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

Bản án số: 120/2022/DS-PT
Ngày: 15 - 8 - 2022.
" V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Tôn Thị Thanh Thúy.

Các Thẩm phán: Bà Trương Tố Hương.

Ông Nguyễn Vĩnh Khương.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Dương - Thư ký viên Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân nhân tỉnh Sóc Trăng***: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên Tòa.

Ngày 15 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 07 năm 2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 25/05/2022 của Tòa án nhân dân huyện Mỹ Xuyên, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 118/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1/ Bà Phạm Thị TS, sinh năm 1979 (vắng mặt).

2/ Ông Nguyễn TT, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: đường TN, phường 1, thành phố B, tỉnh BL.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT: Bà Phạm N, sinh năm 1989. Địa chỉ: Ấp XM, thị trấn P, huyện T, tỉnh ST (theo văn bản ủy quyền ngày 18/2/2021). Bà N có mặt.

- *Bị đơn*:

1/ Ông Huỳnh T, sinh năm 1980 (vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn N, sinh năm 1983 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp BH, xã GH, huyện MX, tỉnh ST

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh T và bà Nguyễn N: Ông Lương VN, sinh năm 1976. Địa chỉ: đường LL, khóm 4, phường 1, thị xã V, tỉnh ST (theo văn bản ủy quyền ngày 24/3/2021 và 12/8/2022). Ông VN có mặt.

Người kháng cáo: Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Huỳnh T.

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 18 tháng 02 năm 2021 của nguyên đơn bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Ngọc N trình bày: Vào ngày 06/9/2020, bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT có ký hợp đồng đặt cọc với ông Huỳnh T và bà Nguyễn N về việc ông T và bà N chuyển nhượng cho bà TS và ông TT một phần đất tọa lạc tại ấp BH, xã GH, huyện M, tỉnh ST có diện tích 770m^2 (chiều ngang 20m, chiều dài 38,5m, tối thiểu 100m^2 đất thổ cư) với giá chuyển nhượng là 620.000.000 đồng. Bà TS và ông TT đã đặt cọc cho ông T và bà N số tiền 250.000.000 đồng. Khi lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất thì ông T và bà N chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSD đất) nên không biết số thửa đất. Hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc trong thời hạn 45 ngày ông Huỳnh Thanh T sẽ hoàn tất các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng QSD đất cho bà TS và ông TT, nhưng sau đó hai bên thống nhất thỏa thuận miệng gia hạn thời gian thêm 15 ngày tổng là 60 ngày để ông Huỳnh Thanh T hoàn tất các thủ tục pháp lý chuyển nhượng QSD đất, hợp đồng thỏa thuận sau khi nhận được giấy tờ chuyển nhượng QSD đất thì bà TS và ông TT sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 370.000.000 đồng cho ông T và bà N. Nếu trong thời hạn 60 ngày ông T, bà N không hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng QSD đất như thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc đã ký, thì bà TS và ông TT sẽ nhận lại tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và một khoản tiền phạt cọc tương ứng với số tiền đã đặt cọc là 250.000.000 đồng. Tổng cộng, tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

Ngày 12/11/2020, đến thời hạn giao kết hợp đồng, bà TS và ông TT có gọi điện thoại cho ông T về việc thực hiện hợp đồng, ông T xin gia hạn thêm 20 ngày, bà TS và ông TT đồng ý. Ông T và bà N hứa nếu không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất nêu trên thì ông T, bà N đồng ý trả lại tiền đặt cọc và đồng ý bồi thường tiền phạt đặt cọc cho bà TS và ông TT.

Đến ngày 06/12/2020, hết thời hạn gia hạn giao kết hợp đồng, bà TS và ông TT gọi điện cho ông T thì ông T đề nghị gia hạn thêm 20 ngày, bà TS và ông TT đồng ý.

Đến ngày 28/12/2020, hết thời hạn gia hạn giao kết hợp đồng, bà TS và ông TT gọi điện cho ông T nhưng ông T không thực hiện đúng cam kết mà yêu cầu bà TS và ông TT kiện ra Tòa án nên xảy ra tranh chấp.

Vì vậy, nguyên đơn bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Huỳnh T và bà Nguyễn N có nghĩa vụ liên đới trả cho bà TS

và ông TT tổng số tiền 500.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng).

Tại biên bản hòa giải ngày 11/5/2021 và tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn Huỳnh Thanh T là ông Lương VN trình bày: Ông Huỳnh Thanh T và bà Nguyễn Thu N có ký hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2020 với bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT về việc bà TS và ông TT chuyển nhượng của ông T và bà N một mảnh đất tọa lạc tại ấp BH, xã G, huyện MX, tỉnh ST với diện tích 770m^2 (chiều ngang 20m, chiều dài 38,5m tối thiểu 100m^2 đất thổ cư) với giá bán 620.000.000 đồng. Bà TS và ông TT đã giao tiền đặt cọc cho ông T và bà N 250.000.000 đồng. Cam kết hợp đồng thời hạn 60 ngày (theo hợp đồng cam kết thời hạn 45 ngày, sau đó có gia hạn thêm 15 ngày) ông T, bà N sẽ hoàn thành thủ tục chuyển nhượng QSD đất cho bà TS và ông TT. Sau khi nhận được giấy tờ chuyển nhượng QSD đất, bà TS và ông TT sẽ thanh toán số tiền chuyển nhượng đất còn lại là 370.000.000 đồng cho ông T và bà N, trong thời hạn 60 ngày ông T, bà N không hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng như thỏa thuận theo hợp đồng đã ký thì bà TS và ông TT sẽ nhận lại tiền đặt cọc 250.000.000 đồng và một khoản tiền phạt bồi thường đặt cọc tương đương với số tiền đã đặt cọc 250.000.000 đồng. Tổng cộng tiền đặt cọc và tiền bồi thường đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Nhưng sau đó, vì lý do khách quan nên chậm trễ thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do phần đất trên ông T chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị G tọa lạc ở ấp BH, xã GH, huyện MX nên phải chờ bà G thực hiện chia thừa kế trong gia đình bà G đối với thửa đất đó, thì mới hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông T và bà N để ông T, bà N hoàn tất thủ tục chuyển nhượng 770m^2 đất nêu trên cho bà TS và ông TT. Do đó, hai bên thống nhất thỏa thuận gia hạn thêm 20 ngày. Đến ngày 12/11/2020, do việc xác định diện tích thửa đất 770m^2 là chưa chính xác nên cơ quan Văn phòng đăng ký đất đai tiếp tục hẹn thời gian hoàn tất hồ sơ đăng ký QSD đất của ông T, nên ông T và bà N không thể thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận và ông T, bà N tiếp tục xin gia hạn thêm 20 ngày, bà TS và ông TT đồng ý. Đến ngày 06/12/2020, hết thời hạn gia hạn giao kết hợp đồng, bà TS và ông TT gọi điện cho ông T thì ông T đề nghị gia hạn thêm 20 ngày, bà TS và ông TT đồng ý. Đến ngày 28/12/2020 là đến thời hạn giao kết hợp đồng giữa hai bên nhưng Văn phòng đăng ký đất đai huyện MX vẫn chưa hoàn thành hồ sơ cấp QSD đất cho ông T nên chưa thực hiện được hợp đồng thì ông T và bà N có gọi điện thoại cho bà TS, ông TT xin gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng thêm 20 ngày là đến khoảng ngày 18/01/2021 nhưng bà TS và ông TT không trả lời, hai bên cũng không có thỏa thuận gì khác, thời điểm này, ông TT và bà N không có hứa nếu không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên cho bà TS và ông TT thì phải bồi thường tiền phạt cọc và sau đó bà TS và ông TT khởi kiện nên xảy ra tranh chấp. Nay ông Huỳnh Thanh T chỉ đồng ý trả lại cho bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT số tiền mà bà TS và ông TT đã đặt cọc là 250.000.000 đồng, đồng ý trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định của Ngân hàng nhà nước kể từ ngày nhận tiền cọc là ngày 06/9/2020 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Không đồng ý trả 250.000.000 đồng tiền phạt cọc theo yêu cầu của bà Sương và ông TT, vì

hợp đồng không thực hiện được do trở ngại khách quan từ cơ quan cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thu N: sau khi thụ lý vụ án Tòa án cấp, tống đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án và các văn bản tố tụng cho bà Nga theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng bà Nguyễn Thu N không gửi ý kiến bằng văn bản cho Toà án biết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đến Toà án để tham gia phiên họp về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và cũng không đến tham gia phiên toà xét xử sơ thẩm.

Sự việc được Tòa án nhân dân huyện MX, tỉnh ST thụ lý, giải quyết. Tại bản án sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 25/05/2022 của Tòa án nhân dân huyện MX, tỉnh ST đã quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 328, Điều 351; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26; khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT đối với ông Huỳnh T và bà Nguyễn N về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Buộc các bị đơn ông Huỳnh T và bà Nguyễn N có nghĩa vụ liên đới giao trả cho bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 250.000.000 đồng. Tổng cộng là 500.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/6/2022, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Huỳnh T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nêu trên, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc ông Huỳnh T thanh toán tiền đặt cọc mà bà Phạm Thị TS đã đặt cọc với số tiền là 250.000.000 đồng; không chấp nhận việc bà TS yêu cầu buộc ông T phải chịu phạt cọc 250.000.000 đồng. Với lý do việc chậm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà TS là khách quan vì khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông T chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phía nguyên đơn bà TS biết rõ và thỏa thuận thời gian ông T làm thủ tục chuyển nhượng với bà G xong mới làm thủ tục chuyển nhượng cho bà TS nhưng do thủ tục phía bà G kéo dài nên ông T không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho bà TS như đã thỏa thuận nên không phải lỗi của ông T. Mặt khác, việc ký kết hợp đồng đặt cọc chỉ ký kết giữa ông T, bà TS ông TT với bà N chỉ là người chứng kiến nhưng cấp sơ thẩm đưa bà N với tư cách bị đơn và buộc bà N có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền cọc và phạt cọc là chưa đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút lại yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và các đương sự không thỏa thuận được với nhau

về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc tính lãi đối với số tiền đặt cọc để thanh toán cho nguên đơn và đồng thời căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên kháng cáo của bị đơn là hợp lệ và đúng theo luật định. Vì vậy, Hội đồng xét xử sẽ xem xét kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn theo quy định pháp luật.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

[2.1] Nguyên đơn bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT yêu cầu ông Huỳnh T và bà Nguyễn N cùng có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn tổng số tiền 500.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc 250.000.000 đồng, tiền phạt cọc 250.000.000 đồng). Bị đơn phản đối không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn mà chỉ đồng ý trả lại tiền cọc là 250.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định của nhà nước kể từ khi nhận tiền cọc đến ngày xét xử sơ thẩm, với lý do hợp đồng không thực hiện được do trở ngại khách quan từ cơ quan cấp giấy chứng nhận QSD đất. Cấp sơ thẩm đã giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho nguyên đơn 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng, tổng cộng 500.000.000 đồng. Không đồng ý với quyết định của cấp sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của bị đơn Huỳnh T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt cọc và việc ký kết hợp đồng chỉ có bà TS và ông T giao kết, bà N và ông TT chỉ là người chứng kiến, cấp sơ thẩm xác định bà N là bị đơn và buộc bà N có trách nhiệm liên đới là chưa đúng quy định pháp luật dân sự.

[2.2] Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại các phiên tòa phía ông T, bà TS điều thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc và ông T có nhận tiền cọc của bà TS 250.000.000 đồng nhưng hợp đồng chưa giao kết được do đến thời điểm thỏa thuận ông T vẫn chưa làm xong thủ tục sang tên là sự thật không cần phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị TS, ông Nguyễn TT buộc ông

Huỳnh T và bà Nguyễn N có nghĩa vụ trả 250.000.000 đồng tiền đặt cọc là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[2.3] Xét kháng cáo của đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng việc không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T và bà Phạm Thị TS là do khách quan không phải lỗi do ông T vì phần đất ông T thỏa thuận bán cho bà TS khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì ông T vẫn chưa đứng tên quyền sử dụng đất đều này bà TS cũng biết rõ và việc ông T không thực hiện đúng thỏa thuận là do đến thời hạn thỏa thuận cơ quan đăng ký quyền sử dụng đất vẫn chưa làm xong giấy tờ chuyển nhượng đất từ bà G cho ông T chứ không phải do ông T từ chối thực hiện giao kết hợp đồng nên không đồng ý phạt cọc. Xét thấy, theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng có nêu "bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A trong vòng 45 ngày, bên A cam kết sẽ trả số tiền còn lại là 370.000.000 đồng, khi bên A nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bên B. Bên B có nghĩa vụ nộp các khoản thuế phát sinh trong quá trình giao dịch đúng quy định pháp luật" và tại Điều 4 của hợp đồng cũng có nêu "Nếu bên A từ chối không thực hiện nghĩa vụ tại Điều 3 thì bên A sẽ mất số tiền đặt cọc; trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận tại Điều 3 thì bên A được nhận lại tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc". Xét yêu cầu đòi phạt cọc của bà Phạm Thị TS, ông Nguyễn TT thấy rằng, tại thời điểm bà TS đặt cọc cho ông T 250.000.000 đồng thì phần đất 770m^2 ông T mua của bà G nhưng chưa làm thủ tục sang tên phía nguyên đơn TS biết rõ nên thỏa thuận thời gian để ông T hoàn tất thủ tục. Nhưng khi làm các thủ tục do đất ông Phạm VK là chồng bả G đứng tên và đã chết theo quy định phải làm thủ tục thừa kế tài sản nên thời gian kéo dài và đến ngày 03/2/2021 thì Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Sóc Trăng mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị G và đến ngày 26/3/2021 thì phía bà Nguyễn N và ông Huỳnh T hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy, việc ông T không hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian đã thỏa thuận là nguyên nhân khách quan nên ông Huỳnh T và bà Nguyễn N không phải chịu phạt tiền cọc. Cấp sơ thẩm cho rằng ông T nhận thức được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà G sang ông T sẽ phát sinh nhiều thủ tục nhưng cam kết trong thời hạn 60 ngày hoàn tất là ý chí chủ quan và ông T cũng không chứng minh giữa ông T, bà TS có tiếp tục gia hạn hợp đồng hay có thỏa thuận khác, cũng không chứng minh được bên nhận đặt cọc có thông báo tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết nên buộc bị đơn phải chịu tiền cọc là chưa có cơ sở vững chắc, vì tới thời hạn thỏa thuận thực hiện hợp đồng thì ông Huỳnh T vẫn chưa đứng tên quyền sử dụng đất thì không thể thực hiện hợp đồng đã cam kết. Nguyên đơn cũng không có chứng cứ nào chứng minh bị đơn đã từ chối thực việc giao kết hợp đồng với nguyên đơn khi đã đủ điều kiện sang tên cho nguyên đơn nên nguyên đơn đi kiện.

[2.4] Từ những phân tích trên thấy rằng kháng cáo của bị đơn về việc không chấp nhận phạt cọc là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.5] Đối với ý kiến bị đơn cho rằng theo hợp đồng đặt cọc ngày 06/9/2020 được ký kết là bà Phạm Thị TS và bên nhận đặt cọc là ông Huỳnh T người chứng kiến việc đặt cọc là ông Nguyễn TT, bà Nguyễn N nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định đưa

bà Nguyễn N vào tham gia tố tụng với tư cách là bị đơn và xét xử buộc bà Nga phải có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc với tổng số tiền 500.000.000 đồng là chưa đúng với quy định pháp luật. Xét thấy, nguyên đơn bà TS, ông TT có đơn khởi kiện ông T, bà N yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc tổng cộng 500.000.000 đồng nên cấp sơ thẩm xác định ông T, bà N là bị đơn theo khoản 3 Điều 68 của Bộ luật dân sự là đúng quy định pháp luật; thứ hai, bà N và ông T là vợ chồng hợp pháp tại thời điểm giao kết hợp đồng ông T và bà N là người trực tiếp nhận tiền đặt cọc 250.000.000 đồng của bà TS, ông TT (theo biên bản giao nhận tiền cọc ngày 06/9/2020 tại bút lục 08), quá trình thụ lý vụ án Tòa án cũng đã thông báo cho bà N biết việc ông TT, bà TS khởi kiện bà N có nghĩa vụ liên đới cùng với ông T trả tiền nhưng bà N không phản đối nên đương nhiên thừa nhận theo khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc bà N có nghĩa vụ liên đới trả số tiền trên cho bà TS và ông TT là có căn cứ phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.6] Đối với ý kiến của bị đơn về việc đồng ý trả phần tiền lãi cho nguyên đơn từ ngày nhận tiền cọc từ ngày 06/9/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 25/5/2022. Nguyên đơn yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu trả tiền lãi, bị đơn chỉ đồng ý trả lãi không đồng ý phạt cọc. Xét thấy, mặc dù nguyên đơn không yêu cầu trả lãi nhưng do yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn có quyền lợi lớn hơn yêu cầu trả lãi và do yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận như phân tích trên, việc trả lãi của bị đơn là tự nguyện và có lợi cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét và buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lãi cho nguyên đơn bắt đầu từ ngày 07/9/2020 đến ngày 25/5/2022 là 20 tháng 18 ngày, với mức lãi suất theo quy định pháp luật là 10%/năm là 42.814.200 đồng.

[3] Từ những phân tích nêu trên thấy rằng kháng cáo của bị cáo là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận và căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm 22/2022/DS-ST ngày 25/05/2022 của Tòa án nhân dân huyện MX, tỉnh ST. Buộc các bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tổng cộng là 292.814.200 đồng (Hai trăm chín mươi hai triệu, tám trăm mười bốn nghĩa, hai trăm đồng).

[4] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa nên án phí dân sự sơ thẩm cũng được điều chỉnh lại cho phù hợp với quy định của pháp luật, ông Huỳnh T và bà Nguyễn N phải chịu án phí sơ thẩm là 292.814.200 đồng X 5% = 14.640.710 đồng; nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền yêu cầu không được chấp nhận. Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn Huỳnh T. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 25/05/2022 của Tòa án nhân dân huyện MX, tỉnh ST, như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 3 Điều 36 và điểm a Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 92; khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 328, Điều 351; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26; khoản 4 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT đối với ông Huỳnh T và bà Nguyễn N về tranh chấp "hợp đồng đặt cọc".

2. Buộc các bị đơn ông Huỳnh T và bà Nguyễn N có nghĩa vụ liên đới giao trả cho bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh 42.814.200 đồng. Tổng cộng là 292.814.200 đồng (Hai trăm chín mươi hai triệu, tám trăm mười bốn nghĩa, hai trăm đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT về việc yêu cầu phạt cọc.

4. Khi bản án có hiệu lực pháp luật và bà Phạm Thị TS, ông Nguyễn TT có đơn yêu cầu thi hành án, mà ông Huỳnh T và bà Nguyễn N chậm trả số tiền nêu trên cho bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT, thì ông Huỳnh T và bà Nguyễn N phải liên đới trả lãi đối với số tiền trả chậm cho bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT, với mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

5. Về chi phí tố tụng khác: Các bị đơn ông Huỳnh T và bà Nguyễn N phải liên đới chịu 600.000 đồng chi phí thu thập hồ sơ, tài liệu đất đai, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng do đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh T là ông Lương VN đã nộp 600.000 đồng theo phiếu thu ngày18/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện MX. Như vậy ông T và bà N đã thực hiện xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Các bị đơn ông Huỳnh T và bà Nguyễn N phải liên đới chịu 14.640.710 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nộp tại chi cục Thi hành án dân sự huyện MX.

- Nguyên đơn bà Phạm Thị TS và ông Nguyễn TT phải chịu án phí 10.360.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 12.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009231 ngày 03/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện MX, tỉnh ST. Bà TS, ông TT còn nhận lại 1.640.000 đồng.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu. Ông Lương VN là người đại diện hợp pháp của ông Huỳnh T được nhận lại số tiền tạm ứng ông VN

đã nộp theo Biên lai thu số 0009999, ngày 10 tháng 6 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện MX, tỉnh ST.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND huyện Mỹ Xuyên;
- Chi cục THADS huyện Mỹ Xuyên;
- Phòng KTNV;
- Lưu: HSVA - VP.

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

(Đã ký)

Tôn Thị Thanh Thúy