị H - Có mặt, chị Nguyễn Thị Cẩm L – Vắng mặt và anh Nguyễn Việt T - Vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Cẩm L và anh Nguyễn Việt T:* Bà Chu Thị H.

Cùng địa chỉ: Số nhà 369 Nguyễn Tất Thành, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông. *(Theo văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 6 năm 2019).*

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Mai H – Luật sư, Văn phòng Luật sư Nguyễn Mai H thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk

Địa chỉ: Số 11 Lê Đại Cang, phường T, thành phố Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk - Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đoàn Giáng Q.

Địa chỉ: Số nhà 341 Nguyễn Tất Thành, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông – Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Do có kháng cáo của chị Nguyễn Thị Minh P và ông Nguyễn H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Vào ngày 09/4/2019 giữa ông Nguyễn H với bà Chu Thị H, chị Nguyễn Thị Cẩm L và anh Nguyễn Việt T có ký với nhau hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ số 19 có diện tích 210m<sup>2</sup> theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSDĐ) số X 745512 do UBND huyện C cấp ngày 23/02/2004 mang tên hộ bà Chu Thị H; Thửa đất số 511, tờ bản đồ số 19 có diện tích 90m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất số CD 942733 do UBND huyện Cư Jút cấp ngày 17/01/2017 mang tên bà Chu Thị H. Các thửa đất tọa lạc tại thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông và tài sản trên đất là 02 căn nhà, trong đó 01 căn diện tích 210m<sup>2</sup>, 01 tầng trệt, 03 tầng lầu, tổng diện tích 840m<sup>2</sup>, 01 ở cấp 4 mái lợp tôn có diện tích 90m<sup>2</sup>. Hai bên thỏa thuận giá và đất nói trên là 6.400.000.000đ (*Sáu tỷ bốn trăm triệu đồng*) và bên mua đặt cọc trước 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng đặt cọc kèm theo, bà Chu Thị H, chị Nguyễn Thị Cẩm L và anh Nguyễn Việt T đã nhận của ông H số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*). Tại hợp đồng đặt cọc hai bên có thỏa thuận nội dung nếu đến ngày 09/5/2019 bên A không bán lô đất trên thì sẽ phải trả lại cho bên B số tiền gấp đôi số tiền cọc là 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*), nếu đến ngày 09/5/2019 mà bên B không mua lô đất trên thì sẽ mất số tiền đặt cọc.

Đến ngày 09/5/2019 ông H và bà H đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn N để công chứng hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở và đất nói trên. Sau khi xem xét kiểm tra các giấy tờ mà bà Chu Thị H đã cung cấp cho Văn phòng Công chứng thì Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn N đã từ chối lập hợp đồng chuyển nhượng với lý do nhà ở và các tài sản gắn liền trên đất chưa được công nhận quyền sở hữu, vì vậy hồ sơ này chưa đủ điều kiện để lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Như vậy bà Chu Thị H, chị Nguyễn Thị Cẩm L và anh Nguyễn Việt T chưa đủ điều kiện pháp lý để chuyển nhượng, bán tài sản là nhà ở và đất nêu trên cho ông H như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng đặt cọc kèm theo mà các bên đã ký kết. Qua

đó thể hiện bà H, chị L, anh T đã vi phạm nội dung đặt cọc. Ngoài ra, sau khi ra Văn phòng công chứng ông H mới được biết tại thời điểm bà H, chị L và anh T ký nhận đặt cọc thì tài sản đang thế chấp tại Ngân Hàng. Vì tin tưởng nên ông H có hỏi bà H, bà H nói đất và nhà có đầy đủ giấy tờ pháp lý nên ông H mới tin tưởng giao tiền cọc. Trước khi giao tiền đặt cọc ông H có yêu cầu bà H cung cấp các giấy tờ có liên quan đến đất và nhà nhưng bà H nói khi ra Văn phòng công chứng thì sẽ cung cấp đầy đủ mọi giấy tờ để cho Văn phòng công chứng làm thủ tục, bà H nói cứ yên tâm nhà và đất đã có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, bà H là người có trách nhiệm thực hiện đầy đủ thủ tục pháp lý để nhà và đất mang tên ông H đúng theo quy định nên ông H đã tin tưởng đặt cọc số tiền 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*). Trong trường hợp hiện nay bà H, chị L và anh T nếu tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà và đất nói trên thì ông H cũng không mua nữa vì lý do bà H, chị L và anh T đã vi phạm thỏa thuận, vi phạm hợp đồng đặt cọc giữa các bên. Từ những lý do nêu trên nên ông H yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà H, chị L và anh T phải trả cho ông H số tiền đặt cọc đã giao là 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) và tiền phạt tương đương với tiền đặt cọc là 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*), tổng cộng là 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*).

*Bị đơn và là người đại diện theo ủy quyền cho chị L, anh T bà Chu Thị H trình bày:*

Thừa nhận có xác lập 01 hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng đặt cọc với ông H như nội dung ông H đã trình bày. Theo đó, trước khi bà H nhận tiền đặt cọc có người chứng kiến gồm ông Nguyễn H, ông Nguyễn Quang Ninh, bà Đoàn Giáng Q (vợ ông H) và bà Nguyễn Thị Oanh (vợ ông N), những người trên yêu cầu bà H đem các giấy tờ như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy phép xây dựng, toàn bộ hồ sơ xây dựng đưa cho ông H, ông Ninh, bà Q và bà Oanh xem. Sau khi xem xong bốn người trên giao số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) cho bà H, trong hợp đồng đặt cọc chỉ có một mình ông Nguyễn H đứng tên, khi giao tiền đặt cọc hai bên có lập hợp đồng với nhau không qua công chứng.

Đến ngày 09/5/2019 bà H mang đầy đủ 02 GCNQSDĐ (bản gốc) và toàn bộ hồ sơ giấy phép xây dựng (bản gốc) cùng ông H, ông Ninh đến Văn phòng công chứng Nguyễn Văn Nhất để làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất, sau đó ông H yêu cầu pH công chứng quyền sở hữu nH, do vậy Văn phòng Công chứng Nguyễn Văn N không công chứng, thực chất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hồ sơ của bà H là đúng theo quy định của pháp luật, ông H quyết định mua thì vẫn công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được. Diện tích đất bà H, chị L và anh T sử dụng là hợp pháp, ngày 09/5/2019 bà H đã xóa đăng ký thế chấp trước khi đến văn phòng Công chứng thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Việc bà H chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đúng theo quy định của pháp luật nhưng ông H đặt cọc tiền xong không mua nữa là lỗi của ông H chứ không phải lỗi của bà H không bán. Trước khi mua nhà và đất ông H, bà Q, ông N, bà O đã xem giấy tờ kỹ lưỡng mới đồng ý mua và giao tiền đặt cọc và làm hợp đồng đặt cọc, phụ lục hợp đồng

đặt cọc. Hiện nay ông H không mua nữa và yêu cầu bà H, chị L và anh T trả tiền đặt cọc và phạt cọc bà H không đồng ý.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Giáng Q trình bày:* Việc ông H mua đất và nhà của bà H thì bà Q không biết, bà Q không đến nhà bà H, bà Q cũng không liên quan gì việc ông H đặt cọc tiền mua đất và nhà của bà H, chị L và anh T, bà yêu cầu tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án số: 18/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút đã căn cứ khoản khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/11/2019 và ngày 12/11/2019 chị Nguyễn Thị Minh P và ông Nguyễn H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết tuyên sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện cũng như nội dung kháng cáo. Đồng thời cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục trong việc đánh giá chứng cứ, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Bởi lẽ: Theo hợp đồng đặt cọc, tài sản chuyển nhượng là tài sản nhà có đầy đủ giấy tờ hợp lệ, hợp pháp. Trong khi 02 căn nhà chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp quyền sở hữu cho bị đơn. Ngày 09/5/2019, khi hai bên tiến hành ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng mới xóa đăng ký thế chấp. Theo phụ lục hợp đồng đặt cọc thì diện tích căn nhà nghỉ Nguyệt H là 840m<sup>2</sup> nhưng giấy phép xây dựng chỉ thể hiện có 630m<sup>2</sup>. Đồng thời khi ra công chứng, Công chứng viên không công chứng quyền sở hữu nhà ở. Do đó, bà H là người có lỗi nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, buộc bà H, chị Cẩm L, anh T phải trả cho ông H 500.000.000 đồng tiền cọc và 500.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Giữa bà H và ông H có mối quan hệ thân thiết với nhau. Ngày 09/4/2019, hai bên có ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng đặt cọc. Trong hợp đồng có nêu rõ đến ngày 09/5/2019 nếu bên bán không bán 02 lô đất và tài sản gắn liền với đất thì phải trả tiền cọc và tiền phạt cọc và bên mua nếu không tiếp tục mua sẽ mất tiền cọc. Đến ngày 09/5/2019, bà H vẫn chấp hành theo hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng nhưng ông H yêu cầu Công chứng viên phải công chứng quyền sở hữu nhà nên Công chứng viên không thể công nhận quyền sở hữu tài sản là nhà và ông H không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, lỗi này là do ông

H. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu ý kiến: Người tham gia tố tụng và người tiến Hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá các chứng cứ có trong hồ sơ, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 8, Điều 9 Luật nhà ở năm 2014, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cụ thể là buộc bà Chu Thị H phải trả cho ông Nguyễn H số tiền 500.000.000 đồng tiền đặt cọc.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Xét yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Minh P và ông Nguyễn H, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của chị Nguyễn Thị Minh P và ông Nguyễn H làm trong thời hạn luật định ông H đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là hợp lệ.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Minh P và ông Nguyễn H nhận thấy: Ngày 09/4/2019 ông Nguyễn H và bà Chu Thị H, chị Nguyễn Thị Cẩm L và anh Nguyễn Việt T ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với 2 thửa đất số 49 và số 511 tờ bản đồ số 19 có tổng diện tích 300m<sup>2</sup> với giá tiền 6.400.000.000 đồng. Ông H đặt cọc trước số tiền 500.000.000 đồng và cam kết đến ngày 09/5/2019 hai bên sẽ thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nếu đến ngày 09/5/2019 bên bán không bán các lô đất nói trên sẽ phải trả lại gấp đôi số tiền cọc, nếu bên mua mà không mua lô đất trên thì sẽ mất tiền cọc. Cùng ngày 09/4/2019 hai bên ký kết phụ lục hợp đồng với các tài sản gắn liền trên 2 thửa đất gồm 1 căn nhà xây cấp 3, 1 tầng trệt, 3 tầng lầu trên thửa đất số 49, 1 căn nhà xây cấp 4 trên thửa đất 511 cùng các tài sản khác như máy điều hòa, tivi, tủ lạnh, bàn ghế... Đến ngày 09/5/2019 bà Chu Thị H, chị Nguyễn Thị Cẩm L, anh Nguyễn Việt T đã đưa các GCNQSDĐ của 2 thửa đất cùng toàn bộ hồ sơ giấy phép xây dựng, bản vẽ thiết kế của 2 căn nhà cùng ông H đến Văn Phòng công chứng Nguyễn Văn N để thực hiện theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Lúc này, ông H yêu cầu Công chứng viên phải công chứng quyền sở hữu nhà thì Công chứng viên trả lời chỉ công chứng theo GCNQSDĐ thì ông H không chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Như vậy việc hai bên không thực hiện được cam kết theo hợp đồng đặt cọc là do lỗi của ông H bởi các lẽ sau:

[2.1]. Hợp đồng đặt cọc được hai bên ký kết ngày 09/4/2019 là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, đảm

bảo đúng theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên đã phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên từ thời điểm ký kết. Tại mục III của hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận cam kết mang tính ràng buộc chỉ phạt tiền cọc và mất tiền cọc khi bên chuyển nhượng (bên bán) và bên nhận chuyển nhượng (bên mua) không bán hoặc không mua các lô đất nói trên mà thôi. Còn đối với các tài sản trong phụ lục hợp đồng chỉ nhằm đảm bảo khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên bán phải chuyển giao cho bên mua chứ hai bên không có thỏa thuận nào quy định các tài sản trên liên quan đến phạt cọc, mất cọc.

[2.2]. Đối với việc cung cấp các thông tin pháp lý: Nguyên đơn cho rằng trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc có yêu cầu phía bị đơn cung cấp các giấy tờ về đất và tài sản trên đất nhưng bà Chu Thị H nói khi nào ra công chứng sẽ cung cấp đầy đủ nên tin tưởng giao tiền cọc. Còn bị đơn trình bày trước khi ký hợp đồng bà đã đưa cho ông H xem toàn bộ giấy tờ gồm bản phôi tô các GCNQSDĐ đối với thửa đất số 46 và thửa số 511, tờ bản đồ số 19, các bản gốc giấy phép xây dựng, bản vẽ thiết kế căn nhà. Ông H xem không có ý kiến gì và ký vào hợp đồng đặt cọc, sau đó hai bên mới ký phụ lục hợp đồng đặt cọc. Mặc dù lời khai của hai bên mâu thuẫn với nhau nhưng thấy rằng lời trình bày của nguyên đơn là thiếu sự thuyết phục bởi vì khi giao dịch tài sản có giá trị lớn như vậy (6.400.000.000 đồng) lại không xem xét kỹ các giấy tờ pháp lý trước khi ký kết là điều vô lý. Mặt khác, xét tài sản là 2 căn nhà gắn liền với đất đều được hình thành hợp pháp, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng. Đồng thời ông H cũng không có yêu cầu bà H, chị L, anh T phải hoàn thiện quyền sở hữu nhà.

[2.3]. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng đến ngày 09/5/2019 khi hai bên tiến hành ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng mới xóa đăng ký thế chấp 2 thửa đất nêu trên và theo phụ lục hợp đồng đặt cọc thì diện tích căn nhà hình thành trên thửa đất số 49 là 840m<sup>2</sup> nhưng giấy phép xây dựng chỉ 630m<sup>2</sup>, nhà tuy có giấy phép xây dựng nhưng chưa được cấp quyền sở hữu nhà. Do đó bà H là người có lỗi nên phải có nghĩa vụ trả tiền cọc và phạt cọc. Hội đồng xét xử xét thấy: Đến ngày thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì 2 thửa đất nêu trên tuy mới xóa đăng ký thế chấp nhưng đã có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 188 Luật đất đai 2013 để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn diện tích nhà theo phụ lục hợp đồng là 840m<sup>2</sup> hoàn toàn phù hợp với điều 2 của giấy phép xây dựng số 11/GPXD ngày 16/5/2009 do UBND huyện Cư Jút cấp cho bà H. Đồng thời, như đã phân tích ở trên về giấy tờ nhà là hợp lệ, các tài sản trong phụ lục hợp đồng không phải là điều kiện ràng buộc để phạt cọc và mất cọc. Do đó lời trình bày trên của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cũng không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ. Bản án sơ thẩm đã xét xử tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3]. Từ những phân tích nêu trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của

Tòa án nhân dân huyện Cư Jút. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là không phù hợp nên không chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn H phải chịu 300.000 đồng theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 92, Điều 147, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Áp dụng khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 8, Điều 9 Luật nhà ở năm 2014; Điều 31 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai Nghị quyết số 326/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn H và chị Nguyễn Thị Minh P. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 18/2019/DS-ST ngày 30/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông.

*Tuyên xử:*

**1.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn H về việc yêu cầu bà Chu Thị H, chị Nguyễn Thị Cẩm L và anh Nguyễn Việt T trả lại tiền đặt cọc 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*) và tiền phạt cọc tương đương 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*), tổng cộng 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*).

**2.** Về án phí:

**2.1.** Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn H phải nộp 42.000.000đ (*Bốn mươi hai triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền mà ông H đã nộp tạm ứng án phí số tiền 21.000.000đ (*Hai mươi một triệu đồng*) theo biên lai số 0000598 ngày 23/5/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông. Ông H phải nộp số tiền còn lại 21.000.000đ (*Hai mươi một triệu đồng*).

**2.2.** Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn H phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) được khấu trừ số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0002579 ngày 26/11/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Nông;

*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 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.*

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

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Cư Jút;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Tổ Hnh chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

*(Đã ký, đóng dấu)*

**Nguyễn Xuân Chiến**