TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 213/2024/DS-PT
Ngày: 26-4-2024
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thuý

Các Thẩm phán: Bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Bà Trịnh Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thuý Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 26 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 432/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng vay tài sản".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 175/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 800/2023/QĐ-PT ngày 12 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Dương Thanh N, sinh năm 1993

Địa chỉ: Số I, T, phường A, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N: Ông Phạm Quốc S, sinh năm 1981

Địa chỉ liên hệ: Số 16A Ô6, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

(Theo hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn V, sinh năm 1969 (có mặt)

2. Bà Trương Thị A, sinh năm 1966 (có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, bà A: Ông Phạm H, sinh năm 1959

Địa chỉ: Tỉnh lộ 10, Ô, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An

(Theo hợp đồng ủy quyền ngày 30/6/2022 tại Văn phòng C1) (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Dương Văn V1, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số I, T, phường A, quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Nguyễn Minh N1, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

2. Ông Lưu Văn X, sinh năm 1964

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

3. Ông Trương Văn K, sinh năm 1969

Địa chỉ: Ô, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/5/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm lần 1, nguyên đơn ông Dương Thanh N *và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông* Phạm Quốc S *trình bày như sau:*

Vào ngày 18/11/2021, ông Nguyễn Văn V và bà Trương Thị A có sang nhượng cho ông Dương Thanh N thửa đất số 776, 1033, tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An với giá là 1.450.000.000 đồng. Do có phần đất ông V chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hứa chuyển nhượng nên ghi nhầm là thửa 1033. Ông V và bà A hứa chuyển nhượng toàn bộ thửa đất trong vuông nhà, bao gồm phần đất chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thể hiện ở mặt trước hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2021 ghi: …Tài sản gắn liền với đất: một căn nhà – toàn bộ nhà và đất và ở phía sau đuôi nhà"…).

Cùng ngày, hai bên đã làm giấy cọc, ông N đã giao cho ông V và bà A số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận 45 ngày sẽ ra công chứng, ông N sẽ trả

đủ tiền. Ngày 31/12/2021, ông N giao thêm cho ông V số tiền 600.000.000 đồng. Tổng hai đợt giao với số tiền là 900.000.000 đồng. Sau đó, ông N có đưa thêm số tiền 55.000.000 đồng để ông V lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1112, tờ bản đồ số 26, đất tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An để sang tên cho ông N.

Đến ngày 28/01/2022, ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1112, tờ bản đồ số 26 (phần đất trước đây ông V chưa được đứng tên nhưng hứa chuyển nhượng luôn cho ông N) và cũng đến thời hạn chuyển nhượng nhưng ông V, bà A không ra công chứng chuyển nhượng đất cho ông N.

Theo đơn khởi kiện ban đầu thì ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy cọc ngày 18/11/2021 giữa ông Dương Thanh N và bà Trương Thị A, ông Nguyễn Văn V, cụ thể ông V và bà A thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất tại thửa số 776, 1112, cùng tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Dương Thanh N.

Ngày 15/8/2022, ông Phạm Quốc S – người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, theo đó nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2021 do ông Dương Thanh N và ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A ký kết để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 776, 1112, tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Buộc ông V và bà A có trách nhiệm liên đới trả toàn bộ số tiền cọc đã nhận là 955.000.000 đồng và bồi thường số tiền 955.000.000 đồng, tổng cộng là 1.910.000.000 đồng. Ông N đồng ý trả lại cho ông V và bà A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L194328.

Tại phiên tòa, ông S thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, buộc ông V và bà A có trách nhiệm liên đới trả toàn bộ số tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng, phạt cọc 900.000.000 đồng và trả số tiền đã mượn là 55.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông N không còn yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Văn V *và bà* Trương Thị A *và người đại diện theo ủy quyền là ông* Phạm H *trình bày:*

Ngày 18/11/2021, ông V và bà A có hứa chuyển nhượng cho ông Dương Thanh N thửa đất 76-1033 (do người viết giấy cọc nhầm lẫn, thực chất là thửa 776-1033, đất ở xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Thực chất, chỉ hứa chuyển nhượng thửa 776, không liên quan đến thửa 1033.

Theo đó, ông N đã giao cho ông V số tiền cọc 300.000.000 đồng, ông V cùng vợ là bà A đã nhận đủ số tiền này. Hai bên có làm giấy cọc cùng ngày 18/11/2021.

Đến ngày 31/12/2021, ông V cần tiền xoay sở nên ông N giao thêm cho ông V, bà A số tiền 600.000.000 đồng. Ông V, bà A nhận tiền này, lấy trả nợ ngân hàng, với mục đích là lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 194328 bản chính ra để đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N.

Như vậy, tổng cộng hai lần, ông V và bà A nhận được số tiền 900.000.000 đồng (trong đó 300.000.000 đồng tiền cọc và 600.000.000 đồng tiền mượn).

Sau khi nhận được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho thì ông V, bà A giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 776 cho ông N để làm tin về việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất.

Tiếp đến, ông V và bà A đã mượn thêm số tiền 55.000.000đồng từ cha ông N – ông Dương Văn V1 để lấy giấy tờ quyền sử dụng đất thửa đất số 1112, tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Đây là số tiền mượn riêng, không liên quan đến số tiền cọc.

Đến ngày hai bên hẹn ra công chứng, ông V, bà A nhiều lần liên hệ với ông N nhưng không được.

Trước yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông N, ông V và bà A có ý kiến như sau: Đồng ý tuyên hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2021 được ký kết giữa vợ chồng ông V, bà A với ông N. Ông V và bà A, không đồng ý trả lại ông N số tiền cọc đã nhận là 900.000.000đồng vì ông N đã vi phạm hợp đồng. Ông V và bà A đồng ý trả số tiền đã mượn 55.000.000đồng. Buộc ông N phải trả lại cho ông V và bà A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L194328.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông H xin thay đổi lời trình bày của bị đơn, ông chỉ đồng ý nhận cọc 300.000.000đồng, số tiền nhận lần 2 là 600.000.000đồng là tiền mượn. Như vậy, ông V và bà A mượn của ông N số tiền 655.000.000đồng. Nay ông V và bà A không đồng ý trả số tiền cọc 300.000.000đồng, chỉ đồng ý trả số tiền đã mượn 655.000.000đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn V1 *trình bày:* Ông là cha của ông Dương Thanh N. Giấy cọc ngày 18/11/2021 là do ông viết, được sự đồng ý nguyện của ông N, ông V và bà A. Ông V, bà A chuyển nhượng cho ông N thửa 776 và hứa chuyển luôn phần đất ở phía sau nên giấy cọc có ghi "…một căn nhà – toàn bộ nhà và đất và ở phía sau đuôi nhà". Ngày 28/01/2022, ông có đưa cho ông Nguyễn Văn V thêm số tiền 55.000.000đồng để lấy giấy tờ khi làm thủ tục tách thửa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1112, tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, Đ, Long An. Ông chỉ đưa dùm cho ông N số tiền này cho ông

V, bà A. Số tiền này do ông N toàn quyền quyết định. Nay trong vụ án này, ông không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 175/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, đã xử:

*"*1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thanh N đối với ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A về việc tranh chấp "Hợp đồng đặt cọc, vay tài sản".

1.1. Hủy Hợp đồng cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2021 giữa ông Dương Thanh N đối với ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 776 và 1112, cùng tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, Đ, Long An

1.2. Buộc ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A có trách nhiệm trả lại cho ông Dương Thanh N số tiền cọc là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn) và tiền phạt cọc là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn). Như vậy, ông V và bà A có trách nhiệm trả cho ông N số tiền 1.800.000.000đồng.

Buộc ông V và bà A trả cho ông N số tiền đã mượn 55.000.000đồng.

Tổng cộng, ông V và bà A có trách nhiệm trả cho ông N số tiền 1.855.000.000đồng (Một tỷ tám trăm năm mươi lăm triệu đồng chẵn).

Buộc ông N có trách nhiệm trả lại cho ông V, bà A giấy CNQSDĐ quyền sử dụng đất số 1374 QSDĐ/0707-LA do UBND huyện Đ cấp ngày 01/7/1997 cho ông Nguyễn Văn V.

3. Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A phải có trách nhiệm liên đới chịu 300.000đồng án phí về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2021 và chịu 67.650.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước, ông V, bà A được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006874 ngày 15/6/2022 và 300.000đồng theo biên lai thu số 0011266 ngày 06/7/2022 của Chi

cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông V, bà A còn phải nộp thêm 67.350.000đồng.

H1 lại cho ông N số tiền 20.325.000đồng theo biên lai thu số 0011647 ngày 23/8/2022 và 300.000đồng theo biên lai thu số 0006695 ngày 26/5/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa."

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các bên đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 04/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trương Thị A nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền vay là 600.000.000đồng.

Tại phiên toà phúc thẩm ngày 04/01/2023, người kháng cáo thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả cho ông Dương Thanh N 300.000.000đồng tiền cọc và 655.000.000đồng tiền vay. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 03/2023/DS-PT ngày 04-01-2023, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định: Giữ nguyên Bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả lại số tiền vay 55.000.000đồng, tiền cọc và phạt cọc là 1.800.000.000đồng.

Ngày 24/3/2023, bị đơn ông V, bà A có đơn gửi Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao đề nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 172/QĐ-VKS-DS ngày 21/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Bản án phúc thẩm số 03/2023/DS-PT ngày 04-01-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giám đốc thẩm, hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Long An giải quyết phúc thẩm lại theo đúng quy định của luật. Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao giữ nguyên kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 228/2023/DS-GĐT ngày 15/9/2023 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định: Phần diện tích đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (ngoài sổ) mà hai bên hứa sẽ chuyển nhượng là (6,3m x 9,3m) = 58,59m^2. Theo sự trình bày của ông N, thì phần đất này chính là thửa đất số 1112, nhưng phía ông V, bà A không thừa nhận. Về diện tích thực tế, diện tích đất 58,59m^2 không phù hợp với diện tích 131m^2 của thửa đất số 1112 (tách ra từ thửa đất số 776), tờ bản đồ số 26, xã T, Đ, Long An (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB420588 ngày 28/01/2022 do UBND huyện Đ

cấp cho ông V). Về mặt hình thể và vị trí, phần đất ngoài sổ (chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) mà hai bên thỏa thuận tại bản hợp đồng ngày 18/11/2021 cũng không khớp với vị trí, hình thể của thửa đất số 1112 sau này (xem mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai tại huyện Đ lập vào ngày 11/10/2021, bút lục 101). Vào ngày 18/11/2021, khi ký kết hợp đồng bằng giấy viết tay, thửa đất số 1112 chưa được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, bà A. Trong khi đó, hai bên đương sự lại cùng thỏa thuận rằng trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 18/11/2021 (hạn cuối cùng là ngày 03/01/2022), phải cùng đến Phòng Công chứng để ký kết hợp đồng chính thức. Sự thỏa thuận như vậy là không đúng về mặt pháp lý và không thể thực hiện được trong thực tế, bởi vì cho đến ngày 28/01/2022, ông V mới được UBND huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1112. Do vậy, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm xác định lỗi thuộc về bên bị đơn và buộc bị đơn phải trả cọc 900.000.000đồng và phạt cọc 900.000.000đồng là không đúng nên chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và hủy bản án phúc thẩm số 03/2023/DS-PT ngày 04-01-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, giao xét xử phúc thẩm lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đồng ý trả cho ông Dương Thanh N 300.000.000đồng tiền cọc và 655.000.000đồng tiền vay, không đồng ý thanh toán số tiền phạt cọc 900.000.000đồng theo yêu cầu của nguyên đơn. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Quốc S *trình bày:* Theo hợp đồng đặt cọc các bên ký kết thể hiện chuyển nhượng có ghi nội dung bán luôn miếng đất ngoài sổ, ông V thống nhất phần phía sau là ông Vũ g và vẽ bản đồ, chữ ký là của ông V, theo nội dung các bên thể hiện trong hợp đồng đặt cọc đã đủ cơ sở xác định bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn cả hai thửa đất số 776 và 1112. Người làm chứng là ông N1 cũng xác nhận là có làm chứng việc ông V có nhận thêm số tiền cọc lần 2 là 600.000.000đồng để chuộc giấy đất từ ngân hàng về để làm giấy tờ phần đất ngoài sổ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Tuy nhiên, ngày bị đơn nhận được giấy đất thì bị đơn không chịu ra công chứng và đổi ý bỏ về không bán nữa là vi phạm về thỏa thuận đặt cọc giữa bên nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả cọc, phạt cọc và trả tiền vay với tổng số tiền là 1.855.000.000đồng.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm H *trình bày:* Tại thời điểm giao dịch đặt cọc thì giấy đất đang thế chấp trong ngân hàng và thửa đất số 1112 tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng cũng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hợp đồng đặt cọc giữa các bên không thể thực hiện được, ngày bị đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1112 cũng quá thời hạn các bên thỏa thuận ra công chứng trong hợp đồng đặt cọc nên không có cơ sở xác định bị đơn có chuyển nhượng thửa đất 1112 cho nguyên đơn. Nay bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 955.000.000đồng, trong đó 300.000.000đồng là tiền cọc và 655.000.000đồng là tiền vay. Về phần không thể ký kết hợp đồng chuyển chuyển nhượng là do lỗi của cả hai bên nên các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, không đồng ý phạt cọc.

Bị đơn ông Nguyễn Văn V *và bà* Trương Thị A trình bày: Thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền, ông V xác định khi giao kết hợp đồng đặt cọc ông có tiến hành chỉ đất cho ông V1 là cha của ông N xem đất, diện tích chuyển nhượng các bên chỉ ước lượng chứ không có đo đạc thực tế, ông bà chỉ chuyển nhượng thửa 776, còn thửa 1112 ông bà không có chuyển nhượng.

Người làm chứng ông Lưu Văn X *trình bày:* Ông là bạn thân của ông V và có biết ông N. Ông làm nghề môi giới bất động sản. Thời điểm đó, do ông V, bà A rất kẹt tiền nên có nhờ ông môi giới người đến mua đất, trước đó, ông có môi giới khoảng 07 người đến xem đất nhưng họ đều không đồng ý mua do ông V, bà A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất phía sau thửa 776 (sau này là thửa 1112). Sau đó, ông V tiếp tục liên hệ ông nhờ môi giới để bán đất, lúc đó ông có gọi cho ông K và chụp hình giấy tờ lại và hỏi ông K có làm thủ tục để ra giấy thửa đất phía sau được không thì ông K cam kết là ra được giấy phía sau cho ông V nên ông mới gặp ông V1 (là cha của ông N) để môi giới cho ông V1 và ông N mua đất của ông V, bà A. Tại thời điểm đó, ông có dẫn ông V1 đến xem đất, ông V là người trực tiếp dẫn ông V1 đi coi đất và ông Vũ t chỉ ranh, cả hai ông cùng kéo thước dây đến hết nhà và cuối đất, kể cả luôn phần đất chưa ra giấy nên ông N mới đồng ý mua. Hai bên hẹn ra đặt cọc, thỏa thuận diện tích chuyển nhượng có chiều ngang là 15m, dài hết đất bao gồm cả phần đất chưa ra giấy và toàn bộ nhà trên đất cho ông N với giá 1.450.000.000đồng. Ông Vũ hứa khi nào ra giấy thửa đất số 1112 sẽ ra ký chuyển nhượng cho ông N, nhưng khi ra được giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1112 thì ông V, bà A không đồng ý ra chuyển nhượng cho ông Ngọc N2, lý do vì sao không chuyển nhượng thì ông không biết.

Người làm chứng ông Nguyễn Văn N3 *trình bày:* Ông là bạn bè xã giao với ông N, ông xác định ông là người cầm số tiền 600.000.000 đồng thay ông N giao cho ông V và cùng ông V đến ngân hàng để tất toán khoản vay và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 776 ra để tiếp tục làm giấy tờ. Tại thời điểm lấy

giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 776 thì các bên không tiến hành thủ tục công chứng là do các bên thỏa thuận chuyển nhượng hai thửa nhưng mới có giấy đất của một thửa nên ông Vũ h khi nào ra giấy chứng nhận thửa đất còn lại (nay là thửa 1112) thì sẽ ra công chứng chuyển nhượng cho ông N. Đến ngày lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1112 thì bên ông Vũ thiếu tiền nên có vay của bên ông N thêm số tiền 55.000.000đồng để lấy giấy. Sau khi lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1112 thì ông Vũ đổi ý không đồng ý công chứng, ông V đòi lên giá và không tiếp tục chuyển nhượng nữa.

Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất: Ngày 18/11/2021, hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông V, bà A cho ông N, các bên thống nhất giá chuyển nhượng là 1.450.000.000 đồng. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn tổng số tiền 900.000.000đồng, trong đó đợt 1 ngày 18/11/2021 giao 300.000.000đồng và đợt 2 là ngày 31/12/2021 giao 600.000.000đồng, hai bên thỏa thuận 45 ngày sau sẽ ra công chứng, ông N sẽ trả tiền đủ. Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 3 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A. Các bên thống nhất nội dung tại mặt trước của Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là do ông Vĩnh v và điền vào theo mẫu có sẵn. Toàn bộ nội dung tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc bắt đầu từ dòng chữ "6,3m" cho đến dòng chữ "ký nhận Nguyễn Văn V" là do ông Vũ v1 và vẽ. Các bên thống nhất hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và đồng ý trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V.

Những nội dung các bên chưa thống nhất và cần làm rõ: Thứ nhất, nguyên đơn xác định theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết thì ông V, bà A thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn cả hai thửa đất số 776 và 1112, tuy nhiên, bị đơn xác định bị đơn chỉ nhận cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với 01 thửa đất số 776. Thứ hai, nguyên đơn xác định số tiền 600.000.000đồng đã giao cho bị đơn đợt 2 là tiền cọc, bị đơn xác định số tiền 600.000.000đồng là tiền vay. Thứ ba, về xác định lỗi dẫn đến không thể giao kết và thực hiện hợp đồng, nguyên đơn xác định lỗi thuộc về bị đơn, bị đơn xác định lỗi thuộc về cả hai nguyên đơn và bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham

gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua xem xét hồ sơ vụ án và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A, nhận thấy: Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc thì thửa đất 1112 chưa được cấp giấy chứng nhận, về hình thể và diện tích thửa đất 1112 hiện nay cũng không trùng khớp với hình thể và diện tích đất theo sơ đồ hình vẽ ở phía sau giấy cọc nên chưa đủ cơ sở xác định các bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa 1112, từ đó dẫn đến tranh chấp. Nhận thấy mục đích đặt cọc là nhằm đảm bảo tiến tới thực hiện hợp đồng, do nguyên đơn và bị đơn xác lập giao dịch đặt cọc khi bên bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng không ghi cụ thể thửa đất chuyển nhượng cũng như diện tích đất chuyển nhượng nên lỗi làm hợp đồng không thể thực hiện được là do cả hai bên nguyên đơn và bị đơn. Vì vậy không thể căn cứ nội dung hợp đồng đặt cọc để buộc bên bị đơn phải chịu phạt cọc. Do cả hai bên cùng có lỗi nên bên bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận, bản án sơ thẩm tuyên buộc ông V, bà A có trách nhiệm trả lại cho ông N số tiền cọc là 900.000.000 đồng là có cơ sở. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm còn buộc ông V, bà A phải chịu thêm khoản tiền phạt cọc là 900.000.000 đồng là chưa phù hợp. Do đó, kháng cáo của ông V, bà A là có cơ sở chấp nhận, đối với số tiền mượn là 55.000.000 đồng các bên đương sự thống nhất và không có kháng cáo nên không đề cập. Về án phí: Tòa sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với toàn bộ số tiền cọc và phạt cọc là 1.800.000.000 đồng trong khi bị đơn chấp nhận trả số tiền cọc đã nhận là không đúng quy định tại 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 và sử dụng án phí và lệ phí tòa án nên cần sửa lại theo quy định pháp luật, từ những phân tích trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của bị đơn thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, theo yêu cầu của đương sự và xét thấy cần phải triệu tập thêm người tham gia tố tụng để làm rõ các tình tiết, nội dung của vụ án nên Hội đồng xét xử đã triệu tập ông Nguyễn Minh N1, ông Lưu Văn X và ông Trương Văn K tham gia phiên tòa với tư cách là người làm chứng.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Các đương sự còn lại trong vụ án không kháng cáo. Ông V và bà A chỉ kháng cáo đối với phần tranh chấp hợp đồng đặt cọc, không kháng cáo đối với số tiền vay 55.000.000 đồng và yêu cầu trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét lại phần nội dung của bản án sơ thẩm có kháng cáo.

[4] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: Giao dịch đặt cọc đang có tranh chấp được xác lập vào ngày 18/11/2021. Do đó, cần căn cứ pháp luật về dân sự đang có hiệu lực tại thời điểm xác lập giao dịch để giải quyết tranh chấp, cụ thể: Áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan để giải quyết vụ án.

[5] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn V và bà Trương Thị A về việc không đồng ý thanh toán số tiền phạt cọc 900.000.000đồng, thấy rằng:

[5.1] Nguyên đơn trình bày, hai bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất số 776 và 1112, do tại thời điểm đặt cọc có phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các bên chỉ xem thông tin trên bản đồ dãy thửa nên ghi nhầm là thửa 1033 trên hợp đồng đặt cọc, thực tế phần đất mà các bên thỏa thuận đặt cọc để nhận chuyển nhượng là thửa 1112. Bị đơn xác định chỉ đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng thửa đất số 776, không liên quan gì đến thửa 1033, cũng như thửa 1112. Căn cứ theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2021, các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng phần đất có diện tích chiều ngang 15m dài hết đất, tài sản gắn liền với đất là "một cái nhà - toàn bộ nhà và đất ở phía sau đuôi nhà", đối chiếu với mảnh trích đo địa chính (bút lục số 110) thì căn nhà các bên thỏa thuận chuyển nhượng nằm trên thửa đất số 776 và kéo dài đến hết thửa đất số 1112, hơn nữa, vị trí phần đất chuyển nhượng theo mảnh trích đo địa chính có chiều ngang tại vị trí giáp đường công cộng là 15,2m và chiều ngang tại vị trí cuối đất là 14,6m là tương đương với phần diện tích đất có chiều ngang là 15m mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng trong hợp đồng đặt cọc. Ngoài ra, nội dung thỏa thuận thêm tại mặt sau hợp đồng đặt cọc ông V có ghi nhận là bán luôn miếng đất ngoài sổ, vị trí nằm liền kề phía sau thửa đất số 776 và tại phiên tòa, bị đơn cũng xác định ngoài thửa đất số 1112 thì bị đơn không còn phần đất nào khác ở vị trí phía sau, do đó, có đủ cơ sở xác định các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng cả hai thửa 776 và 1112, bị đơn trình bày chỉ chuyển nhượng cho nguyên đơn một thửa 776 là không phù hợp những nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng và hiện trạng trên thực tế. Nội dung này cũng phù hợp với lời trình bày của người môi giới đất là ông Lưu Văn X.

[5.2] Tại phiên tòa, ông V xác định mặt sau của hợp đồng đặt cọc ông ghi nội dung "bán luôn miếng đất ngoài sổ" có nghĩa là ông V xác định sẽ bán luôn

phần nhà đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa 1112) nhưng ông sẽ bán với giá 500.000.000đồng, còn số tiền chuyển nhượng 1.450.000.000đồng ghi tại mặt trước của hợp đồng đặt cọc là chưa bao gồm phần đất ngoài sổ này. Hội đồng xét xử đã tiến hành đối chất làm rõ lời trình bày của ông V tại phiên tòa nhưng lời trình bày này của ông V không được bị đơn cũng như người làm chứng chấp nhận và lời trình bày này của ông V cũng không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình tự, diễn biến quá trình tranh chấp giữa các bên nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[5.3] Xét về hình thể phần đất ông V vẽ phía sau hợp đồng đặt cọc và đối chiếu theo mảnh trích đo địa chính tại bút lục số 101 thì không trùng khớp hoàn toàn đối với vị trí, hình thể của thửa đất số 1112, tuy nhiên, nếu đối chiếu theo mảnh trích đo địa chính tại bút lục số 110 thì phần hình thể ông Vũ v2 tại mặt sau hợp đồng đặt cọc này trùng với diện tích, hình thể căn nhà trên đất của ông V, bà A. Ngoài ra, trong hợp đồng các bên có thỏa thuận ngoài căn nhà thì còn chuyển nhượng thêm hết phần đất phía sau đuôi nhà và tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định tại thời điểm chỉ ranh đất để ký hợp đồng đặt cọc các bên không tiến hành đo đạc cụ thể và diện tích chuyển nhượng chỉ mang tính ước lượng nên không xác định được hình thể, diện tích cụ thể và hơn nữa, đây là hợp đồng đặt cọc không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chưa làm phát sinh nghĩa vụ giao đất nên vị trí, hình thể các bên thể hiện tại giai đoạn này không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc.

[5.3] Về số tiền đặt cọc: Nguyên đơn xác định số tiền 600.000.000đồng giao đợt 2 ngày 31/12/2021 là tiền cọc, bị đơn xác định số tiền 600.000.000đồng này là tiền vay nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh số tiền 600.000.000đồng nhận đợt 2 là tiền vay, bởi vì, theo các bản tự khai do bị đơn cung cấp cho Tòa án (bút lục 83, 84) và tại đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm ngày 24/3/2023 (bút lục 194) thì chính bị đơn đều tự xác định số tiền nhận thêm 600.000.000đồng là số tiền cọc lần hai nên từ đó, có cơ sở để xác định số tiền 300.000.000đồng và số tiền 600.000.000đồng mà bị đơn nhận từ nguyên đơn đều là tiền cọc.

[5.4] Về thời hạn đặt cọc: Thời hạn các bên thỏa thuận ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng là sau 45 ngày kể từ ngày nhận cọc. Nhận thấy, sau khi thỏa thuận nhận cọc lần 1 vào ngày 18/11/2021 thì đến ngày 31/12/2021, bị đơn có yêu cầu tiếp tục nhận thêm số tiền cọc đợt 2 là 600.000.000đồng, khi nhận thêm số tiền cọc, bị đơn có ghi nhận lý do nhận thêm tiền cọc là để chuộc miếng đất ngoài sổ để giao cho ông N1 làm giấy tờ nên có cở sở xác định số tiền nhận cọc lần hai là để đảm bảo cho việc bị đơn thực hiện các giấy tờ để ra công chứng hợp đồng nên thời hạn công chứng hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã được xác định lại đến ngày

15/02/2022 (45 ngày kể từ ngày nhận cọc lần hai) và nội dung này cũng phù hợp với khai của người làm chứng là ông Nguyễn Minh N1.

[5.5] Xét nguyên nhân không ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận: Ngày 28/01/2022, ông V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1112, tờ bản đồ số 26 là phần đất ngoài sổ mà ông V thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N. Ông N có liên hệ với ông V, bà A để ra công chứng hợp đồng vào ngày 28/01/2022 là trong thời hạn các bên thỏa thuận theo mục [5.4] nêu trên nhưng ông V và bà A xác định không có chuyển nhượng thửa đất số 1112 nên không đồng ý ra công chứng, nội dung này phù hợp với lời khai của ông K là người thực hiện làm giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 1112 cho ông V, cụ thể tại bản tự khai ngày 29/8/2022 ông Trương Văn K trình bày "*Vào tháng 8 năm 2021, ông* V *có nhờ ông làm hồ sơ giấy đất để cấp thêm. Khi có bản vẽ, ông* V *giao dịch bán đất cho ông* N *được cấp thêm. Đến khi có giấy đỏ, ông báo cho ông* V *khoảng 03h (tức 15h) ngày 28/01/2022, ông Vũ hẹn ông đến* Văn phòng C1. *Ông Vũ hẹn ông* N *đến* Văn phòng C1 *để làm thủ tục chuyển nhượng. Do chưa có tiền lấy sổ đỏ nên ông* V *có đề nghị ông* N *cho mượn thêm 55.000.000 đồng để ông đi lấy sổ đỏ. Ông* N *có đưa cho ông* V *số tiền 55.000.000 đồng, ông* V *đưa tiền cho ông đi lấy giấy đỏ. Ông đi nhận giấy, trong lúc đó có ông* N *tại* Văn phòng C1. *Sau khi nhận giấy đỏ xong, ông* V *không chịu chuyển nhượng cho ông* N". Từ đó, có cơ sở xác định bị đơn, ông V, bà A là người đổi ý, không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm thỏa thuận của các bên tại hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2021 nên lỗi dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được thuộc về bị đơn là ông V, bà A. Ông V, bà A xác định hợp đồng không thể thực hiện do tại thời điểm đặt cọc đất đang thế chấp ngân hàng và đất chưa có giấy nên cả hai bên đều có lỗi là không phù hợp vì căn cứ vào các điều khoản chung mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì ông V, bà A mới là bên phải có nghĩa vụ cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất chứ không phải bên ông N nên việc giấy đất đang thế chấp tại ngân hàng và chưa ra được giấy dẫn đến không thể ký hợp đồng chuyển nhượng được là lỗi của bên phía ông V, bà A chứ không phải lỗi của ông N. Từ đó, Hội đồng xét xử nhận thấy lỗi dẫn đến hai bên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 776 và 1112, tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An hoàn toàn thuộc về ông V và bà A.

[5.6] Về phạt cọc: Theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 18/11/2021, trong trường hợp bị đơn không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 03 lần số tiền cọc đã nhận. Do bên bị đơn vi phạm nghĩa vụ không cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đổi ý không chuyển nhượng nên phải chịu phạt cọc. Nguyên đơn chỉ yêu cầu phạt cọc gấp 02 lần số tiền đặt cọc cho bị đơn là 900.000.000đồng là thấp hơn thỏa thuận của các bên, có lợi cho bị đơn nên cấp sơ

thẩm chấp nhận phạt cọc 900.000.000đồng là có căn cứ và phù hợp với quy định của luật.

[6] Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A có nghĩa vụ trả lại cho ông Dương Thanh N số tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 900.000.000 đồng, tổng cộng 1.800.000.000 đồng là phù hợp và đúng quy định của pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn V và bà Trương Thị A.

[7] Đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa không phù hợp với diễn biến cũng như kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 6.000.000 đồng, cấp sơ thẩm không ghi nhận trong bản án là thiếu sót. Tại cấp phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có ý kiến tự nguyện chịu toàn bộ nên Hội đồng xét xử ghi nhận (đã nộp và chi xong).

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bị đơn không thống nhất về số tiền cọc đã nhận và xác định đồng ý trả lại tiền vay chứ không đồng ý trả tiền cọc nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với toàn bộ số tiền 1.800.000.000đồng là phù hợp theo khoản 4 Điều 27 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. Do bản án sơ thẩm tuyên trả thiếu số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí mà nguyên đơn ông N đã nộp nên sửa lại cho phù hợp.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

[11] Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A.

Sửa một phần Bản án dân sơ thẩm số 175/2022/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 483; Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 424, 427, 357, 463, 466, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26; khoản 4 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thanh N đối với ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, vay tài sản.

1. Hủy Hợp đồng cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2021 giữa ông Dương Thanh N đối với ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 776 và 1112, cùng tờ bản đồ số 26, đất tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Buộc ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A có trách nhiệm liên đới trả lại cho ông Dương Thanh N số tiền cọc là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn) và tiền phạt cọc là 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng chẵn). Như vậy, ông V và bà A có trách nhiệm liên đới trả cho ông N tổng số tiền 1.800.000.000đồng (một tỷ tám trăm triệu đồng).

3. Buộc ông V và bà A trả cho ông N số tiền đã vay là 55.000.000đồng (năm mươi lăm triệu đồng).

Tổng cộng, ông V và bà A có trách nhiệm trả cho ông N số tiền 1.855.000.000đồng (Một tỷ tám trăm năm mươi lăm triệu đồng chẵn).

4. Buộc ông N có trách nhiệm trả lại cho ông V, bà A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1374 QSDĐ/0707-LA do UBND huyện Đ cấp ngày 01/7/1997 cho ông Nguyễn Văn V.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

6. Về chi phí tố tụng: Tổng cộng là 6.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ (đã nộp và chi xong).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A phải có trách nhiệm liên đới chịu 300.000đồng án phí về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử

dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 18/11/2021 và chịu 67.650.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, sung công quỹ nhà nước, ông V, bà A được khấu trừ 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu số 0006874 ngày 15/6/2022 và 300.000đồng theo biên lai thu số 0011266 ngày 06/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông V, bà A còn phải nộp thêm 67.350.000đồng.

H1 lại cho ông N số tiền 20.325.000đồng theo biên lai thu số 0011647 ngày 23/8/2022, 300.000đồng theo biên lai thu số 0006695 ngày 26/5/2022 và 300.000đồng theo biên lai thu số 0006893 ngày 17/6/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn V, bà Trương Thị A mỗi người phải chịu 300.000đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng khấu trừ 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp lần lượt theo biên lai thu số 0000092, 0000094 cùng ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông V, bà A đã nộp đủ án phí.

9. Quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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.

10. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

Trần Thị Thanh Thúy