TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH NGHỆ AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 114/2026/DS-PT Ngày 29 - 7 - 2026 *V/v "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Hà Thị Thanh Hương

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Mỹ Hải

Ông Nguyễn Anh Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Khánh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm vụ án Dân sự thụ lý số 74/2026/TLPT-DS ngày 26 tháng 5 năm 2026 về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 99/2025/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Nghệ An bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 132/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Khoa B, sinh năm 1983. Căn cước công dân số 04xxxxxxxxxx do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 17/5/2024. Nơi ĐKHKTT: Khối L, phường V1, thành phố V2, tỉnh Nghệ An (nay là khối H, phường T, tỉnh Nghệ An). Có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1985. Căn cước công dân số 04xxxxxxxxxx do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 19/3/2024. Nơi ĐKHKTT: Số B, ngõ D, đường T1, khối A, phường T2, thành phố V2, tỉnh Nghệ An (nay là khối T3, phường T2, tỉnh Nghệ An). Có mặt.

Đại diện theo ủy quyền: bà Hoàng Phương D, sinh năm 1997. Căn cước công dân số 01xxxxxxxx do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 04/12/2021. Địa chỉ: căn hộ C, dự án nhà ở C, L, quân chủng Phòng không không quân, phường Đ, thành phố Hà Nội. Vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Danh H (vắng mặt) và ông Nguyễn Hữu T4, sinh năm 1982. Căn cước công dân số 00xxxxxxxx do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày

10/11/2021 (có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án). Là Luật sư công tác tại Công ty L3, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, địa chỉ: P nhà B, khách sạn T5, A L, phường T6, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

+ Bà Lý Lộc N, sinh năm 1975. Căn cước công dân số 07xxxxxxxxx do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 02/11/2021. Địa chỉ: C J, K, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

Đại diện ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu L, sinh năm 1978. Căn cước công dân số 04xxxxxxxxx do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 19/10/2023. Địa chỉ: số F, đường T, phường V3, tỉnh Nghệ An. Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà Phan Quốc H1, sinh năm 1983. Căn cước công dân số 04xxxxxxxxx do Cục cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 11/8/2021. Địa chỉ: Khối T, phường L (Nay là khối A L, phường T), tỉnh Nghệ An. Có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Khoa B trình bày: ông B và vợ là Phan Quốc H1, có tiến hành mua thửa đất và tài sản gắn liền với của Bà Nguyễn Thị V.

Ngày 24/02/2025, hai bên liên quan đã ký hợp đồng đặt cọc với các nội dung: Bà Nguyễn Thị V đã nhận từ vợ chồng ông Nguyễn Khoa B số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn) và cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông Nguyễn Khoa B đối với Thửa đất số 89, tờ bản đồ số 26 tại K, phường T, thành phố V, (nay là phường T) tỉnh Nghệ An; bà Nguyễn Thị V cam kết không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến thửa đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Nguyễn Khoa B; bà V cam kết trách nhiệm phối hợp cùng vợ chồng ông B hoàn tất hồ sơ, tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các tổ chức, cá nhân có liên quan và sang tên bìa đỏ mang tên vợ chồng ông B; có trách nhiệm hoàn tất hồ sơ, tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, các tổ chức, cá nhân có liên quan; thời hạn thanh toán và ký kết Hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất và tài sản gắn liền thửa đất số 89; Tờ bản đồ số 26 nói trên là ngày 11/03/2025; bà Nguyễn Thị V cam kết phải chịu trả lại gấp đôi số tiền đã đặt cọc nếu từ chối giao kết hoặc không thực hiện nghĩa vụ dân sự; tại hợp đồng đặt cọc này, theo yêu cầu của Bà Nguyễn Thị V, có Bà: Lý Lộc N, Sinh năm: 1975; Căn cước công dân số: 07xxxxxxxxx do Cục C về TTXH cấp ngày 02/11/2021; Hộ khẩu thường trú: C19 Jamona

GoldenSilk, KP2, phường T, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, thành phố Hồ Chí Minh) cùng ký tên.

Ngày 03/03/2025, theo hẹn tại Văn phòng C1, sở Tư pháp Nghệ An, vợ chồng ông B đến gặp bà V để tiến hành thủ tục làm hợp đồng công chứng chuyển nhượng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 26 nói trên. Tại đây Bà Nguyễn Thị V (bên nhận đặt cọc) thông báo: "Không thể tiến hành giao dịch hợp đồng (Lý do: không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất trên). Đồng ý trả lại cọc". Toàn bộ nội dung nêu trên được ghi nhận tại Biên bản làm việc có các bên ký kết cùng ngày; Ngày 04/03/2024, vợ chồng ông B đã gặp bà V, yêu cầu hoàn trả tiền cọc và tiền phạt do Bà V không thực hiện số tiền hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2025: Được Bà V thông báo: "Hiện tại không có tiền, đồng ý để bên mua nhà khởi kiện". (Nội dung được ghi nhận tại file ghi âm 04/03/2025 đã gửi đến Toà); Các ngày 05 và 11/03/2025, Bà V nhắn tin riêng cho ông Nguyễn Khoa B tiếp tục thông báo nội dung "không thể thực hiện giao dịch mua bán nhà, không thể trả lại tiền cọc và tiền bồi thường"; cùng ngày 11/03/2025, Bà V nhắn tin vào nhóm Z (có 5 thành viên: Vợ chồng vợ chồng ông Nguyễn Khoa B, bà V, bà N và 1 người tên L1 - không rõ quan hệ) với nội dung: "Do phía chị N đang giữ sổ đỏ hs nhà của em nên em không thể thực hiện giao dịch được theo thỏa thuận. Em sắp phải đi công việc xa trong thời gian 02 tháng như đã báo trước, vì vậy việc không thực hiện được theo thỏa thuận lỗi hoàn toàn thuộc về chị N. Em rất tiếc về điều này!". Ngày 14/03/2025, ông Nguyễn Khoa B đã thông báo việc gửi Đơn khởi kiện đến Toà án nhân dân thành phố Vinh (nay là TAND khu vực 1 – Nghệ An) đến Nhóm Zalo 5 thành viên nói trên (chụp ảnh Đơn gửi vào nhóm)

Từ đó đến nay, ông B không nhận được bất cứ phản hồi nào từ phía bên bán nhà (Bà V). Đến hiện tại, Bà V chưa chuyển trả khoản tiền cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông B.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Khoa B yêu cầu Toà án nhân dân khu vực 1 – Nghệ An tuyên: Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 24/02/2025 giữa các bên; buộc bà Nguyễn Thị V hoàn trả và bồi thường các khoản tiền như sau: Số tiền cọc: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn) đã nhận của vợ chồng ông Nguyễn Khoa B; Số tiền phạt: 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn) do không thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2025.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn (bà D) trình bày: Vào ngày 24/02/2025, bà Nguyễn Thị V cùng với bà Lý Lộc N đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Khoa B và bà Phan Quốc H1 với mục đích: chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 26, tại địa chỉ K, phường T, thành phố V, (nay là phường T) tỉnh Nghệ An. Thửa đất này đã được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Vinh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 979490, do cấp ngày 13 tháng 9 năm 2023 cho bà Nguyễn Thị V. Sau khi ký, ông

B và bà H1 đã chuyển cho bà Nguyễn Thị V số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Do không quá thành thạo về các thủ tục nhà đất, thời điểm đó bà Nguyễn Thị V đã phải nhờ bà N cùng tham gia ký kết Hợp đồng đặt cọc và bà Nguyễn Thị V cũng đã chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cùng bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L2 Lộc Nhung giữ.

Tuy nhiên, chỉ vài ngày sau, bà N bắt đầu có thái độ thay đổi bất thường. Khi bà Nguyễn Thị V liên hệ để bàn bạc về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông B và bà H1 thì bà N né tránh và không trả lời. Sau đó, bà N thông báo không muốn tiếp tục việc chuyển nhượng, dù trước đó đã đồng ý qua biên bản thỏa thuận và hợp đồng đặt cọc. Khi bà Nguyễn Thị V yêu cầu bà N trả lại số tiền 200.000.000 đồng và bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà Nguyễn Thị V tự thực hiện thủ tục chuyển nhượng, bà N từ chối mà không đưa ra lý do chính đáng. Bà Nguyễn Thị V khẳng định rằng bà Nguyễn Thị V luôn thiện chí và mong muốn thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc. Việc không thể tiến hành chuyển nhượng đất là do bà N chiếm giữ trái phép tài sản, là do nguyên nhân khách quan nằm ngoài khả năng kiểm soát của bà V. Việc bà N chiếm giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khiến bà Nguyễn Thị V không thể cung cấp tài liệu cần thiết để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông B và bà H1, vi phạm Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

Ngoài ra, bà V đã nộp đơn tố cáo đến Cơ quan Cảnh sát điều tra - Công an tỉnh N để yêu cầu điều tra hành vi của bà N, vì bà Nguyễn Thị V cho rằng hành vi này có dấu hiệu cấu thành tội chiếm giữ trái phép tài sản theo Điều 176 Bộ luật Hình sự năm 2015 (sửa đổi, bổ sung năm 2017). Từ nội dung trên, bà Nguyễn Thị V đề nghị Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu bà Lý Lộc N phải chịu trách nhiệm trả tiền cọc và khoản tiền phạt cọc (nếu có) cho Nguyên đơn – ông Nguyễn Khoa B.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan (bà Phan Quốc H1) trình bày: Đồng ý với trình bày và quan điểm của ông Nguyễn Khoa B yêu cầu Bà V phải trả số tiền đặt cọc và phạt cọc cho vợ chồng bà.

Trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Lộc N trình bày: Tháng 02/2023, bà Lý Lộc N đang làm việc tại Mỹ và có quen biết bà Nguyễn Thị V thông qua lớp học dạy thiền chữa lành online qua zoom do Bà V giảng dạy. Bà N đã đăng kí tham gia lớp học này và thường xuyên nói chuyện, trao đổi qua lại với bà V. Sau đó, Bà V bắt đầu đề xuất bà N tham gia vào Ban thiện nguyện để cùng nhau làm việc cộng đồng. Chính vì cảm kích tấm lòng vì cộng đồng của Bà V, bà Lý Lộc N đã tin tưởng và liên tục chuyển tiền từ Mỹ về cho Bà V những khoản tiền nhằm phục vụ việc xây dựng quỹ thiện nguyện của tổ chức L3.

Ngoài ra, Bà V chia sẻ với bà Lý Lộc N, tâm nguyện của bố của Bà V có mong muốn có một chiếc xe hơi. Các em trong nhà của V cũng bàn bạc góp tiền nhưng có cãi vã nên tâm nguyện của bố V không thực hiện được. Thấy vậy, bà Lý Lộc N có chuyển cho Bà V tổng số tiền 380,000,000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm tám mươi triệu Việt Nam đồng) cho V mượn để mua xe cho bố V. Bà V dùng tiền này để mua chiếc xe Nhãn hiệu: TOYOTA; Số loại: VIOS G NSP151LBEXGKU; Số máy: 2NRX288940; Số khung: RL4B29F34J5036059; Loại xe: Ô tô con; Màu sắc: Trắng. Bà V thực hiện giao dịch mua xe ngày 26/09/2023 và đứng tên sở hữu chiếc xe này. Chiếc xe được đăng kí, biển số: 37K-1xxxx.

Ngoài những chi phí nêu trên, bà Lý Lộc N đã chuyển cho bà Nguyễn Thị V những khoản tiền khác nhằm cho bà V mượn để Bà V trang trải việc nuôi con, tiền sinh hoạt, sinh sống hằng ngày (hiện bà Lý Lộc N đang tiến hành tổng hợp thống kê thêm những khoản tiền cụ thể chi tiết kèm theo sao kê ngân hàng nhằm làm bằng chứng bà V đã mượn tiền từ bà L2 Lộc Nhung để sinh sống và nuôi dưỡng con gái).

Từ ngày 26/09/2023 đến nay, Bà Nguyễn Thị V vẫn chưa trả số tiền 380.000.000 đồng cho bà Lý Lộc N.

Trong giai đoạn vừa làm việc ở Mỹ vừa học khoá tu tập online, bà Lý Lộc N có trao đổi với bà V mong muốn mua nhà đầu tư ở Việt Nam, khi nào sinh lời thì có thể bán và nhờ Bà V đứng tên sở hữu dùm bà Lý Lộc N. Sau đó, Bà V thay mặt bà L2 Lộc Nhung đi xem nhà ở V và lựa chọn được một căn nhà phù hợp với túi tiền của bà L2 Lộc Nhung vào thời điểm đó là 3,000,000,000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ Việt Nam đồng) - căn nhà địa chỉ số B, ngõ D, đường T7, phường T2, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Lúc này, do bà Lý Lộc N đang không ở Việt Nam nên không tiện trong việc đứng tên chủ sở hữu căn nhà và cũng vì lòng tin tưởng nên tôi cho bà V đứng tên thay bà Lý Lộc N đối với căn nhà nêu trên.

Từ ngày 27/06/2023 đến ngày 04/07/2023, bà Lý Lộc N đã chuyển khoản vào tài khoản ngân hàng của bà V tổng cộng 8 đợt với tổng số tiền là 3,000,000,000 đồng. Trong đó bao gồm tiền đặt cọc mua nhà và tiền mua căn nhà nêu trên. Tất cả các giao dịch đều được ghi rõ nội dung chuyển khoản chi tiết là "Tiền mua nhà".

Ngày 17/08/2023, bà Lý Lộc N có gửi tiền về cho Bà V chi phí khảo sát kết cấu móng nhà: 57,000,000 đồng – chi phí này để công ty TNHH S thực hiện việc khảo sát kết cấu móng nhà. Ngoài ra, bà Lý Lộc N cũng có liên hệ với kiến trúc sư Ô Văn T10 để lên bản thiết kế, xây dựng cải tạo căn nhà nêu trên trở thành nơi ở.

Tổng chi phí mà bà N đã chuyển cho Bà V để mua nhà là 3,057,000,000 đồng (Bằng chữ: Ba tỷ không trăm năm mươi bảy triệu Việt Nam đồng)

Ngày 16/09/2023, bà Lý Lộc N đáp máy bay từ Mỹ về Việt Nam. Ngày 17/09/2023, bà Lý Lộc N bay ra V1. Từ ngày 02/10/2023 đến ngày 06/04/2024,

bà Lý Lộc N bắt đầu tiến hành làm việc với nhà thầu xây dựng để thực hiện việc xây dựng, nâng cấp căn nhà. Tổng số tiền mà bà Lý Lộc N dùng để xây dựng, chi phí vật tư, tiền thợ thầy và các chi phí khác là 1.336.522.110 đồng (Bằng chữ: Một tỷ ba trăm ba mươi sáu triệu năm trăm hai mươi hai nghìn một trăm mười Việt Nam đồng).

Tháng 10/2024, bà Lý Lộc N rời khỏi V1 để vào S thực hiện việc tu tập và chữa lành. Trong thời gian bà Lý Lộc N tu tập trong S, thì ở ngoài V1, Bà V tự tiện rao bán nhà mà không thông qua bà Lý Lộc N. Khi hàng xóm báo bà L2 Lộc Nhung biết, bà Lý Lộc N nhắn tin cảnh báo thì V mới dừng lại.

Ngày 13/02/2025, bà Lý Lộc N trở ra V1 để họp bàn bạc với Bà V về việc bán nhà để bà L2 Lộc Nhung trả nợ ngân hàng. Trong cuộc họp, bà Lý Lộc N đã phải chịu áp lực của gia đình Bà V (có ghi âm đính kèm).

Sau đó, bà Lý Lộc N có hẹn khách đến xem nhà để bán. Phía bà Nguyễn Thị V liên tục có động thái không hợp tác, né tránh để ngăn cản giao dịch mua bán nhà xảy ra. Gia đình bà V chửi mắng bà Lý Lộc N, ngăn cản, công khai muốn chiếm căn nhà vì người đứng tên sở hữu là bà Nguyễn Thị V.

Ngày 21/02/2025, bà Lý Lộc N viết đơn tố cáo hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản của Bà Nguyễn Thị V và nộp đơn cho Công an phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An để phía Công an có thể can thiệp và ngăn chặn bà V sẽ chiếm luôn căn nhà.

Ngày 22/2/2025, bà Lý Lộc N cho rằng mình đã bị đe doạ và chịu nhiều áp lực nên buộc phải kí vào biên bản thoả thuận chấp nhận cho Bà Nguyễn Thị V số tiền 2,800,000,000 đồng.

Bà Lý Lộc N yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau đây: Yêu cầu Bà Nguyễn Thị V trả lại cho Bà Lý Lộc N căn nhà số B, ngõ D, đường T7, phường T2, thành phố V (nay là phường T2), tỉnh Nghệ An có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 9794xx ngày 13/09/2023 thửa đất số 89, tờ bản đồ số 26, diện tích 115,6m2 (loại đất: Đất ở tại đô thị diện tích 115,6 m2), địa chỉ thửa đất: K, phường T2, thành phố V, (nay là phường T2), tỉnh Nghệ An.

Quá trình tố tụng ngày 10/10/2025, bà Lý Lộc N xin rút toàn bộ yêu cầu độc lập.

Tại Bản án số 99/2025/DSST ngày 24/10/2025 Tòa án nhân dân khu vực 1 - Nghệ An quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 235, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 320, Điều 321, Điều 328, Điều 400 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khoa B đối với bà Nguyễn Thị V về "tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

[1.1] Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2025 giữa ông Nguyễn Khoa B, bà Phan Quốc H1 và bà Nguyễn Thị V

[1.2] Buộc bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Khoa B, bà Phan Quốc H1 số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) tiền cọc đã nhận và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng)

[2] Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Lý Lộc N về việc buộc bà Nguyễn Thị V trả lại tài sản.

Bà Lý Lộc N có quyền khởi kiện vụ án dân sự theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/11/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị V kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, không đồng ý về việc buộc bà V phải trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và tiền phạt cọc 200.000.000 đồng cho ông Nguyễn Khoa B và bà Phan Quốc H1 vì lý do: Khi ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2025 bà L2 Lộc Nhung có mặt, có tên và ký tại mục bên nhận đặt cọc. Ông B và bà N đều biết và thừa nhận tại Tòa án. Sau khi nhận cọc từ ông B 200.000.000 đồng thì bà V đã chuyển khoản số tiền này cho bà N và đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N cầm hộ, nhằm hỗ trợ giao dịch. Bà V đã cung cấp tài khoản sao kê đã chuyển khoản tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà N. Tại thời điểm diễn ra việc chuyển nhượng bà N đã không có mặt, không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà V hoàn thiện việc giao dịch mà không có lý do chính đáng. Việc bà V không thực hiện việc giao dịch là do lỗi của bà N không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dẫn đến giao dịch không thực hiện được nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã không nhận định, làm rõ vai trò của bà N mà buộc bà V trả tiền đặt cọc và phạt cọc là thiếu khách quan, toàn diện, gây bất lợi, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của bà N. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ bản chất vụ việc và sửa Bản án sơ thẩm theo hướng buộc bà Lý Lộc N có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Khoa B số tiền 200.000.000 đồng tiền đặt cọc mà bà N đang chiếm giữ và buộc bà N phải có nghĩa vụ trả tiền phạt cọc cho ông B 200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu T thống nhất trình bày: Giữ nguyên nội dung kháng cáo và lý do kháng cáo của bị đơn. Phía bị đơn cho rằng tại cấp sơ thẩm bà N có yêu cầu độc lập, sau đó bà N rút yêu cầu do bị đơn đã chứng minh bản chất quan hệ tình cảm. Do bà N chiếm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bất hợp pháp và bà N đang nắm giữ số tiền đặt cọc nên bà N là người được hưởng lợi. Bà V không cung cấp được bìa đỏ cho ông` Bằng để tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lý do bất khả kháng nên bà V không phải bồi thường

theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm cho hoãn phiên tòa để triệu tập bà N để làm rõ vai trò, nghĩa vụ của bà N.

Bà V trình bày việc bà V chuyển tiền cọc cho ông B thì không trao đổi với ông B, ông B không biết lý do, đến khi đến thời điểm ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được thì bà V đã thông báo cho ông B biết bà N là người đã nhận cọc và lý do không ký kết được là do bà N không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thời điểm bà V chuyển tiền đặt cọc là chiều ngày 24/2/2025 sau khi ký Hợp đồng đặt cọc và nhận tiền từ ông B. Việc chuyển tiền cọc và đưa bìa đỏ cho bà N là tự nguyện, không bị ai ép buộc nhưng sau này bà V nhiều lần yêu cầu bà N đưa lại bìa đỏ thì bà N đã không hợp tác, giữ bìa đỏ bất hợp pháp. Bà V đã từng tố cáo tại cơ quan Công an để buộc bà N trả bìa đỏ nhưng không được. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giấy sao kê chuyển khoản của bà V gửi trả bà N sau khi nhận cọc bán nhà 200.000.000 đồng để sửa bản án sơ thẩm buộc bà N trả tiền đặt cọc và phạt cọc cho anh B.

Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Khoa B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Quốc H1 không đồng ý kháng cáo của bị đơn. Theo Hợp đồng đặt cọc thì bà Lý Lộc N là người tham gia ký kết với tư cách người nhận cọc nhưng việc tham gia là do bà V yêu cầu đưa vào. Lý do bà V trao đổi đưa vào là vì có liên quan đến thửa đất 89, tờ bản đồ 26, khối A, phường T, thành phố V. Tại phiên tòa sơ thẩm bà D là đại diện của bị đơn đã trình bày do không thành thạo thủ tục nhà đất nên bà N tham gia ký Hợp đồng. Bà V là chủ tài sản, bà V đã cam kết trong hợp đồng là thửa đất không có tranh chấp nên việc bà N ký hay không ký không ảnh hưởng gì. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc ông B đã chuyển số tiền 200.000.000 đồng cho bà V. Việc bà V chuyển khoản số tiền đặt cọc cho bà N thì ông B không biết, không liên quan. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để xét xử phúc thẩm đến phiên tòa xét xử phúc thẩm.

- Về thủ tục kháng cáo: Bà V kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án đầy đủ nên Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An thụ lý, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là đúng pháp luật.

- Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lý Lộc N và Đại diện theo ủy quyền của bà N vắng mặt, đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Phiên tòa đã mở nhiều lần nên Hội đồng xét xử vắng mặt những người này là đúng quy định tại Điều 296 BLTTDS. Việc đề nghị hoãn phiên tòa của phía bị đơn không có căn cứ.

- Về nội dung: Tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện thửa đất số 89, tờ bản đồ số 26, diện tích 115,6m^2 tại khối A, phường T, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Nghệ An đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DM 979490 ngày 13/9/2023 mang tên bà Nguyễn Thị V. Ngày 24/02/2025, bà Nguyễn Thị V, bà Lý Lộc N và ông Nguyễn Khoa B, bà Phan Quốc H1 thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên với giá 4.650.000.000 đồng. Ông B đã chuyển khoản vào tài khoản của bà V số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng vào ngày 24/02/2025, sau đó bà V đã chuyển khoản số tiền đặt cọc nêu trên vào tài khoản bà N. Các bên thống nhất thời hạn thanh toán và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên tại Văn phòng công chứng vào ngày 13/03/2025. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về các điều khoản liên quan đến quyền và nghĩa vụ cũng như bồi thường hoặc mất tiền cọc. Hợp đồng đặt cọc có đầy đủ chữ ký của bên đặt cọc (bên A) là ông Nguyễn Khoa B, bà Phan Quốc H1, bên nhận đặt cọc (bên B) là bà Nguyễn Thị V và bà Lý Lộc N.

Xét Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Khoa B, bà Phan Quốc H1 và bà Nguyễn Thị V, bà Lý Lộc N thấy rằng bà V đã nhận tiền cọc để chuyển nhượng nhà đất cho ông B, bà H1. Ngày 03/3/2025, các bên lập biên bản làm việc tại trụ sở Phòng C2 - Nghệ An với nội dung: *"cả hai bên đã đến Phòng C2 - Sở tư pháp Nghệ An để tiến hành thủ tục làm hợp đồng chuyển nhương ...02, bà Nguyễn Thị V (bên nhận đặt cọc) thông báo không thể tiến hành giao dịch hợp đồng (lý do: không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản gốc) của thửa đất nói trên. 03, các bên thống nhất không tiến hành giao dịch do chị V không cung cấp được bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Bà V thừa nhận đã giao kết hợp đồng đặt cọc, có nhận tiền cọc 200.000.000 đồng từ ông Nguyễn Khoa B, sau đó bà V chuyển khoản cho bà L2 Lộc Nhung số tiền 200.000.000 đồng, lý do không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được vì bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà N đang giữ.

Như vậy, có cơ sở xác định bà Nguyễn Thị V và bà Lý Lộc N cùng tham gia ký hợp đồng đặt cọc với tư cách bên nhận đặt cọc và sau khi bà V nhận tiền đặt cọc từ ông Nguyễn Khoa B thì bà V đã chuyển số tiền đặt cọc vào tài khoản cho bà N và hiện bà N đang giữ số tiền đặt cọc, nên cần xác định bà V và bà N đều có nghĩa vụ cùng thực hiện hợp đồng, cùng liên đới trả lại số tiền cọc và tiền phạt cọc cho nguyên đơn. Tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án cũng thể hiện việc thỏa thuận mua bán nhà đất lần thứ hai này do vợ chồng ông Nguyễn Khoa B thỏa thuận trực tiếp với bà N và bà N đã đồng ý tiếp tục chuyển nhượng nhà đất cho ông B nên mới dẫn đến việc đặt cọc giữa các bên. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N là hoàn toàn tự nguyện. Theo trình bày của bà Nguyễn Thị V thì do bà N không cung cấp bản gốc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa lấy lời khai của bà N về giao dịch đặt cọc và lời khai của các bên về vị

trí, vai trò, trách nhiệm của bà N, bà V đối với giao dịch đặt cọc này để có cơ sở đánh giá lỗi của mỗi bên dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được là thiếu sót. Tuy vậy, theo hướng dẫn tại Công văn số 163/TANDTC-PC ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân tối cao thì trong vụ án liên quan đến việc xem xét nghĩa vụ liên đới bồi thường cho nguyên đơn nhưng nguyên đơn không yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bồi thường thì việc Tòa án quyết định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải bồi thường cho nguyên đơn là vượt quá yêu cầu của nguyên đơn. Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà V trả lại tiền cọc và thực hiện nghĩa vụ phạt cọc, không yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lý Lộc N, quá trình giải quyết vụ án, bà V cũng không có yêu cầu phản tố gì liên quan đến nội dung này nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà V thực hiện nghĩa vụ đối với nguyên đơn là có cơ sở. Bà V có quyền khởi kiện yêu cầu bà N thực hiện nghĩa vụ bồi hoàn tiền cọc và tiền phạt cọc bằng vụ án khác.

Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị V, áp dụng khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Đề nghị HĐXX giải quyết về án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và ý kiến của các đương sự có mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị V nộp trong thời hạn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ và đã nộp án phí đầy đủ nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm Đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Hoàng Phương D, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Danh H vắng mặt nhưng tại phiên tòa có mặt bị đơn bà Nguyễn Thị V, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu T, bà V đề nghị xét xử vắng mặt bà D, ông H. Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lý Lộc N và đại diện theo ủy quyền của bà N là ông Nguyễn Hữu L đều vắng mặt nhưng ông L có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa; Việc bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hữu T đề nghị hoãn phiên tòa với lý do đề nghị triệu tập bà N tham gia phiên tòa vì liên quan đến nghĩa vụ của bà N trong vụ án. Thấy rằng bà N đã được triệu tập hợp lệ và vắng mặt tại phiên tòa lần thứ 3, Đại diện theo ủy quyền của bà N đã có đơn xin xét xử vắng mặt nên phía bị đơn xin hoãn phiên tòa là không có căn cứ để chấp nhận. Do đó Hội đồng

xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

[2.1]. Về quan hệ pháp luật: ông Nguyễn Khoa B khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị V trả tiền tiền đặt cọc và phạt cọc. Kèm theo đơn khởi kiện nguyên đơn nộp Hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2025. Cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ tranh chấp Hợp đồng đặt cọc là đúng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2]. Đối với kháng cáo của bà V đề nghị sửa Bản án sơ thẩm buộc bà Lý Lộc N có nghĩa vụ trả tiền đặt cọc và phạt cọc.

Bà Nguyễn Thị V kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà V phải trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng là không đúng.

Tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Khoa B, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Phan Quốc H1 không đồng ý kháng cáo của bà V.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc đề ngày 24/02/2025 có cơ sở để xác định ông Nguyễn Khoa B, bà Phan Quốc H1 là bên đặt cọc và bà Nguyễn Thị V, bà Lý Lộc N là bên nhận cọc. Hai bên đã xác lập giao dịch dân sự đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng nhằm bảo đảm thực hiện cam kết ông B, bà H1 nhận chuyển nhượng, bà V, bà N cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông B, bà H1 đối với thửa đất số 89, tờ bản đồ số 26 tại khối A, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An với tổng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận là 4.650.000.000 đồng.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy rằng theo Hợp đồng đặt cọc thì bên nhận cọc là bà Nguyễn Thị V với tư cách là chủ sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 89, tờ bản đồ số 26 địa chỉ khối A, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Căn cứ xác lập giao dịch đặt cọc của hai bên là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DM 979xxx, số vào sổ cấp GCN: CN 04xxx do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố V cấp ngày 03/9/2023 mang tên bà Nguyễn Thị V.

Ông B, bà H1 và bà V đều thừa nhận ông B đã trả tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho bà V bằng hình thức chuyển khoản theo như cam kết tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc.

Theo quy định tại khoản 1 điều 328 Bộ luật dân sự: "*Đặt cọc là việc một bên (bên đặt cọc) giao cho bên kia (bên nhận đặt cọc) một khoản tiền, kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng Đặt cọc*.." xác định giữa ông B, bà H1 và bà V đã thực hiện việc giao cọc, nhận cọc để đảm bảo cho cam kết thực hiện việc

chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp cho bà V.

Theo Hợp đồng đặt cọc thì ngày 11/3/2025, ông B, bà H1 sẽ thanh toán số tiền 4.250.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản của bà V 0101001061065 Ngân hàng V2 và số tiền còn lại 200.000.000 đồng khi ông B, bà H1 nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông B, bà H1 từ trung tâm giao dịch một cửa UBND thành phố V. Tuy nhiên đến ngày 03/3/2025 thì giữa ông B, bà H1 và bà V đã ký Biên bản làm việc về việc không tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 89, tờ bản đồ số 26 tại khối A, phường T, thành phố V, tỉnh Nghệ An. Nguyên nhân là do không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà V cho rằng do bà N có tham gia ký kết Hợp đồng đặt cọc với tư cách là bên nhận đặt cọc. Việc không ký được Hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của bà N đang nắm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào tài liệu chuyển khoản bà V xuất trình với nội dung*: "gửi trả chị N số tiền sau khi nhận cọc bán nhà 200 triệu"* và bản tường trình bà N giao nộp cho Tòa án có tin nhắn Zalo có nội dung trao đổi việc bà V chuyển tiền đặt cọc cho bà N có cơ sở xác định chiều ngày 24/2/2025 bà V đã chuyển tiền đặt cọc vào số tài khoản của bà N 200.000.000 đồng.

Tuy nhiên tại Hợp đồng đặt cọc không có nội dung thỏa thuận về giao dịch giữa bà V chuyển tiền đặt cọc cho bà N. Việc chuyển tiền giữa bà V và bà N thì ông B, bà V đều thừa nhận không có sự thống nhất bàn bạc giữa ông B, bà V. Trong khi bà V khẳng định bà V là chủ sử dụng thửa đất 89, tờ bản đồ số 26 và tại cấp sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày bà N tham gia ký Hợp đồng đặt cọc do bà V không hiểu biết, không thành thạo thủ tục nên nhờ bà N tham gia với tư cách là người liên quan. Bà V thừa nhận khi chuyển số tiền 200.000.000 đồng và đưa bìa cho bà N là tự nguyện, thống nhất giữa bà V và bà N, không có ai ép buộc nên bà V cho rằng bà N chiếm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bất hợp pháp dẫn đến bà V không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện theo cam kết của Hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở. Bên chuyển nhượng đất phải đảm bảo về giấy tờ để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo bà V, giữa bà V và bà N có ký Biên bản thỏa thuận về việc bà N có nghĩa vụ trả cho bà V số tiền 2.800.000.000 đồng và bà N được nhận số tiền còn lại sau khi trừ đi số tiền bà N có nghĩa vụ trả cho bà V như đã thỏa thuận trong số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà N đang nắm giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đưa cho bà V thể hiện giữa bà V và N đang có tranh chấp liên quan đến thửa đất số 89, tờ bản đồ 26 nói trên. Tuy nhiên bà V là chủ sử dụng đất đứng tên trong bìa nên bà V có nghĩa vụ xuất trình, yêu cầu bà N cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện theo cam kết của Hợp đồng

đặt cọc. Vì vậy có căn cứ xác định việc vi phạm nghĩa vụ dẫn đến không thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của bà V và bà N nên bà V và bà N có nghĩa vụ liên đới đối với bồi thường thiệt hại (nghĩa vụ chịu phạt cọc) cho ông B, bà H1.

Căn cứ khoản 2 Điều 328 BLDS năm 2015: *"…. 2. 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".*

Như vậy theo tài liệu chuyển khoản tại Ngân hàng bà V xuất trình thể hiện bà N đã nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng của bà V, có căn cứ xác định nghĩa vụ liên đới trả cọc và bồi thường thiệt hại do vi phạm cam kết tại hợp đồng đặt cọc của bà V và bà N. Tuy nhiên do nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà V phải thực hiện việc trả cọc và bồi thường thiệt hại là quyền lựa chọn định đoạt của nguyên đơn. Do ông Bằng K yêu cầu bị đơn buộc bà N phải trả tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại nên Tòa án không được buộc bà N phải trả tiền và bồi thường trong cùng vụ án theo hướng dẫn tại Công văn số 163/TANDTC-PC ngày 10/9/2024 của Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy yêu cầu của bị đơn đề nghị buộc bà N trả tiền đặt cọc và phạt cọc là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu của nguyên đơn nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Từ sự phân tích, đánh giá nêu trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm đối với việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bà V phải có nghĩa vụ trả cọc và phạt cọc.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án dân sự khác để yêu cầu người có nghĩa vụ liên đới là bà Lý Lộc N phải thực hiện phần nghĩa vụ liên đới của bà N đối với bà V

Ngoài ra, tại quyết định của Bản án sơ thẩm thiếu sót về việc tuyên lãi suất chậm trả và điều khoản thi hành án. Thấy rằng nội dung này Tòa án cấp phúc thẩm có thể khắc phục được nên cần bổ sung nội dung này để đảm bảo quyền lợi cho đương sự và việc thi hành án.

[3]. Về án phí:

Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với phần án phí DSST và Bà V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[4]. Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 144, Điều 147, Điều 235, Điều 244, Điều 271, Điều 273, Điều 278 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131, Điều 320, Điều 321, Điều 328, Điều 400 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Khoa B:

Buộc bà Nguyễn Thị V có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Khoa B, bà Phan Quốc H1 tổng số tiền 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Trong đó: số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

2. Về án phí:

- Về án phí Dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị V phải chịu 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm;

Trả lại cho ông Nguyễn Khoa B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005344 ngày 01/04/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 - Nghệ An).

Trả lại cho bà L2 Lộc Nhung số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0005386 ngày 05/06/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vinh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Nghệ An).

- Án phí Dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị V phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị V đã nộp theo biên lai số 0002684 ngày 13/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An.

3. 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.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND khu vực 1 – Nghệ An;
- Phòng THADS khu vực 1 - Nghệ An;
- Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hà Thị Thanh Hương