TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH B**	**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 20/2025/DS-PT
Ngày 23-01-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH B

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Lê Thị T

Các Thẩm phán: ông Vũ Đức H và ông Đặng Văn C

- Thư ký phiên tòa: ông Trần V Q - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh B.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh B tham gia phiên toà***: bà Lương Thị M - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 và ngày 23 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh B xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố P bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 237/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Đỗ Hồng K, sinh năm: 1976 (vắng mặt)

Địa chỉ: 167/6 Bùi Đình Túy, Phường 24, quận B, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Thị T, sinh năm: 1974 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 3, phường Lạc Đạo, thành phố P, tỉnh B.

- *Bị đơn:*

+ Bà Trần Thị Thanh L, sinh năm: 1953 (có mặt)

+ Ông Võ Toàn B, sinh năm: 1984 (có mặt)

Cùng địa chỉ: số 291 Trần Quý Cáp, thôn Hiệp Tiến, xã T thành phố P, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: bà Phạm T T - sinh năm: 1986 (có mặt)

Địa chỉ: 8/1C đường 9, Hiệp Bình Phước, thành phố Thủ Đức, thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông B: bà Võ Thị Hạnh T, sinh năm: 1986 (có mặt)

Địa chỉ: số 291 Trần Quý Cáp, thôn Hiệp Tiến, xã T thành phố P, tỉnh B.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L: Luật sư Lê Thị PY – Luật sư của Công ty Luật TNHH ADH thuộc Đoàn Luật sư thành phố H (có mặt)

+ Bà Phạm Thị Minh H, sinh năm: 1991 (vắng mặt)

Địa chỉ: thôn Xuân Phú, xã P, thành phố P, tỉnh B.

Do có kháng cáo của: bị đơn bà Trần Thị Thanh L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Đỗ Hồng Ký và người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn T Tỷ trình bày:

Do ông Đỗ Hồng K đã từng làm hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số 291 Trần Quý Cáp, thành phố P, tỉnh B với bà Trần Thị Thanh L và biết được bà L muốn chuyển nhượng thêm căn nhà số 42 Trần Phú, thành phố P, tỉnh B với giá là 5.800.000.000 đồng, sau khi thỏa thuận và xem xét nên ông K đồng ý mua. Được sự đồng ý của bà L nên bà Phạm Thị Minh H là con dâu của bà L đã nhận số tiền đặt cọc 450.000.000 đồng vào ngày 11/5/2021 và làm Giấy biên nhận với nội dung: "Có nhận của ông K 450.000.000 đồng, về việc nhận cọc lô đất số 42 đường Trần Phú, thành phố P, tỉnh B, đứng tên Trần Thị Thanh L, đã ủy quyền vào ngày 7/5/2021. Sau 60 ngày anh Kỳ sẽ chuyển số tiền còn lại là 5.350.000.000 đồng khi ra công chứng sang nhượng".

Nhưng vào ngày 19/04/2021, bà H gọi điện thoại và báo với ông K là giấy chứng nhận quyền sử dụng căn nhà số 42 Trần Phú, thành phố P, tỉnh B, hiện đang thế chấp tại tiệm cầm đồ Phước Lộc ở phường Phú T, thành phố P, tỉnh B với hình thức chuyển nhượng cho Lê Thị Minh Uyên, thực tế hợp đồng chuyển nhượng này là hợp đồng giả tạo do bà L ký tại văn phòng công chứng P để đảm bảo cho bà H vay số tiền là 4.200.000.000 đồng và bà H yêu cầu ông K chuyển khoản thêm tiền để đóng lãi cho tiệm cầm đồ Phước Lộc nếu không thì sẽ bị chuyển nhượng nhà cho người khác nên ông K yêu cầu phải chuyển khoản qua tài khoản của chồng bà H hoặc chủ hộ là bà L vì vậy bà H đã cho số tài khoản của ông Võ Toàn B là chồng của bà H và ông K đã chuyển khoản cho ông B tất cả 4 lần với số tiền 550.000.000 đồng, cụ thể lần thứ nhất vào ngày 16/04/2021 chuyển 30.000.000 đồng, lần thứ 2 vào ngày 19/04/2021 chuyển 200.000.000 đồng, lần thứ 3 vào ngày 04/05/2021 chuyển 20.000.000 đồng và lần thứ 4 vào ngày 05/08/2021 chuyển 300.000.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền ông K đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng căn nhà số 42 Trần Phủ, thành phố P, tỉnh B là 1.000.000.000 đồng, nên bà H đã làm giấy nhận tiền với nội dung đã nhận cọc 1.000.000.000 đồng.

Đến đầu tháng 10/2021, bà H tiếp tục yêu cầu ông K chuyển tiếp số tiền 2.000.000.000 đồng, để lấy giấy tờ nhà làm thủ tục chuyển nhượng nên ông K đã đồng ý và giao đủ số tiền 2.000.000.000 đồng, như vậy tổng số tiền ông K đã giao cho bà L, ông B, bà H để nhận chuyển nhượng căn nhà số 42 Trần Phú, thành phố P, tỉnh B là 3.000.000.000 đồng, do đó bà L và bà H đã làm giấy nhận tiền vào ngày 11/10/2021 với nội dung: "Nhà tôi có bán lô đất địa chỉ 42 Trần Phú cho anh Đỗ Hồng K với giá 5.300.000.000 đồng. Đã nhận cọc lần đầu là 1.000.000.000 đồng và ngày 11/10/2021 nhận thêm 2.000.000.000 đồng. Tổng cộng đã nhận 3.000.000.000 đồng và sẽ chuyển

nhượng lại lô đất trên khi nhận đúng 5.300.000.000 đồng. Gia đình tôi xin cam kết sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật nếu sai hoặc kiện cáo".

Sau đó khoảng hơn một tuần ông K trao đổi với bà L, bà H sẽ làm hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà L, bà H lấy lý do người làm hợp đồng chuyển nhượng hiện không còn cư trú tại địa phương nên ông K đặt dấu hiệu nghi vấn đã gửi đơn lên Phòng Cảnh sát điều tra (PC 01) Công An tỉnh B, sau một thời gian làm việc thì nhận được Công văn số 12/TB-VKSBT-PL ngày 12/8/2022 thông báo kết quả kiểm sát việc giải quyết tố giác, tin, bảo vệ tội phạm với nội dung: Cảnh sát điều tra (PC 01) Công An tỉnh B căn cứ khoản 2, Điều 157 Bộ luật tố tụng hình sự ra Quyết định không khởi tố vu án hình sự số 18/QĐ-VPCQCSĐT ngày 08/8/2022.

Nay ông K khởi kiện yêu cầu bà L, ông B và bà H có trách nhiệm hoàn trả số tiền cọc 3.000.000.000 đồng cùng với tiền lãi chậm trả tính từ tháng 12/2021 cho đến tháng 4/2024.

Tại bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà L, ông B là bà Võ Thị Hạnh T trình bày:

Bà Phạm Thị Minh H là người sống chung như vợ chồng với ông Võ Toàn B và có được 03 người con nhưng không đăng ký kết hôn.

Việc trình bày của nguyên đơn là không đúng vì bà L, ông B chưa gặp ông K để giao dịch hay ký vào Giấy nhận tiền chuyển nhượng căn nhà số 42 Trần Phú, thành phố P, tỉnh B, việc bà Hoà tự ý ký vào các Giấy biên nhận và Giấy nhận tiền bị đơn không biết, do đó ông K khởi kiện yêu cầu bà L, ông B có trách nhiệm hoàn trả số tiền cọc 3.000.000.000 đồng cùng với tiền lãi chậm trả tính từ tháng 12/2021 cho đến tháng 4/2024 thì bà L và ông B không đồng ý.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L trình bày:

Việc nguyên đơn khởi kiện là không đúng vì toàn bộ giao dịch mua bản căn nhà số 42 Trần Phú, thành phố P, tỉnh B là giữa bà Hoà với ông K nên bà L không hề biết và đề nghị Toà án buộc bà Hoà trả lại cho ông K số tiền 3.000.000.000 đồng tiền cọc cùng tiền lãi theo quy định pháp luật.

Toà án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục để triệu tập hợp lệ đối với bà Phạm Thị Minh Hoà. Tuy nhiên, bà Phạm Thị Minh Hoà không đến Toà án để tham gia tố tụng. Do vậy, bà H không có lời khai tại hồ sơ và không có lời khai tại phiên toà.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố P quyết định:

1. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, Điều 93, Điều 95, Điều 134, Điều 138, Điều 147, Điều 174, Điều 199, Điều 200, Điều 233, Điều 235, Điều 266 và Điều 273 của Bộ Luật tố tụng dân sự;

- Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 328, Điều 357, Điều 385, Điều 401, Điều 408 và Điều 428 của Bộ luật dân sự;

- Điều 97, Điều 98, Điều 99 và Điều 168 của Luật đất đai;

- Các Điều 2, 6, 7, 7A, 7B, 9, 30 của Luật Thi hành án dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hồng K đối với bà Trần Thị Thanh L, ông Võ Toàn B, bà Phạm Thị Minh H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Buộc bà Trần Thị Thanh L, ông Võ Toàn B, bà Phạm Thị Minh H phải hoàn trả cho ông Đỗ Hồng K 3.000.000.000 đồng tiền cọc và tiền lãi chậm thanh toán là 725.000.000 đồng. Tổng số tiền bà Trần Thị Thanh L, ông Võ Toản B và bà Phạm Thị Minh H phải trả cho ông Đỗ Hồng K là 3.725.000.000 đồng.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Án phí:

- Căn cứ theo Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí đối với người cao tuổi thì bà Trần Thị Thanh L được miễn nộp tiền án phí.

- Ông Võ Toàn B, bà Phạm Thị Minh H phải nộp 106.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đỗ Hồng K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên hoàn trả cho ông Đỗ Hồng K 51.170.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0015661 ngày 12/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

Ngoài ra, bản án còn tuyên các quy định khác về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/7/2024, bị đơn bà Trần Thị Thanh L kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thanh L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L trình bày:

1. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là chưa đúng, đây phải là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất;

2. Tòa án cấp sơ thẩm T thập tài liệu, chứng cứ không đầy đủ, không hợp pháp, không khách quan, xác định sai và bot sót người tham gia tố tụng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự vì vậy đề nghị Tòa án

cấp phúc thẩm áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự hủy án sơ thẩm.

- Đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh B phát biểu việc kiểm sát tuân theo pháp luật trong vụ án:

- Về thủ tục: việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong vụ án là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; sửa một phần bản án sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 23/5/2024 của TAND thành phố P theo hướng: chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà Trần Thị Thanh L, ông Võ Toàn B, bà Phạm Thị Minh H phải hoàn trả cho ông Đỗ Hồng K 3.000.000.000 đồng tiền cọc

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả 725.000.000 đồng tiền lãi chậm thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

[1] Xét thấy đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh L trong thời hạn luật định và đã thực hiện việc nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 273 và Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả 3.000.000.000 đồng tiền cọc và tiền lãi chậm thanh toán. Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" là đúng quan hệ tranh chấp.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: các đương sự thực hiện giao dịch hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất thuộc khu phố 1, phường Lạc Đạo, thành phố P để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị đơn có nơi cư trú tại thành phố P, tỉnh B. Do đó, Toà án nhân dân thành phố P áp dụng điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền.

[4] Ngày 11/5/2021, bà H được sự ủy quyền của bà L thay bà L nhận tiền đặt cọc nên ông K đã giao số tiền đặt cọc là 450.000.000 đồng cho bà H nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 448, tờ bản đồ số 4, diện tích 118,5m^2, đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất: khu phố 01, phường Lạc Đạo, thành phố P, tỉnh B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 967586, số vào sổ cấp GCN: CH 090135 do UBND thành phố P cấp ngày 05/10/2011 cho bà Trần Thị Thanh L với giá

5.300.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận sau 60 ngày từ khi nhận cọc, sẽ ra làm hợp đồng chuyển nhượng và giao hết số tiền còn lại. Nhưng sau đó bà L, bà H đã thế chấp căn nhà trên tại tiệm cầm đồ Phước Lộc với hình thức chuyển nhượng cho bà U bằng hợp đồng giả cách do bà L ký tại văn phòng công chứng P để đảm bảo cho bà H vay số tiền là 4.200.000.000 đồng, nên ông K chuyển khoản thêm tiền vào tài khoản ông Võ Toàn B với tổng số tiền là 550.000.000 đồng đóng lãi cho tiệm cầm đồ Phước Lộc để giữ lại nhà và đất. Tháng 12/2021, ông K yêu cầu bà L thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bà L không đồng ý nên ông khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Thanh L, ông Võ Toàn B và bà Phạm Thị Minh Hoà trả số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán. Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện, ông Đỗ Hồng K đã cung cấp giấy biên nhận ngày 11/5/2021 đối với số tiền 450.000.000 đồng, giấy nhận tiền xác nhận đã nhận cọc đối với số tiền 1.000.000.000 đồng có chữ ký, chữ viết của bà H; Giấy nhận tiền ngày 11/10/2021 có chữ ký, chữ viết của bà L, bà Hoà và bảng kê việc chuyển khoản số tiền 550.000.000 đồng vào tài khoản của ông Võ Toàn B. Bà L, ông B đều không thừa nhận nội dung ủy quyền việc cho bà H nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày bà L, ông B chưa gặp ông K và cũng chưa nhận tiền của ông K. Tuy nhiên, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và tại Tòa có mặt bà L đều thừa nhận chữ ký, chữ viết tên trên giấy nhận tiền ngày 11/10/2021 với nội dung "*Tôi tên Phạm Thị Minh H, mẹ tôi tên Trần Thị Thanh L, nhà tôi có bán lô đất địa chỉ 42 Trần Phú cho anh Đỗ Hồng K với giá 5.300.000.000 đồng, đã nhận cọc lần đầu là 1.000.000.000 đồng và ngày 11/10/2021 nhận thêm 2.000.000.000 đồng, tổng cộng nhà tôi đã nhận 3.000.000.000 đồng và sẽ chuyển lại lô đất trên khi nhận đúng số tiền 5.300.000.000 đồng*" là của bà L. Đồng thời cho rằng việc ký và viết tên trên giấy nhận tiền là do tin tưởng bà Hoà (con dâu) nên không đọc lại nội dung là không có căn cứ vì bà L là người trưởng thành, có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự về hành vi đối với các giao dịch dân sự của mình. Hơn nữa tại bà L thừa nhận sau khi ký các văn bản giấy tờ bà H còn đưa cho bà 700 triệu đồng tiền bán nhà đất tại P và 200 triệu đồng tiền cho thuê nhà tại đường Trần Qúy Cáp. Cho nên việc bà L cho rằng mọi giao dịch đặt cọc nhận đặt cọc trên của bà H bà không hề hay biết là không có căn cứ, không phù hợp quá trình diễn ra thỏa thuận giữa nhận tiền giữa bà L với bà H sau khi nhận đặt cọc từ ông K.

Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông K đã đặt cọc 450.000.000 đồng vào ngày 11/5/2021 và đã chuyển khoản cho ông B với tổng số tiền là 550.000.000 đồng vào tài khoản thanh toán số 0109728681 của ông B tại Ngân hàng TMCP Đông Á với nội dung "*Anh Kỳ chuyển tiền mua nhà 42 Trần Phú*". Tuy nhiên, ông B cho rằng ông không biết việc bà Hoà sử dụng tài khoản của ông để giao dịch với ông K là không phù hợp bới 550.000.000 đồng là số tiền lớn. Ông B và bà H và được chuyển vào tài khoản của ông B có nộ dung mua nhà hơn nữa là vợ chồng sống chung với nhau (có tổ chức lễ cưới nhưng không đăng ký kết hôn), có 03 người con chung nên ông B, bà H đều phải có trách nhiệm trong việc quản lý kinh tế gia đình và chịu trách nhiệm chung đối với khoản tiền trên.

Do đó, bà L, bà Hoà, ông B biết rõ số tiền 3.000.000.000 đồng tiền cọc (450.000.000 đồng tiền cọc lần đầu, 550.000.000 đồng tiền cọc chuyển vào tài khoản

ông B và 2.000.000.000 đồng tiền cọc vào ngày 11/10/2021) là của ông K giao theo Giấy nhận tiền ngày 11/10/2021 có nội dung đặt cọc nhằm mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất căn nhà số 42 Trần Phú nên việc bà L, bà Hoà, ông B không thực hiện việc chuyển nhượng nhà và đất là vi phạm thoả thuận mà các bên đã ký kết. Vì vậy, yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc 3.000.000.000 đồng là có căn cứ.

[5] Về số tiền lãi do chậm trả: ngày 11/10/2021 bà Phạm Thị Minh H và bà Trần Thị Thanh L xác nhận trong giấy nhận tiền đã nhận cọc của ông Đỗ Hồng K số tiền là 3.000.000.000 đồng. Theo thỏa thuận ban đầu sau 60 ngày từ khi nhận cọc, sẽ ra làm hợp đồng chuyển nhượng và giao hết số tiền còn lại. Tuy nhiên, đến tháng 12 năm 2021 ông K yêu cầu bà L thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bà L không đồng ý, thì xem là vi phạm nghĩa vụ. Cấp sơ thẩm xác định bị đơn vi phạm 29 tháng 22 ngày, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu khoản lãi làm tròn thành 29 tháng.

Xét thấy đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: *trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Theo quy định trên, các bên không có thỏa thuận nào khác thì bên vi phạm nghĩa vụ là bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận và một khoản tiền tương ứng giá trị tài sản đã đặt cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường 29 tháng bằng số tiền tính lãi mà không yêu cầu phạt cọc là có lợi cho bị đơn.

Số tiền lãi được tính: 3.000.000.000 đồng x 10%/năm x 29 tháng = 725.000.000 đồng.

Vì vậy, bị đơn phải trả cho nguyên đơn 3.725.000.000 đồng (gồm 3.000.000.000 tỉ đồng tiền đặt cọc và 725.000.000 đồng tiền lãi).

[6] Từ những chứng cứ trên, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Thị Thanh L, Hội đồng xét xử nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Hồng K, buộc bà Trần Thị Thanh L, ông Võ Toàn B và bà Phạm Thị Minh H phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Đỗ Hồng K số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 725.000.000 đồng là có căn cứ.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tỉnh B, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố P.

[7] Về án phí: tuy bị đơn bà Trần Thị Thanh L là người trên 60 tuổi nhưng không có đơn xin miễn án phí phúc thẩm nên bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾ`T ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Thanh L. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 23 tháng 5 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố P.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 93, Điều 95, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 116, 117, 118, 119, 328, 408, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 26, khoản 1 Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Hồng K đối với bị đơn bà Trần Thị Thanh L, ông Võ Toàn B và bà Phạm Thị Minh H về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc bà Trần Thị Thanh L, ông Võ Toàn B và bà Phạm Thị Minh H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Đỗ Hồng K số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 725.000.000 đồng, tổng cộng: 3.725.000.000 (ba tỷ bảy trăm hai mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Thanh L được miễn án phí sơ thẩm.

- Ông Võ Toàn B và bà Phạm Thị Minh H phải chịu 106.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Đỗ Hồng K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông K số tiền 51.120.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm tại Biên lai số 0015661 ngày 12/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

3. Về án phí phúc thẩm:

- Bà Trần Thị Thanh L phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai số 0001977 ngày 15/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P.

4. 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 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 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 đã sửa đổi, bổ sung. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh B;
- TAND thành phố P;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị T