TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 175/2025/DS-PT
Ngày 10 - 4 - 2025
V/v tranh chấp dân sự
hợp đồng đặt cọc.

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

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tặng.
Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt.
Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Trung Đến, Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 4 năm 2025 và ngày 10 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 646/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2024, về việc "*Tranh chấp về dân sự hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 110/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Mai Văn Đ, sinh năm 1967.
Địa chỉ: Số A V, Phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn*:
2.1 Ông Trần Văn T, sinh năm 1991;
2. 2 Bà Đỗ Thị C, sinh năm 1996 (vợ ông T).
Cùng địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
Người đại diện hợp pháp của ông T, bà C: Bà Đỗ Thị Ngọc O, sinh năm 1986. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 03/4/2025.
Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.
Người kháng cáo: Ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị C là bị đơn.
Ông Đ, bà O có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Mai Văn Đ:*

Vào ngày 29-7-2023, ông Đ có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị C đối với diện tích đất 7.400m^2, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện T với giá là 1.200.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc chuyển nhượng này thì hai bên đã tiến hành ký Giấy

đặt cọc "về việc mua bán nhà, đất" ngày 29-7-2023, ông Đ đã giao cho vợ chồng ông T, bà C 100.000.000 đồng tiền đặt cọc với cam kết là trong thời gian 30 ngày nếu ông Đ có thay đổi ý kiến không mua thì sẽ mất cọc và trong vòng thời gian 60 ngày nếu ông T, bà C có thay đổi ý kiến không bán thì sẽ bồi thường gấp 03 lần tiền cọc. Đến ngày 23-9-2023, ông Đ có điện thoại cho ông T yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền thì ông T nói là hôm nay do phải đi đám, nên hẹn lại ngày 26-9-2023 tới nhà ông T để hai bên cùng đi làm thủ tục chuyển nhượng và ông Đ phải trả cho ông T, bà C thêm 1.100.000.000 đồng nữa là đủ. Đến ngày 26-9-2023, ông Đ đến nhà ông T, bà C như đã hẹn, nhưng ông T, bà C không đồng ý đi làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ, nên các bên cự cãi và xảy ra tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện ông Đ yêu cầu vợ chồng ông T, bà C có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện cam kết theo giấy đặt cọc là phải chuyển nhượng diện tích đất 7.400m^2, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện T cho ông Đ và ông Đ sẽ trả 1.100.000.000 đồng còn lại cho ông T, bà C. Tuy nhiên, trong quá trình hai bên đang xảy ra tranh chấp thì ông T, bà C đã chuyển nhượng phần đất này cho người khác rồi nên nay ông Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện, ông Đ không yêu cầu ông T, bà C chuyển nhượng phần đất này nữa mà yêu cầu hủy Giấy đặt cọc "về việc mua bán nhà, đất" ngày 29-7-2023 giữa các bên (ông Đ không nhận chuyển nhượng phần đất này nữa) và ông Đ yêu cầu ông T, bà C có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Đ số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 200.000.000 đồng, không yêu cầu tính lãi.

Ông Đ không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa ông T, bà C với ông D đối với phần đất này, ông Đ chỉ tranh chấp đòi lại số tiền cọc mà ông T, bà C đã nhận của ông Đ và yêu cầu phạt cọc, vì ông T, bà C là người vi phạm hợp đồng, nay ông T, bà C chuyển nhượng đất này cho người khác khi chưa được sự đồng ý của ông Đ. Ngoài ra ông Đ không trình bày, tranh chấp yêu cầu gì thêm.

** Bị đơn ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị C, người đại diện hợp pháp của các bị đơn là bà Đỗ Thị Ngọc O:*

Ông T, bà C không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Ông T, bà C thừa nhận có ký vào Giấy đặt cọc "về việc mua bán nhà, đất" ngày 29-7-2023 và có nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng của ông Đ, mục đích nhận cọc là để ông T, bà C làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Đắc phần đất có diện tích 7.400m^2, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp R, xã T, huyện T, giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng. Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc này thì nếu quá 30 ngày mà ông Đ không đến thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông T, bà C thì ông Đ mất cọc. Do quá thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc nhưng ông Đ không đến để các bên tiến tới hợp đồng chuyển nhượng nên ông Đ là người vi phạm hợp đồng nên đã mất cọc, số tiền cọc này thuộc về ông T, bà C.

Ông Đ cho rằng ông T, bà C là người vi phạm hợp đồng đặt cọc thì ông T, bà C không thống nhất, vì Giấy đặt cọc "về việc mua bán nhà, đất" ngày 29-7-2023 chỉ được lập 01 (một) bản chính và do ông Đắc G, trong giấy đặt cọc này là chữ đánh máy nội dung là 30 ngày nếu bên bán thay đổi ý kiến không bán thì bồi thường 03 lần tiền cọc, nay số 30 ngày này bị chỉnh sửa viết tay lại thành 60 ngày. Nếu trong trường hợp 60 ngày thì ngày 28-9-2023 mà ông Đ đến gặp ông T, bà C để yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng thì cũng đã hết thời hạn 60 ngày rồi.

Do ông Đ là người vi phạm hợp đồng đặt cọc, nên sau đó ông T, bà C đã chuyển nhượng phần đất này cho ông D rồi. Ông T, bà C không trình bày, tranh chấp yêu cầu Tòa án giải quyết gì thêm.

** Theo lời trình bày của người làm chứng ông Lê Quốc V:*

Ông V làm nghề cò đất nên ông T có ký gửi diện tích đất hiện các bên đang tranh chấp với giá bán là 900.000.000 đồng, khi nào có người mua thì ông V sẽ dẫn tới xem đất. Sau đó không lâu thì có ông Đ đến gặp ông V nói muốn mua đất thì ông V dẫn ông Đ xuống gặp ông T để trao đổi và hai bên thống nhất giá chuyển nhượng phần đất này là 1.200.000.000 đồng. Ông V là người trực tiếp chứng kiến việc tiến hành làm Giấy đặt cọc "về việc mua bán nhà, đất" ngày 29-7-2023 và chứng kiến việc ông Đ đã giao cho vợ chồng ông T, bà C 100.000.000 đồng tiền đặt cọc với cam kết: Trong thời gian 30 ngày nếu ông Đ có thay đổi ý kiến không mua thì sẽ mất cọc và trong vòng thời gian 60 ngày nếu ông T, bà C có thay đổi ý kiến không bán thì sẽ bồi thường gấp 03 lần tiền cọc như ông Đ trình bày. Ông V có ký vào giấy đặt cọc với tư cách là người làm chứng ngay sau khi ông Đ, ông T, bà C ký. Sau khi ông Đ giao tiền đặt cọc cho ông T, bà C xong thì ông T trả cho ông V số tiền cò là 24.000.000 đồng. Đến ngày 26-9-2023 thì ông Đ cùng ông V có đến nhà của ông T, bà C, tại đây ông Đ yêu cầu ông T, bà C đi làm hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông T, bà C không chịu đi cứ nói là giấy chứng nhận người khác đang giữ, nên các bên xảy ra tranh chấp.

** Theo lời trình bày của người làm chứng ông Nguyễn Thanh P:*

Ông P ở gần nhà ông T, bà C nên khi ông P đi qua xem cá ông P nuôi thì được biết ông T bán đất, lúc đó trong nhà ông T, bà C có vợ chồng ông T, bà C và 02 – 03 người bên mua đất nhưng ông P không biết tên gì. Tại đây 02 bên tiến hành đặt cọc tiền mua bán đất và tiến hành làm giấy tờ với nhau với nội dung mà ông P nghe được là giá bán đất 1.200.000.000 đồng, bên mua đặt cọc 100.000.000 đồng, trong thời gian 30 ngày nếu bên mua không làm thủ tục chuyển nhượng thì sẽ mất cọc, ngược lại trong thời gian 30 ngày nếu bên bán không đồng ý chuyển nhượng thì sẽ bồi thường cọc gấp 03 lần. Khi thỏa thuận xong thì 02 bên tiến hành ký giấy đặt cọc rồi bên mua ra về, lúc ký tên ông P chỉ thấy ông T, bà C và một người bên mua ký, ông P không thấy ai ký nữa. Ngoài ra, ông P không thấy hai bên thỏa thuận vấn đề nào khác, ông P không cầm và đọc trực tiếp được giấy đặt cọc này. Đến sáng ngày 28-9-2023, ông P có thấy bên mua đất đến nhà ông T, bà C yêu cầu trả tiền cọc lại và không mua đất nữa

vì đất có mồ mã không bán lại được, ông T, bà C không thống nhất trả cọc nên hai bên xảy ra cự cãi, ông P có đứng ra can ngăn.

** Theo lời trình bày của người làm chứng Nguyễn Thị H:*

Vào ngày 30 hay 31-7-2023, bà N và ông T1 có dẫn ông T xuống gặp bà H và ông Đ1 (tên thường gọi là D1) trình bày là có bằng khoán đang thế chấp ngân hàng vay 500.000.000 đồng, nhưng không có tiền lấy ra để chuyển quyền nên bà H và ông D1 đồng ý cho ông T vay 500.000.000 đồng, lãi suất mỗi ngày là 1.000.000 đồng, khi trả tiền Ngân hàng xong thì phải đem giấy đưa cho bà H giữ làm tin, nên sau khi ông T trả tiền Ngân hàng xong thì bà H giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T. Từ khi bà H cho ông T vay tiền thì sau đó mỗi ngày bà H đều điện thoại cho ông T, nhưng ông T nói không thấy bên mua đất đem tiền lên làm thủ tục chuyển quyền. Sau đó, đến buổi sáng ngày 28-9-2023 bà H xuống gặp ông T để hỏi về số tiền vay khi nào ông T trả thì tình cờ gặp được bên mua đất của ông T (lúc này bà H không có gặp ông P), bà H hỏi bên mua thì bên mua nói không mua đất nữa vì đất có mồ mã, bán lại không có ai mua nên yêu cầu ông T, bà C trả tiền cọc lại, nhưng ông T, bà C không đồng ý vì căn cứ theo hợp đồng đặt cọc thì bên mua đã vi phạm nên mất cọc nên 02 bên cự cãi nhau. Sau đó bên mua bỏ đi, bà H thấy vậy nên nói với ông T sẽ tìm người giới thiệu bán đất cho ông T và được sự đồng ý của ông T nên đến tháng 10-2023 thì có ông D mua đất của ông T với giá là 1.900.000.000 đồng.

** Theo lời trình bày của người làm chứng ông Lê Thành Đ1:*

Ông Đ1 là người chứng kiến toàn bộ sự việc bà H trình bày nên ông Đ1 thống nhất với toàn bộ lời trình bày của bà H. Ông Đ1 xin trình bày thêm là chiều ngày 28-9-2023 thì ông T được Công an xã T mời lên, ông Đ1 có đi cùng ông T thì tại Công an xã T, ông T không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất nữa, vì bên mua đã vi phạm hợp đồng thì phải mất cọc, nên bên mua nói là sẽ khởi kiện lên Tòa án.

* Tại Quyết định Bản án sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mai Văn Đ.

Buộc ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị C phải có nghĩa vụ liên đới trả lại tiền đặt cọc đã nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn Đ là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận đối với phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) của nguyên đơn ông Mai Văn Đ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11 tháng 10 năm 2024, ông Trần Văn T, bà

Đỗ Thị C có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm số 47/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp. Ông T, bà C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ.

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

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị C, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông T, bà C kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 273, 293 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Ngày 29/7/2023, ông Đ và ông T, bà C ký hợp đồng đặt cọc nhằm để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 7.400m^2 đất, thuộc thửa số 45, tờ bản đồ số 07, đất tại ấp R, xã T, huyện T, với giá chuyển nhượng là 1.200.000.000 đồng và ông Đ giao cho ông T, bà C số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

[3] Theo ông Đ thời gian tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60 ngày kể từ ngày 29/7/2023 đến ngày 29/9/2023, nhưng đến ngày 26/9/2023 ông Đ yêu cầu ông T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T không đồng ý.

[4] Ông T thừa nhận có nhận của ông Đ số tiền cọc 100.000.000 đồng và thời gian thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất là 30 ngày kể từ ngày 29/7/2023 đến ngày 29/8/2023, nhưng ông Đ không thực hiện vi phạm hợp đồng, nên ông T không đồng ý trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng.

[5] Ông Đ và ông T thống nhất không tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Đ cho rằng việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông T, bà C, nên ông Đ yêu cầu ông T, bà C trả lại 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng. Ông T, bà C cho rằng không có lỗi, mà người có lỗi là ông Đ, nên ông Đ phải mất tiền cọc.

[6] Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông T và bà C trả cho ông Đ số tiền đặt cọc 100.000.0000 đồng. Ông T, bà C không đồng ý có đơn kháng cáo.

[7] Xét kháng cáo của ông T, bà C không đồng ý trả cho ông Đ số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

[8] Xét thấy, theo nội dung trong Giấy đặt cọc "Về việc mua bán nhà, đất" ngày 29-7-2023 phần cam kết thể hiện:

+ Trong thời gian 30 ngày, nếu bên B (ông Đ) có thay đổi ý kiến không mua thì sẽ mất cọc.

+ Trong vòng thời gian 60 ngày, nếu bên A (ông T, bà C) có thay đổi ý kiến không bán thì sẽ bồi thường gấp 03 lần tiền đặt cọc.

[9] Theo ông T, số 60 ngày là do ông Đ tự ý sửa 30 ngày thành 60 ngày. Ông Đ thừa nhận là ông Đắc tự sửa 30 ngày thành 60 ngày có sự thống nhất của ông T có sự chứng kiến của ông Lê Quốc V. Ông T không thừa nhận việc sửa 30 ngày thành 60 ngày có sự thống nhất ông T.

[10] Theo ông V, thì việc sửa 60 ngày có sự thống nhất của ông T, bà C và ông T, bà C thống nhất ký tên vào giấy đặt cọc.

[11] Cũng theo ông Đ ngày 23/9/2023, ông Đ có điện thoại đến nhà ông T hẹn ngày 26/9/2023 đến Phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng và ông Đ trả 1,1 tỷ đồng. Ngày 26/9/2023, ông Đ cùng ông V đến nhà ông T thì ông T nói ông Đ vi phạm hợp đồng và đã chuyển nhượng đất cho người khác, nên hai cự cãi nhau. Cùng ngày 26/9/2023, ông Đ làm đơn nhờ Công an xã giải quyết, ngày 28/9/2023 Công an xã mời 2 bên đến giải quyết, nhưng ông T nói ông Đ vi phạm hợp đồng, nên kêu ông Đắc K đến Tòa án.

[12] Tại biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 19/9/2024, ông V, ông P, bà H trình bày như sau:

[12.1] Ông V trình bày: Ngày 29/7/2023, anh V có chứng kiến việc ông Đ với ông T, bà C thỏa thuận chuyển nhượng đất, ông Đ có xin ông T thời hạn 60 ngày để làm thủ tục chuyển nhượng, ông T đồng ý, nên ông Đ có sửa 30 ngày thành 60 ngày và anh V có ký tên vào giấy đặt cọc với tư cách là người làm chứng, ông T có giao tiền môi giới (tiền cò) cho ông V nhận 24.000.000 đồng; Ngày 26/9/2023, ông V có cùng ông Đ đến nhà của ông T, nhưng giữa ông Đ và ông T cự cãi với nhau anh V về trước…

[12.2] Ông P trình bày: Ông P không có chứng kiến trực tiếp, tôi (P) đi lòng vòng ở đó nên nghe, hiếu kỳ nên đứng ở ngoài nhìn vô chứ không có ngồi trên bộ ngựa, nghe nói bán đất 1.200.000.000 đồng, không mua mất cọc; Khi được hỏi ông (P) có chứng kiến trực tiếp việc ký giấy đặt cọc không. Ông P đáp: Do cách vách nhà nên không trực tiếp; Ông P khai (khi làm giấy đặc cọc) đứng cách ông Đ, ông T, bà C là 0,3m; L khai (khi làm giấy đặc cọc) đứng cách ông Đ, ông T, bà C là 01m; Lúc khai (khi làm giấy đặc cọc) đứng cách ông Đ, ông T, bà C 1,5m; Thấy 02 bên cự cãi mở điện thoại ra xem là ngày 28/9/2023; Lúc khai do cự cãi, mở điện thoại xem thấy quá ngày đặt cọc…

[12.3] Bà H trình bày: Ngày ông Đ lên gặp ông T là ngày 28/9/2023, (bà H do mở điện thoại ra xem), gặp ông Đ, bạn ông Đ, không gặp ai khác. Khi được hỏi ngày 26/9/2023, bà (H) có ở nhà ông T không, bà H đáp có và thấy có ông V…

[13] Qua lời khai của ông P, bà H có nhiều mâu thuẫn, thiếu tính nhất quán và ông P là người ở cùng xóm với anh T; bà H là người cho anh T vay tiền, nên

lời khai của ông P, bà H không đảm bảo khách quan, trung thực. Về phía ông V khai trực tiếp chứng kiến việc thoả thuận chuyển nhượng đất, ký tên vào giấy đặt cọc, nhận tiền môi giới từ ông T và bà H xác định ngày 26/9/2023 bà H có gặp ông V tại nhà anh T. Chứng tỏ, ngày 26/9/2023 ông Đ có cùng ông V đến nhà ông T, nên có cơ sở xác định thời gian thực hiện việc chuyển nhượng đất là 60 ngày.

[14] Ông T không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Đ và đồng thời, phần đất ông Đ nhận chuyển nhượng của ông T, bà C có tranh chấp chưa được giải quyết xong, ngày 30/10/2023 ông T, bà C đã chuyển nhượng cho ông D giá 1.900.000.000 đồng. Ông Đ và ông T thống nhất không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên án sơ thẩm xử, có xem xét đến hoàn cảnh gia đình của ông T, bà C và buộc ông T, bà C trả cho ông Đ 100.000.000 đồng tiền cọc là cơ sở.

[15] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ đồng ý giảm cho ông T và bà C 50.000.000 đồng, ông Đ chỉ yêu cầu ông T và bà C trả cho ông Đ ½ số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Đây là sự tự nguyện của các đương sự, không trái quy định của pháp luật, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[16] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, chấp nhận kháng cáo của ông T, bà C là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[17] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[19] Do kháng cáo của ông T, bà C không được chấp nhận, nên ông T, bà C phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, Điều 308; Khoản 2, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị C.
- Chấp nhận sự tự nguyện của ông Mai Văn Đ,
- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Văn Đ.

Buộc ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị C phải có nghĩa vụ liên đới trả lại tiền đặt cọc đã nhận để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai Văn Đ là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

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, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận đối với phần yêu cầu khởi kiện về phạt cọc số tiền là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) của ông Mai Văn Đ.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Mai Văn Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí mà ông Mai Văn Đ đã nộp là 5.300.000 đồng theo Biên lai thu số 0000540 ngày 16-11-2023 và Biên lai thu số 0010002 ngày 19-4-2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp. Ông Mai Văn Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp chênh lệch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Ông Trần Văn T và bà Đỗ Thị C phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng (Hai triệu năm trăm ngàn đồng).

4. Về án phí phúc thẩm.

Ông Trần Văn T, bà Đỗ Thị C mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông T, và bà C mỗi người nộp là 300.000 đồng theo hai biên lai số 0010296, 0010295 cùng ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng, được trừ vào tiền án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục THADS huyện Tân Hồng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tặng