

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 253/2025/DS-PT

Ngày 15 - 5 - 2025

V/v Tranh chấp hợp đồng
dân sự đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tạng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Phú Thọ.

Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang, Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 4 năm 2025 và ngày 15 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 44/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 02 năm 2025, về việc “V/v tranh chấp về dân sự hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 138/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Ngọc N, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tổ B, khóm B, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh N: Ông Cao Minh T, sinh năm 1970. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 11/4/2025.

Địa chỉ: Số A, khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn Hoàng E, sinh năm 1960.

2.2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1962.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Thành T1, sinh

năm 1991.

Cùng địa chỉ: Ấp E, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

* Người kháng cáo: Anh Nguyễn Ngọc Nhất L nguyên đơn; Ông Nguyễn Văn Hoàng E, bà Nguyễn Thị P là bị đơn.

* Quyết định kháng nghị số 292/QĐ-VKS-DS ngày 23/8/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh.

Ông T, ông E, bà P có mặt tại phiên tòa. Anh T1 vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Nguyễn Ngọc N, người đại diện hợp pháp chị Trịnh Thanh T2 trình bày:

Ông Nguyễn Văn Hoàng E và bà Nguyễn Thị P có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Nguyễn Ngọc N các phần đất như sau:

Ngày 31/5/2022, thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 259,2m² (ONT) thuộc thửa số 468, tờ bản đồ số 12, Giấy chứng nhận QSDĐ số 547330 cấp ngày 06/11/2019, đất tọa lạc tại xã P, huyện C do ông Nguyễn Văn Hoàng E đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ với giá chuyển nhượng là 2.250.000.000 đồng. Anh N đã đặt cọc cho ông Hoàng E số tiền 1.300.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 31/5/2022 hai bên tiến hành lập thủ tục giấy tờ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Nếu bên nhận chuyển nhượng không tiếp tục chuyển nhượng thì sẽ mất tiền cọc, bên chuyển nhượng không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc gấp đôi số tiền cọc. Nhưng đến hạn ông Hoàng E, bà P không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hẹn thêm một tháng nên anh N đồng ý.

Ngày 03/8/2022, ông Hoàng E và bà P có thương lượng với anh N chuyển nhượng thêm 02 phần đất, việc thỏa thuận chuyển nhượng 02 phần đất này được lập thành 02 hợp đặt cọc cùng ngày 03/8/2022. Mục đích, ông Hoàng E và bà P dùng tiền đặt cọc trả tiền Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 468, tờ bản đồ số 12 ra để chuyển nhượng cho anh N. Ngày 03/8/2022, ông Hoàng E và bà P thỏa thuận chuyển nhượng cho anh N 02 phần đất, cụ thể: (1) Phần đất thứ nhất diện tích 1.752m² (ONT 300m² và CLN 1.452m²) thuộc thửa số 170, tờ bản đồ số 13, Giấy chứng nhận QSDĐ số CY 383397 cấp ngày

07/01/2021, đất tọa lạc tại xã T, huyện C do ông Hoàng E và bà P đứng tên với giá 1.000.000.000 đồng. Anh N đã đặt cọc cho ông Hoàng E số tiền 900.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 03/8/2022, hai bên tiến hành lập thủ tục giấy tờ để chuyển nhượng sử dụng đất theo quy định. Nếu bên nhận chuyển nhượng không tiếp tục chuyển nhượng thì sẽ mất tiền cọc, bên chuyển nhượng không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc gấp đôi số tiền cọc; (2) Phần đất thứ hai diện tích 11.968m² (đất chuyên trồng lúa) thuộc thửa số 149, tờ bản đồ số 13, Giấy chứng nhận QSDĐ số CY 383396 cấp ngày 07/01/2021, đất tọa lạc tại xã T, huyện C do ông Hoàng E và bà P đứng tên với giá chuyển nhượng là 900.000.000 đồng. Anh N đã đặt cọc cho ông Hoàng E số tiền 700.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 03/8/2022, hai bên tiến hành lập thủ tục giấy tờ để chuyển nhượng sử dụng đất theo quy định. Nếu bên nhận chuyển nhượng không tiếp tục chuyển nhượng thì sẽ mất tiền cọc, bên chuyển nhượng không thực hiện việc chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc gấp đôi số tiền cọc.

Đồng thời, các bên có thỏa thuận trong thời gian chờ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các phần đất nói trên nếu ông Hoàng E, bà P có tiền trả lại cho anh N thì không thực hiện chuyển nhượng đất như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Đến hạn, anh N nhiều lần yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ nhưng ông Hoàng E và bà P không thực hiện.

Nay anh Nguyễn Ngọc N yêu cầu chấm dứt các hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022 và ngày 03/8/2022 giữa anh N với ông Hoàng E, bà P; Yêu cầu ông Nguyễn Văn Hoàng E và bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm liên đới trả cho anh N số tiền nhận cọc là 2.900.000.000 đồng và phạt cọc như thỏa thuận là 2.900.000.000 đồng, tổng cộng 5.800.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày nguyên đơn anh N chỉ yêu cầu trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tiền cọc, không yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn anh N không yêu cầu anh T1 có nghĩa vụ liên đới cùng ông Hoàng E và bà P trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc cho nguyên đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Văn Hoàng E và bà Nguyễn Thị P thống nhất trình bày:

Anh Nguyễn Thành T1 là con ruột của ông Nguyễn Văn Hoàng E và bà Nguyễn Thị P. Anh T1 có mua vật tư thủy sản của anh Nguyễn Ngọc N và có nợ lại số tiền 300.000.000 đồng. Lúc này, anh N yêu cầu anh T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 468, tờ bản đồ 12, diện tích 259,2m² tọa lạc tại xã P, huyện C với giá là 2.250.000.000 đồng. Anh N sử dụng số tiền nợ 300.000.000 đồng để đặt cọc nên 02 bên tiến hành xác lập hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 19/01/2022.

Do diện tích chuyển nhượng nêu trên là của ông Hoàng E và bà P tặng cho anh T1 nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất, nên các bên tiến hành thỏa thuận lại. Ông Hoàng E và bà P thống nhất tiếp tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh N với giá 2.250.000.000 đồng và đồng ý sử dụng số tiền 300.000.000 đồng mà anh T1 còn nợ làm tiền đặt cọc. Anh N giao thêm cho anh T1 số tiền 1.000.000.000 đồng và xác lập biên nhận vào ngày 31/5/2022. Cùng ngày, các bên tiến hành xác lập hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn cung cấp. Ông Hoàng E và bà P xác định ngoài số tiền 1.300.000.000 đồng thì không còn nhận khoản tiền nào khác từ anh N. Ông Hoàng E và bà P thống nhất số tiền anh N giao cho anh T1 nhận là số tiền đặt cọc và ông Hoàng E, bà P cho anh T1. Do đó, ông Hoàng E và bà P không có yêu cầu gì đối với anh T1.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thửa đất số 468, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã P, huyện C thì anh N và ông Hoàng E có tiếp tục ký thêm 02 hợp đồng đặt cọc cùng ngày 03/8/2022, thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 170 và 149, cùng tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã T, huyện C với mục đích ông Hoàng E mượn số tiền đặt cọc để trả Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận QSDĐ thửa số 468, tờ bản đồ số 12 để chuyển nhượng cho anh N. Tuy nhiên sau khi ký thêm 02 hợp đồng đặt cọc cùng ngày 03/8/2022, thỏa thuận chuyển nhượng thửa số 170 và 149, cùng tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã T thì anh N không giao tiền cọc cho gia đình ông Hoàng E nên ông Hoàng E không thể lấy Giấy chứng nhận QSDĐ ra để chuyển nhượng cho anh N như đã thỏa thuận. Gia đình ông Hoàng E có gặp anh N 02 lần để yêu cầu giao tiền cọc của 02 hợp đồng đặt cọc cùng ngày 03/8/2022, thỏa thuận chuyển nhượng thửa 170 và 149, cùng tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại xã T nhưng anh N không thực hiện nên ông Hoàng E không thể chuyển nhượng phần đất thửa đất số 468, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã P, huyện C cho anh N như đã thỏa thuận.

Do không thoả thuận được nên năm 2023 anh N có làm đơn tố cáo anh Nguyễn Thành T1 đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ. Ngày 05/7/2023, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ có mời anh N và anh T1 đến để giải quyết. Tại buổi làm việc anh N đã thống nhất nội dung chỉ giao anh T1 số tiền 1.300.000.000 đồng, ngoài ra không còn giao số tiền nào khác. Số tiền 1.300.000.000 đồng đặt cọc nói trên ông Hoàng E, bà P cho con là anh T1, nên anh N giao tiền đặt cọc cho anh T1. Ông Hoàng E, bà P không có yêu cầu gì đối với anh T1.

Tại phiên toà, ông Hoàng E và bà P thống nhất chấm dứt các hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022 và ngày 03/8/2022 giữa ông Hoàng E, bà P với anh N. Ông Hoàng E và bà P đồng ý trả cho anh N số tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng và đồng ý trả lãi theo lãi suất Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thành T1 trình bày:

Anh Nguyễn Thành T1 là con của ông Nguyễn Văn Hoàng E và bà Nguyễn Thị P. Anh T1 và anh Nguyễn Ngọc N có làm ăn chung với nhau, cụ thể anh Nhất là người bán thuốc, vật tư thủy sản anh T1 là nhà phân phối. Trong quá trình mua bán và làm ăn chung, anh T1 có nợ anh N số tiền 300.000.000 đồng.

Ông Hoàng E muốn giúp anh T1 thanh toán số tiền anh T1 còn nợ, nên ông Hoàng E có thoả thuận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 468, tờ bản đồ số 12, Giấy chứng nhận QSDĐ số 547330 cấp ngày 06/11/2019, đất tọa lạc tại xã P, huyện C cho anh N với giá 2.250.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận anh N đặt cọc cho ông Hoàng E với số tiền 1.300.000.000 đồng, trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 31/5/2022 hai bên tiến hành lập thủ tục giấy tờ để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Tuy nhiên do thời điểm đó Giấy chứng nhận QSDĐ của ông Hoàng E đang thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi hai bên thoả thuận xong, anh N có trừ số tiền 300.000.000 đồng anh T1 nợ anh N trước đó vào số tiền đặt cọc và chuyển khoản cho anh T1 số tiền 1.000.000.000 đồng vào 02 tài khoản do anh T1 đứng tên là 09800273959 Ngân hàng V và 199101234567 Ngân hàng S. Tổng cộng, anh N đã giao cho anh T1 và gia đình số tiền 1.300.000.000 đồng, ngoài ra không còn số tiền nào khác.

Anh T1 xác định ông Hoàng E là người đứng ra thoả thuận chuyển nhượng QSDĐ với anh N. Số tiền 1.300.000.000 đồng anh N đặt cọc cho ông

Hoàng E được chuyển vào tài khoản của anh là do ông Hoàng E và bà P cho anh. Do đó, anh không có bất kỳ yêu cầu nào trong vụ án này. Anh thống nhất toàn bộ ý kiến của ông Hoàng E và bà P. Ngoài ra, anh T1 không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

* Tại Quyết định Bản án sơ thẩm số 128/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Nguyễn Ngọc N1;

1.1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022 đối với thửa 468, tờ bản đồ số 12, đất toạ lạc tại xã P, huyện C và hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2022 đối với thửa số 149, thửa số 170, cùng tờ bản đồ số 13, đất toạ lạc xã T, huyện C giữa anh Nguyễn Ngọc N với ông Nguyễn Văn Hoàng E, bà Nguyễn Thị P.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn Hoàng E và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Ngọc N số tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.300.000.000 đồng, tổng cộng 2.600.000.000 đồng (Hai tỷ sáu trăm triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh N về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Hoàng E và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho anh N số tiền đặt cọc là 1.600.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.600.000.000 đồng, tổng cộng 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16, 22 tháng 8 năm 2024, anh Nguyễn Ngọc N, ông Nguyễn Văn Hoàng E, bà Nguyễn Thị P có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số: 128/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh. Tại phiên tòa phúc thẩm anh N, ông E, bà P xác định kháng cáo như sau:

- Anh N kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu buộc ông E và bà P trả cho anh N tiền đặt cọc 1.600.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.600.000.000 đồng, tổng cộng 3.200.000.000 đồng của hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2022.

- Ông E và bà P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông E bà P đồng ý trả lại tiền cọc 1.300.000.000 đồng và lãi, không đồng ý trả tiền phạt hợp đồng số tiền 1.300.000.000 đồng.

- Ngày 23/8/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh ban hành Quyết định kháng nghị số 292/QĐ-VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm số: 128/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh. Ông E và bà P thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất 149, 170, mục đích lấy tiền cọc trả nợ Ngân hàng, để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 468, để tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho anh N. Do vậy, có căn cứ xác định việc không thể lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng ra tiến hành thủ tục chuyển nhượng không phải lỗi của ông E và bà P. Án sơ thẩm phạt cọc là chưa phù hợp và đề nghị sửa án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật. Về nội dung: Khi ký hợp đồng đặt cọc đã tìm hiểu về thửa đất số 468 và anh N đã biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông E, bà P đang thế chấp tại Ngân hàng, nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc, nên anh N có một phần lỗi. Do vậy, cả 02 bên đều có lỗi, nên mỗi bên phải chịu $\frac{1}{2}$ tiền phạt cọc là 650.000.000 đồng và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc N, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Hoàng E, bà Nguyễn Thị P và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh, sửa bản án sơ thẩm. Buộc ông E và bà P trả cho anh N 1.300.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường tiền cọc 650.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông N, ông E, bà P kháng cáo, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh kháng nghị bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định. Anh Nguyễn Thành T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vắng mặt không có lý do.

Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 273, 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xuất phát từ việc anh Nguyễn Trung T3 nợ tiền thức ăn thủy sản của anh Nguyễn Ngọc N, nên ngày 19/01/2022, anh T1 ký hợp đồng đặt cọc với anh N, để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 468, tờ bản đồ số 12, diện tích 259,2m², giá 2.250.000.000 đồng. Anh N đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng. Thời hạn 03 tháng kể từ ngày 19/01/2022 các bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Nhưng thửa đất số 468 do ông Nguyễn Văn Hoàng E là cha của anh T1 đứng tên, nên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng được. Ngày 31/5/2022, anh N thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc với ông E và bà Nguyễn Thị P, để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 468, tờ bản đồ số 12, diện tích 259,2m², giá 2.250.000.000 đồng. Anh N đặt cọc số tiền 1.300.000.000 đồng. Thời hạn 60 ngày kể từ ngày 31/5/2022 các bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Nhưng do thửa đất số 468 ông E và bà P thế chấp Ngân hàng vay tiền, nên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng được.

- Ngày 03/8/2022, anh N tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng của ông E và bà P thêm 02 phần đất cụ thể:

+ Thửa đất số 170, diện tích 1.752m² (ONT 300m² và CLN 1.452m²), giá 1.000.000.000 đồng. Anh N đã đặt cọc cho ông E số tiền 900.000.000 đồng.

+ Thửa đất số 149, diện tích 11.968m² (đất chuyên trồng lúa), giá 900.000.000 đồng. Anh N đã đặt cọc cho ông Hoàng E số tiền 700.000.000 đồng.

Thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 03/8/2022 hai bên tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Anh N nhiều lần yêu cầu ông E và bà P tiến hành thủ tục chuyển nhượng nhưng ông E và bà P không thực hiện.

Anh N yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2022 giữa anh N với ông E, bà P. Anh N yêu cầu ông E và bà P trả tiền cọc 2.900.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2.900.000.000 đồng, tổng cộng 5.800.000.000 đồng.

[3] Ông E và bà P thừa nhận ngày 31/5/2022 và ngày 03/8/2022 có ký 03 hợp đồng đặt cọc với anh N và chỉ có nhận của anh N số tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng. Do anh N không giao số tiền đặt cọc của 02 hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2022 là 1.600.000.000 đồng, nên không có tiền trả nợ Ngân hàng.

Do vậy, không tiến hành thủ tục chuyển nhượng được. Ông E và bà P đồng ý trả lại cho anh N số tiền cọc là 1.300.000.000 đồng và đồng ý trả lãi.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông E và bà P liên đới trả cho anh N số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.300.000.000 đồng, tổng cộng 2.600.000.000 đồng.

[5] Anh N, ông E và bà P không thống nhất có đơn kháng cáo.

[6] Xét kháng cáo của anh N yêu cầu ông E và bà P trả cho anh N tiền đặt cọc 1.600.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.600.000.000 đồng, tổng cộng 3.200.000.000 đồng.

[6.1] Xét thấy, ông E và bà P thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022 và 02 hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2022 giữa anh N với ông E và bà P thì ông E và bà P chỉ thừa nhận có nhận của anh N số tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng của hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022, không có nhận của anh N số tiền đặt cọc là 1.600.000.000 đồng của 02 hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2022.

[6.2] Anh N cho rằng ông E và bà P có nhận số tiền đặt cọc của 02 hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2022 là 1.600.000.000 đồng thể hiện ở phần Ghi chú của 02 hợp đồng đặt cọc:

[6.3] Theo phần Ghi chú trang cuối của 02 hợp đồng có nội dung như sau: Bên A (bên đặt cọc - anh N) cho bên B (bên nhận đặt cọc - ông E, bà P), trong thời gian 30 ngày (kể từ ngày 03/8/2022 đến ngày 03/9/2022) bên B có tiền trả lại cho bên A tiền đặt cọc thì coi như hợp đồng này được thanh lý, nếu quá thời hạn trên thì yêu cầu các bên thực hiện hợp đồng như đã ký.

[6.4] Đối với 02 hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2022, không thể hiện nội dung ông E và bà P đã nhận đủ số tiền đặt cọc 1.600.000.000 đồng. Phần Ghi chú trang cuối của 02 hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2022 không có chữ ký của ông E và bà P xác nhận là đã nhận đủ số tiền đặt cọc. Tại Điều 6 của hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2022 có nội dung: ...“Việc thanh toán tiền, bàn giao giấy tờ, thửa đất phải được lập thành văn bản, có xác nhận của người làm chứng và chữ ký của hai bên..”. Đồng thời, theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022, thì ngoài việc ông E, bà P ký hợp đồng đặt cọc thì ông E và bà P khi nhận số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng đã ký tên vào biên nhận ngày 31/5/2022.

[6.5] Mặt khác, theo biên bản ghi lời khai ngày 30/6/2023 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ thì anh N trình bày: Anh T1 có ký hợp đồng đặt

cọc với anh N và nhận tiền cọc của anh N số tiền 1.300.000.000 đồng, nhưng thửa đất số 468 anh T1 thỏa thuận chuyển nhượng cho anh N do ông E đứng tên, nên không thể chuyển nhượng... Ông E biết được năn nĩ anh N và anh N đã ký hợp đồng đặt cọc, để ông E nhận cọc chuyển nhượng thửa đất số 468 cho anh N, hết thời hạn ông E không thực hiện việc chuyển nhượng, qua tìm hiểu được biết thửa đất số 468, ông E thế chấp Ngân hàng vay tiền và tiếp tục hứa khi nào tất toán thửa đất nêu trên với Ngân hàng thì sẽ chuyển nhượng cho anh N. Đến ngày 27/6/2023 thì anh N phát hiện ông E cầm bằng kê bán đất.

[6.6] Tại phiên phúc thẩm, anh N không có tài liệu chứng cứ nào khác chứng minh là ông E và bà P có nhận số tiền 1.600.000.000 đồng.

[6.7] Qua các chứng cứ trên, không đủ căn cứ xác định ông E và bà P có nhận của anh N số tiền đặt cọc 1.600.000.000 đồng, nên việc anh N kháng cáo yêu cầu ông E và bà P trả tiền đặt cọc 1.600.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.600.000.000 đồng là không có căn cứ.

[7] Xét kháng cáo của ông E, bà P đồng ý trả lại tiền cọc 1.300.000.000 đồng và lãi, không đồng ý trả tiền phạt hợp đồng số tiền 1.300.000.000 đồng.

[8] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, ông E cho rằng khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022 với anh N, để chuyển nhượng thửa đất số 468 có thông báo cho anh N biết thửa đất 468 đang thế chấp Ngân hàng vay tiền. Tuy nhiên, anh N không thừa nhận là ông E có nói cho anh N biết thửa đất số 468 đang thế chấp Ngân hàng để vay tiền. Ông E không có chứng cứ chứng minh là có thông báo cho anh N biết thửa đất số 468 đang thế chấp Ngân hàng vay tiền.

[9] Theo biên bản ghi lời khai ngày 30/6/2023 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Đ thì anh N trình bày: Khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 31/5/2022, thì ông E, bà P cũng không có nói cho anh N biết thửa đất 468 đang thế chấp Ngân hàng và cũng như phần nhận định trên hết thời hạn ông E không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 468, qua tìm hiểu anh N được biết thửa đất số 468, ông E thế chấp Ngân hàng vay tiền và tiếp tục hứa khi nào tất toán thửa đất nêu trên với Ngân hàng.

[10] Như vậy, có căn cứ xác định việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 468 là do lỗi của ông E và bà P bởi vì: Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022 không báo cho anh N biết thửa đất số 468 đang thế chấp Ngân hàng. Còn đối với hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2022, mục đích lấy tiền trả nợ Ngân hàng để thực hiện thủ tục chuyển

nhượng thửa đất số 468. Do đó, kháng nghị cho rằng anh N cũng có lỗi trong việc chuyển nhượng thửa đất số 468 là chưa phù hợp.

[11] Án sơ thẩm xử xác định lỗi thuộc về ông E và bà P, nên buộc phạt cọc là có căn cứ.

[12] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, không chấp nhận kháng cáo của anh N, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn Hoàng E, bà Nguyễn Thị P, chấp nhận kháng nghị, sửa bản án sơ thẩm là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

[13] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh N, không chấp nhận kháng cáo của ông E, bà P và không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cao Lãnh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[14] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[15] Do kháng cáo của anh N, ông E, bà P không được chấp nhận, nên anh N, ông E, bà P phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông E và bà P là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí. Căn cứ vào Điều 12, 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, lệ phí Tòa án, nên Hội đồng xét xử thống nhất miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông E và bà P.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, Điều 308; Khoản 1, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc N.
- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Hoàng E, bà Nguyễn Thị P.
- Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân

huyện Cao Lãnh.

- Giữ Bản án dân sự sơ thẩm số: 128/2024/DS-ST ngày 08 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của anh Nguyễn Ngọc N1;

1.1. Công nhận sự thoả thuận của các đương sự về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022 đối với thửa 468, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã P, huyện C và hợp đồng đặt cọc ngày 03/8/2022 đối với thửa số 149, thửa số 170, cùng tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc xã T, huyện C giữa anh Nguyễn Ngọc N với ông Nguyễn Văn Hoàng E, bà Nguyễn Thị P.

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn Hoàng E và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho anh Nguyễn Ngọc N số tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.300.000.000 đồng, tổng cộng 2.600.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong mà bên phải thi hành án chưa thi hành án xong thì hàng tháng bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Ngọc N, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn Hoàng E và bà Nguyễn Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho anh N số tiền đặt cọc là 1.600.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.600.000.000 đồng, tổng cộng 3.200.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Anh Nguyễn Ngọc N phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 96.000.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 56.900.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004486 ngày 05/10/2023. Anh N phải tiếp tục nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 39.100.000 đồng.

3.2. Ông Nguyễn Văn Hoàng E và bà Nguyễn Thị P không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm.

4.1 Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông E và bà P.

4.2 Anh N phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của anh Nhất là 300.000 đồng theo biên lai số

0008972 ngày 22/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, được trừ vào tiền án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tặng