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

Bản án số: 07/2024/DS-PT
Ngày: 04-01-2024
V/v tranh chấp đòi lại tiền cọc và yêu cầu phạt cọc.

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: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga;

Ông Trần Tấn Quốc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28 tháng 12 năm 2023 và ngày 04 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 433/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2023 về việc "Tranh chấp đòi lại tiền cọc và yêu cầu phạt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 768/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1967; Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Tạm trú: số 61, ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An (có mặt).

2. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1979; Địa chỉ: ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An (có mặt).

- *Bị đơn*:

1. Ông Phan Văn T1, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1 là ông Nguyễn Anh T2, sinh năm 1972; địa chỉ: số D A, đường N, Phường C, thành phố T, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2023 (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm 1977; địa chỉ: ấp H, xã B, huyện T, tỉnh Long An (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà T3 là ông Phan Văn T1, theo văn bản ủy quyền ngày 04/12/2023 (có mặt).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q *trình bày*:

Vào ngày 25/5/2020, ông Q và ông Huỳnh Văn T có ký kết Hợp đồng sang đất cặp lộ 819 (giấy tay) với ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kim T3 để nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.825m^2 thuộc thửa 1042, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện T, tỉnh Long An với giá 02 tỷ đồng. Ông và ông T có đặt cọc cho ông T1, bà T3 01 tỷ đồng vào ngày 25/5/2020. Còn lại 01 tỷ đồng, hai bên thỏa thuận khi nào ông T1, bà T3 ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông cùng ông T sẽ trả đủ. Đến ngày 04/8/2020, ông và ông T có giao thêm cho ông T1, bà T3 số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Như vậy tổng số tiền mà ông và ông T đã đặt cọc cho ông T1, bà T3 là 1,5 tỷ đồng.

Sau khi lập hợp đồng sang nhượng đất, hai bên có thỏa thuận là sau khi đo đạc diện tích đất cụ thể, có bản vẽ thì tiến hành công chứng hợp đồng. Đến ngày 27/9/2021 thì có bản vẽ. Sau khi có bản vẽ, ông và ông T nhận bản vẽ và giao cho ông T1 để ông T1, bà T3 thực hiện thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bởi vì khi đo đạc thửa 1042 có giảm diện tích. Đến ngày 23/11/2021, ông T1 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có giấy chứng nhận thì ông có điện thoại và đến gặp trực tiếp ông T1 để yêu cầu làm thủ tục chuyển nhượng nhưng ông T1 không đồng ý chuyển nhượng vì cho rằng đất lên giá. Khi đó ông T1, bà T3 chỉ đồng ý chuyển nhượng phần diện tích đất tương ứng với số tiền đã nhận là 1,5 tỷ đồng, không đồng ý chuyển nhượng diện tích đất theo hợp đồng đã ký kết. Vì vậy trước đây ông và ông T có nộp đơn khởi kiện đến Tòa án. Vụ án được Tòa án thụ lý giải quyết. Sau đó ông và ông T rút lại yêu cầu khởi kiện để về tự thỏa thuận giải quyết tranh chấp với ông T1, bà T3 nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết vụ án vào ngày 31/8/2022. Sau khi Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết vụ án thì buổi trưa cùng ngày 31/8/2022, ông và ông T có đến nhà ông T1, bà T3 để tiếp tục thỏa thuận, tại đây có mặt ông Nguyễn Vũ P là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn. Tuy nhiên sau đó ông T1, bà T3 không thực hiện đúng thỏa thuận, không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông và ông T có gửi "Đơn xin xem xét giải quyết giúp đỡ" ngày 16/9/2022 đến Ban N1, xã B để yêu cầu giải quyết tranh chấp với ông T1, bà T3. Do ông T1, bà T3 vắng mặt tại phiên hòa giải tại ấp H nên ông và ông T tiếp tục nộp đơn khởi kiện ông T1, bà T3 tại Tòa án vào ngày 03/10/2022.

Tại đơn khởi kiện và bản tự khai cùng ngày 03/10/2022, ông và ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông T1 và bà T3 phải liên đới trả lại cho ông và ông T số tiền đặt cọc là 1,5 tỷ đồng, đồng thời phải chịu lãi phạt cọc số tiền 1,5 tỷ đồng. Tổng cộng là 03 tỷ đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì ông và ông T đồng ý hủy hợp đồng sang đất cặp Lộ 819 được ký kết ngày 25/5/2020 giữa ông Q, ông T với ông T1, bà T3; đồng ý nhận lại số tiền đặt cọc 1,5 tỷ đồng.

Nguyên đơn ông Huỳnh Văn T thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn Q.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Văn T1*, bà* Nguyễn Thị Kim T3*, tại cấp sơ thẩm trình bày:*

Ngày 25/5/2020, ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3 và ông Nguyễn Văn Q, ông Huỳnh Văn T có ký kết hợp đồng sang đất cập lộ 819 với nội dung như sau: vợ chồng ông T1, bà T3 đồng ý chuyển nhượng cho ông Q, ông Thành phần đất có hướng Đông giáp đất ông Năm T4 có cột mốc, hướng Tây giáp đất ông S có cột mốc, hướng Nam giáp lộ 819 và lộ 79, hướng Bắc giáp kênh Hậu, phần đất còn lại của ông T1; đất mặt tiền là 88m, chiều sâu vô tới mí nước kênh H từ tim lộ nhựa vô 58m10; giá chuyển nhượng 02 tỷ đồng. Ngày 25/5/2020, ông Q và ông T đặt cọc số tiền là 01 tỷ đồng. Sau khi ký kết hợp đồng, ông Q và ông T cam kết sẽ làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và hẹn khi đăng bộ xong (dự kiến khoảng 01 tháng kể từ ngày 25/5/2020) sẽ thanh toán đủ số tiền 01 tỷ còn lại cho ông T1 và bà T3 nhưng đến ngày 04/8/2020 (hơn 02 tháng) ông Q và ông T vẫn chưa thực hiện. Ông T1, bà T3 có yêu cầu ông Q, ông T thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên đất và tiếp tục thanh toán tiền, ngày 04/8/2020 ông Q, ông T thanh toán cho ông T1, bà T3 số tiền 500.000.000 đồng. Đến tháng 12/2021, ông Q và ông T vẫn chưa thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên đất và chưa thanh toán cho ông T1 và bà T3 số tiền 500.000.000 đồng còn lại. Vì vậy bị đơn xác định, nguyên đơn (ông Q, ông T) là người có lỗi không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Về yêu cầu khởi kiện của ông Q, ông T thì ông T1 và bà T3 chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 1,5 tỷ đồng, không đồng ý chịu tiền phạt cọc 1,5 tỷ đồng. Ngoài ra, ông T1 và bà T3 có yêu cầu phản tố như sau: yêu cầu hủy hợp đồng sang đất cập lộ 819 ngày 25/5/2020 được ký kết giữa ông T1, bà T3 với ông Q, ông T. Ông T1 và bà T3 đồng ý trả lại cho ông Q, ông T số tiền đã nhận là 1,5 tỷ đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 53/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Q và ông Huỳnh Văn T.

Buộc bị đơn là ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kim T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Q và ông Huỳnh Văn T số tiền cọc 1.500.000.000 đồng *(Một tỷ năm trăm triệu đồng)* và số tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng *(Một tỷ năm trăm triệu đồng)*. Tổng cộng là 3.000.000.000 đồng (*Ba tỷ đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền, nếu chậm trả tiền thì ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3 còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn Q, ông Huỳnh Văn T và ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3 về việc ông Q, ông T, ông T1, bà T3 thống nhất hủy "Hợp đồng sang đất cặp Lộ 819" được ký kết ngày 25/5/2020 giữa ông Nguyễn Văn Q, ông Huỳnh Văn T với ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn Q và ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch. Chuyển tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn Q, ông Huỳnh Văn T đã nộp theo biên lai thu số 0004439 ngày 03/11/2022 (số tiền 28.500.000 đồng) và biên lai thu số 0004440 ngày 03/11/2022 (số tiền 46.000.000 đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh sang thành án phí. Hoàn trả lại cho ông Q, ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 74.200.000 đồng *(Bảy mươi bốn triệu hai trăm nghìn đồng).*

+ Ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kim T3 có nghĩa vụ liên đới chịu 92.000.000 đồng *(Chín mươi hai triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3 đã nộp theo biên lai thu số 0004481 ngày 22/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh sang thành án phí. Ông T1, bà T3 còn phải nộp thêm 91.700.000 đồng *(Chín mươi mốt triệu bảy trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 19/9/2023, bị đơn ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/10/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 475/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn T1*, ông* Nguyễn Anh T2 *trình bày tranh luận*: Sau khi nghe trình bày của nguyên đơn tại phiên toà ngày hôm nay, tôi nhận thấy những yêu cầu kháng cáo của bị đơn có căn cứ được xem xét.

Thứ nhất, tại phiên toà hôm nay, nguyên đơn thừa nhận khi ký hợp đồng, thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng có chiều dài là 88m, chiều sâu vô tới mí nước kênh H từ tim lộ nhựa vô 58m10. Hai bên có thoả thuận rằng bị đơn nhận trước 1 tỷ đồng tiền cọc và sau đó nhận tiếp 500 triệu. Nguyên đơn thừa nhận tất cả số tiền này là tiền để tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng thời dòng chữ "ngày 04/8/2020, 500 triệu tiền cọc", chữ viết này là chữ viết của nguyên đơn ghi thêm, ghi sau và số tiền 500 triệu này là tiền tiếp tục sang nhượng đất chứ không phải tiền đặt cọc. Cho nên có thể khẳng định, từ ngày 25/5/2020 cho đến ngày xét xử hôm nay, nguyên đơn và bị đơn không có tiến hành sửa hợp đồng hoặc ký kết một văn bản thoả thuận nào khác là hợp đồng đặt cọc

thể hiện ý chí của bị đơn rằng số tiền 1,5 tỷ này là tiền đặt cọc của việc chuyển nhượng thửa đất có giá 2 tỷ, đối với phần đất có diện tích 2.825m^2 thuộc thửa 1042, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã B, huyện T, tỉnh Long An. Hoàn toàn không có giao dịch đặt cọc này mà đó chỉ là lời khai một phía của nguyên đơn.

Thứ hai, tại phiên toà ngày hôm nay, nguyên đơn cũng thừa nhận việc khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với lời trình bày của bị đơn, cụ thể: khi ký kết hợp đồng sang nhượng đất vào ngày 25/5/2020, các bên chưa ghi cụ thể diện tích, chiều dài các cạnh, số thửa; nguyên đơn cũng đồng ý nhận chuyển nhượng đất khi các thửa đất đang được thế chấp tại Ngân hàng. Các bên đều có ý chí sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng này, nguyên đơn cũng thừa nhận rằng do họ có quen biết nên làm nhanh giấy tờ và bị đơn cũng hợp tác để ký xác nhận diện tích, các số liệu liên quan để hoàn thành nhanh việc chuyển nhượng đất này. Tuy nhiên, nguyên đơn lại nhiều lần kiện thưa, dù việc khởi kiện của họ không đúng với hoàn cảnh thực tế. Tại biên bản đối chất, nguyên đơn trình bày rằng mình đi kiện ở ấp, hoà giải 3 lần mặc dù nguyên đơn hoàn toàn biết việc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn còn đang thế chấp Ngân hàng. Nguyên đơn thừa nhận số tiền 500 triệu là đưa sau để tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng thời nguyên đơn cũng từng rút yêu cầu khởi kiện để thoả thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng. Các bên đều thừa nhận có sự thương lượng của hai bên đương sự và thương lượng rằng sẽ sang nhượng phần đất có diện tích tương ứng với giá mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn là 1,5 tỷ. Nhưng nguyên đơn lại gây trở ngại, không chịu tiếp tục hợp đồng mà yêu cầu đo vẽ diện tích đất, gây kéo dài thời gian thực hiện hợp đồng. Nay bị đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất bằng giấy tay ngày 25/5/2020, nhưng lỗi dẫn đến sự việc này là lỗi của phía nguyên đơn.

Đồng thời, tại phiên toà ngày hôm nay, nhận thấy kết luận của Công văn số 600/CN.VPĐKĐĐ-NV, ngày 16/5/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T chưa rõ ràng. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc thu hồi đất ở Kênh H là thu hồi phần đất có diện tích bao nhiêu, có liên quan đến phần đất mà các đương sự đang giao dịch hay không. Do đó, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hỏi Ủy ban nhân dân huyện T nội dung này để việc giải quyết vụ án đúng quy định.

Ông Phan Văn T1 *trình bày tranh luận*: Thống nhất với phần tranh luận của ông T2, không có ý kiến bổ sung.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q *trình bày tranh luận*: Tôi nhận thấy lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của ông T1 không phù hợp sự thật. Sau khi đã có bản vẽ, tôi và T nhiều lần liên hệ với T1 để yêu cầu tiến hành thủ tục sang nhượng đất nhưng T1 không đồng ý tiếp tục sang nhượng. Vì vậy tôi mới làm đơn ra ấp để xem xét giúp đỡ nhưng không thành. Sau đó tôi mới nộp đơn khởi kiện. Tại toà án sơ thẩm trước đây, Thẩm phán nhận thấy rằng giá trị hợp đồng là 2 tỷ, chúng tôi đã đưa 1,5 tỷ, tức là đã thực hiện hơn 2/3 giá trị hợp đồng nên thuyết phục chúng tôi tự thoả thuận với nhau về việc thực hiện hợp đồng và phương án của chúng tôi khi đó là sẽ sang nhượng đất tương ứng với số tiền 1,5 tỷ. Khi đó ông T1 cũng đồng ý phương án giải quyết này và hẹn 1 tuần sau tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Không ngờ, đến ngày hẹn thì ông T1 đòi tôi 100 triệu tiền chi phí luật sư dù chi phí luật sư là chi phí

mà ông T1 phải tự chịu, do đó chúng tôi không đồng ý. Sau khi thoả thuận không thành, chúng tôi tiếp tục khởi kiện.

Còn đối với việc tiếp tục thực hiện hợp đồng: trước đây tôi và ông T luôn có ý chí tiếp tục việc chuyển nhượng đất với ông T1, tuy nhiên, gần đây tôi nhận thấy ông T1 đã cải tạo đất, tiến hành đào bới phần đất này, không còn hiện trạng như cũ, chất lượng đất giảm sút, do đó chúng tôi không đồng ý tiếp tục sang nhượng đất nữa.

Ông Nguyễn Văn T5 *trình bày tranh luận*: Thống nhất với phần tranh luận của ông Q, không có ý kiến bổ sung.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của ông T1, bà T3 thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Ngày 25/5/2020, ông Q, ông T5 và ông T1, bà T3 ký kết hợp đồng sang đất cặp lộ 819 (giấy viết tay). Theo đó, ông T1, bà T3 đồng ý chuyển nhượng cho ông Q, ông T5 diện tích đất 2.825m^2, thuộc thửa 1042 với giá 02 tỷ đồng. Cùng ngày 25/5/2020, ông T1, bà T3 đã nhận số tiền đặt cọc là 01 tỷ đồng. Hai bên thỏa thuận "*số tiền còn lại là 01 tỷ đồng khi ký tên chuyển bộ là ông* Q *và ông* T5 *trả đủ*". Đến ngày 27/5/2020 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T tiến hành đo đạc diện tích đất chuyển nhượng. Do thay đổi về diện tích nên phải thực hiện thủ tục điều chỉnh biến động, cấp đổi giảm diện tích trước khi thực hiện các quyền sử dụng đất. Đến ngày 04/8/2020, ông Q và ông T5 có giao thêm cho ông T1, bà T3 số tiền cọc 500 triệu đồng. Tại biên bản hòa giải ngày 06/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh thì nguyên đơn và đại diện bị đơn thống nhất bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 1,5 tỷ đồng. Như vậy, tổng cộng số tiền cọc ông Q và ông T5 đã giao cho ông T1, bà T3 là 1,5 tỷ đồng (trên tổng số tiền chuyển nhượng là 02 tỷ đồng). Theo Văn bản cung cấp thông tin số 600/CN.VPĐKĐĐ-NV ngày 16/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác nhận do đợi xác định lại ranh thu hồi đất Kênh 79 và do ảnh hưởng của dịch bệnh covid nên đến ngày 27/9/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T mới ký duyệt mảnh trích đo địa chính số 41-2021 đo đạc thửa đất 1042 diện tích 2.825m^2. Đến ngày 23/11/2021 ông T1 được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T1, bà T3 không đồng ý chuyển nhượng. Ông T1, bà T3 cho rằng đến đầu năm 2021 ông Q và ông T5 vẫn chưa thực hiện thủ tục đăng bộ sang tên đất và chưa thanh toán số tiền 500 triệu đồng còn lại. Do ông Q và ông T5 không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng hạn, kéo dài quá lâu nên nay ông T1, bà T3 không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q và ông T5. Xét thấy, việc kéo dài thủ tục chuyển nhượng là do khách quan, tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 25/5/2020, ông Q, ông T5 và ông T1, bà T3 đều không biết thửa đất 1042 có thay đổi biến động giảm diện tích, hợp đồng cũng không thỏa thuận cụ thể thời gian ký chuyển bộ sang tên, chỉ thỏa thuận sau khi ký tên chuyển bộ thì ông Q, ông T5 thanh toán tiền còn lại cho ông T1, bà T3. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, ông Q và ông T5 trình bày đến

thời điểm hiện tại nếu ông T1, bà T3 đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông Q, ông T5 vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên phía bị đơn không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, lỗi dẫn đến không ký hợp đồng chuyển nhượng đất là do ông T1 và bà T3.

Hợp đồng sang đất cặp Lộ 819 được ký kết ngày 25/5/2020 giữa ông Q, ông T5 với ông T1, bà T3 có nội dung thỏa thuận *"ông* T1, *bà* T3 *sai hẹn là sẽ đền cọc, của một đền hai"*. Nhưng ông Q, ông T5 chỉ yêu cầu ông T1, bà T3 chịu tiền phạt cọc là 1,5 tỷ đồng. Theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định "…*nếu bên nhận 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, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc 1,5 tỷ đồng và tiền phạt cọc 1,5 tỷ đồng là có căn cứ.

- Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh: Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Q và ông Huỳnh Văn T buộc ông T1, bà T3 phải trả lại 1.500.000.000 đồng tiền cọc và 1.500.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tuy nhiên phần tính án phí của bản án sơ thẩm là chưa chính xác: Theo khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định:

"Trường hợp tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, một bên yêu cầu trả lại tiền, đặt cọc và phạt cọc, một bên chấp nhận trả số tiền cọc đã nhận và không chấp nhận phạt cọc, mà Tòa án chấp nhận phạt cọc thì bên không chấp nhận phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc. Trường hợp Tòa án không chấp nhận phạt cọc thì bên yêu cầu phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc."

Trong vụ án này, ông Q, ông T yêu cầu ông T1, bà T3 trả 1.500.000.000 đồng tiền đặt cọc và 1.500.000.000 đồng tiền phạt cọc, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng. Ông T1, bà T3 chỉ đồng ý trả lại cho ông Q, ông T số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng, ông T1 bà T3 không đồng ý phạt cọc theo yêu cầu ông Q, ông T.

Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q, ông T buộc ông T1, bà T3 trả cho ông Q, ông T số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng, tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng và buộc ông T1, bà T3 phải chịu án phí có giá ngạch 92.000.000 đồng tính trên tổng số tiền đặt cọc và phạt cọc là không phù hợp với quy định tại khoản 4, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14. Bởi, đối với số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng giữa ông Q, ông T với ông T1, bà T3 không có tranh chấp. Vì ông T1, bà T3 đồng ý trả tiền đặt cọc, chỉ không chấp nhận phạt cọc. Vì vậy, căn cứ quy định tại khoản 4, Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ông T1, bà T3 phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3. Chấp nhận toàn bộ kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kim T3 có đơn yêu cầu xin rút lại đơn phản tố đề ngày 16/11/2022 về việc hủy hợp đồng sang đất cặp Lộ 819 (nay là Lộ 79) ngày 25/5/2020 giữa ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3 với ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T5. Tuy nhiên, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, ông Nguyễn Văn T5 không đồng ý việc bị đơn ông T1, bà T3 rút yêu cầu phản tố nêu trên. Căn cứ Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không chấp nhận việc rút yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3 và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh:

[2.1] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của bị đơn ông T1, ông Nguyễn Anh T2 trình bày cho rằng toàn bộ số tiền 1.500.000.000 đồng mà ông T1, bà T3 đã nhận từ ông Q, ông T5 là tiền trả trước theo hợp đồng chuyển nhượng đất mà không phải là tiền đặt cọc. Ngược lại, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q, ông Huỳnh Văn T xác định hai khoản tiền trên đều là số tiền đặt cọc. Thấy rằng, tại Hợp đồng sang đất cặp Lộ 819 (là Lộ 79), thể hiện nội dung: "*Ông* Q *và ông* T *là bên mua đất. Tổng số mét đất trên số tiền là 02 tỷ (Hai tỷ đồng), ông* Q *và ông* T *có đưa cọc trước là 01 tỷ (một tỷ) số tiền còn lại 01 tỷ (một tỷ) khi ký tên chuyển bộ là ông* Q, *ông* T *trả đủ. Ông* T1, *bà* T3 *sai hẹn là sẽ đền cọc, của một đền hai*". Do đó, có căn cứ xác định các bên thỏa thuận đặt cọc số tiền 01 tỷ, còn 01 tỷ còn lại sẽ trả khi ký tên chuyển bộ nhưng đến ngày 04/8/2020 ông T1, bà T3 có ký vào Hợp đồng sang đất ngày 25/5/2020, nhận tiếp số tiền 500.000.000 đồng. Theo thỏa thuận của Hợp đồng sang đất ngày 25/5/2020 khi ký tên chuyển bộ thì ông Q, ông T sẽ trả số tiền còn lại 1 tỷ đồng nhưng đến ngày 04/8/2020, ông T1, bà T3 lại ký tên nhận tiếp số tiền 500.000.000 đồng nhưng không ghi rõ đây là số tiền trả trước. Mặt khác, tại biên bản hòa giải ngày 15/12/2022, ngày 06/7/2023 và biên bản đối chất ngày 09/02/2023, người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà T3 thừa nhận toàn bộ số tiền 1.500.000.000 đồng mà ông T1, bà T3 nhận từ ông Q, ông T là tiền đặt cọc nên có căn cứ xác định toàn bộ số tiền 1.500.000.000 đồng mà ông T1, bà T3 đã nhận từ ông Q, ông T là số tiền đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét, ngày 25/5/2020, ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3 đưa ra đề nghị chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q, Huỳnh Văn Thành phần đất có vị trí: Đông giáp anh Năm T4 (có cột mốc); Tây giáp anh S (có cột mốc); N giám Lộ 819 (L) và Bắc giáp kênh H (phần đất còn lại của ông T1. Đất mặt tiền là 88m, sâu vô tới mí nước kênh H, từ tim lộ vô 58m10. Thuế và giấy tờ, bên bán và bên mua cùng chịu. Ông Q, ông T được sử dụng trên phần đất của nhà nước luôn lề lộ ra kinh, ra giữa sông G, đất thửa 1042, tờ bản đồ số 03. Ông Q và ông T là bên mua đất. Tổng số mét đất trên số tiền là 02 tỷ (Hai tỷ đồng), ông Q và ông T có đưa cọc trước là 01 tỷ (một tỷ) số tiền còn lại 01 tỷ (một tỷ) khi ký tên chuyển bộ là ông Q, ông T trả đủ. Ông T1, bà T3 sai hẹn là sẽ đền cọc, của một đền hai. Từ đó cho thấy, ngày 25/5/2020 giữa

ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3 và ông Nguyễn Văn Q, Huỳnh Văn T đã xác lập 01 thỏa thuận "đặt cọc" để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 3. Ngày 25/5/2020, ông Q, ông T đã đặt cọc ông T1 bà T3 số tiền là 1.000.000.000 đồng và đến ngày 04/8/2020, nhận tiếp số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Xét thấy, tại Công văn số 600/CN.VPĐKĐĐ-NV ngày 16/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác định: Mảnh trích đo địa chính số 41-2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 27/9/2021, thời gian đo ngày 27/5/2020 nhưng đến ngày 27/9/2020 mới ký duyệt do những nguyên nhân: *Đợi xác định lại ranh thu hồi đất Kênh 79; Thửa đất số 1042 có thay đổi về diện tích phải thực hiện việc cấp đổi giảm diện tích trước khi thự hiện các quyền sử dụng khác và hồ sơ cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1042, tờ bản đồ số 3 của ông* Phan Văn T1 *nộp tại* Trung tâm hành chính công huyện T *ngày 03/11/2021. Ngày hẹn trả kết quả là ngày 26/11/2021. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại* huyện T *trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/11/2021*.

Nguyên đơn ông Q, ông T cho rằng sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T1, bà T3 không tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hai ông là vi phạm thỏa thuận, mặc dù hai ông đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông T1, bà T3 vẫn không đồng ý. Ngược lại, bị đơn ông T1 bà T3 cho rằng phía nguyên đơn chậm giao số tiền còn lại 500.000.000 đồng và tại biên bản đối chất ngày 09/02/2023, người đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà T3 cho rằng do thời gian làm thủ tục chuyển nhượng quá lâu nên nay vợ chồng ông T1 bà T3 không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Q, ông và chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.500.000.000 đồng. Thấy rằng, ngày 27/5/2020 cơ quan chức năng đã tiến hành đo đạc thửa đất số 1402 nhưng đến ngày 27/9/2021 mới ký duyệt bản vẽ và đến ngày 23/11/2021 mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1. Việc chậm ban hành bản vẽ là do nguyên nhân khách quan theo Công văn số 600/CN.VPĐKĐĐ-NV ngày 16/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T. Mặt khác, theo thỏa thuận tại Hợp đồng sang đất cặp Lộ 819 (là Lộ 79), thể hiện: "*Ông* Q *và ông* T *là bên mua đất. Tổng số mét đất trên số tiền là 02 tỷ (Hai tỷ đồng), ông* Q *và ông* T *có đưa cọc trước là 01 tỷ (một tỷ) số tiền còn lại 01 tỷ (một tỷ) khi ký tên chuyển bộ là ông* Q*, ông* T *trả đủ. Ông* T1*, bà* T3 *sai hẹn là sẽ đền cọc, của một đền hai*". Như vậy, có căn cứ xác định sau ngày 23/11/2021, hai bên mới đủ điều kiện để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ông Q, ông T mới thanh toán tiếp số tiền còn lại là 500.000.000 đồng cho ông T1, bà T3. Việc ông T1, bà T3, cho rằng cho rằng do thời gian làm thủ tục chuyển nhượng quá lâu và ông Q, ông T chậm giao số tiền còn lại 500.000.000 đồng nên không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất tiếp cho nguyên đơn là không có căn cứ. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông T1, bà T3 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Q, ông T số tiền cọc là 1.500.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng, tổng cộng phải thanh toán số tiền là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng là có căn cứ.

[2.3] Xét, theo khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về quy định về mức thu, miễn, giản, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án quy

định của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định: *Trường hợp tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, một bên yêu cầu trả lại tiền, đặt cọc và phạt cọc, một bên chấp nhận trả số tiền cọc đã nhận và không chấp nhận phạt cọc, mà Tòa án chấp nhận phạt cọc thì bên không chấp nhận phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc. Trường hợp Tòa án không chấp nhận phạt cọc thì bên yêu cầu phạt cọc phải chịu án phí như trường hợp vụ án dân sự có giá ngạch đối với phần phạt cọc*. Thấy rằng quá trình tố tụng phía bị đơn đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận của nguyên đơn là 1.500.000.000 đồng và không đồng ý phạt cọc. Do đó, căn cứ khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 chỉ cần buộc bị đơn ông T1, bà T3 phải chịu án phí tính trên số tiền phạt cọc là 1.500.000.000 đồng, cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí toàn bộ số tiền cọc và phạt cọc là không đúng, cần rút kinh nghiệm.

[2.4] Đối với yêu cầu đo đạc và làm rõ việc thu hồi đất thửa 1042 hay không: Thấy rằng, tại Mảnh trích đo địa chính số 41-2021 ngày 23/9/2021 của Chi nhánh văn Phòng đăng ký đất đai tại huyện T, tỉnh Long An đã đo đạc phần diện tích đất mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng và tại Công văn số 600/CN.VPĐKĐĐ-NV ngày 16/5/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đại tại huyện T xác định việc chậm duyệt Mảnh trích đo địa chính số 41-2021 ngày 27/9/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T là do đợi xác định lại ranh thu hồi đất Kênh 79, do đó Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải đo đạc lại và thu thập thêm chứng cứ theo yêu cầu của phía bị đơn.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, chấp nhận kháng nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm về án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T1, bà T3 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 475/QĐ-VKS-DS ngày 04/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2023/DS-ST ngày 19 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 288, 328, 357, 423, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Uỷ 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Q và ông Huỳnh Văn T.

Buộc bị đơn là ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kim T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Q và ông Huỳnh Văn T số tiền cọc 1.500.000.000 *(Một tỷ năm trăm triệu)* đồng và số tiền phạt cọc 1.500.000.000 *(Một tỷ năm trăm triệu)* đồng. Tổng cộng là 3.000.000.000 (*Ba tỷ*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền, nếu chậm trả tiền thì ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3 còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn Q, ông Huỳnh Văn T và ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3 về việc ông Q, ông T, ông T1, bà T3 thống nhất hủy "Hợp đồng sang đất cập lộ 819" được ký kết ngày 25/5/2020 giữa ông Nguyễn Văn Q, ông Huỳnh Văn T với ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Kim T3.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn Q và ông Huỳnh Văn T có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 74.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Văn Q, ông Huỳnh Văn T đã nộp theo các biên lai thu số 0004439, 0004440 cùng ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh. Hoàn trả lại cho ông Q, ông T số tiền 74.200.000 *(Bảy mươi bốn triệu hai trăm nghìn)* đồng.

+ Ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kim T3 có nghĩa vụ liên đới chịu 57.000.000 (*Năm mươi bảy triệu*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004481 ngày 22/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh. Ông T1, bà T3 còn phải nộp thêm 56.700.000 (*Năm mươi sáu triệu, bảy trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn T1 và bà Nguyễn Thị Kim T3 mỗi người phải chịu 300.000 đồng, tổng cộng 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu số 0001905, 0001906 cùng ngày 29/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An. Ông T1, bà T3 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Thạnh;
- Chi cục THADS huyện Tân Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trần Trọng Nhân