

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 99/2024/DS-PT

Ngày: 06/3/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Bình

Các Thẩm phán:

Bà Phan Thị Hồng Dung

Bà Nguyễn Thị Trang Thư

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Hồng Phil - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 06 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử công khai vụ án thụ lý số 433/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 73/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Phú D**, sinh năm 1972; (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn:

2.1 Ông **Nguyễn Thành T**, sinh năm 1969; (Có mặt).

2.2 Bà **Nguyễn Thị Bích N**, sinh năm 1975; (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà **Trương Thị Y**, sinh năm 1968. (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3. Người kháng cáo: Ông **Nguyễn Thành T** và Bà **Nguyễn Thị Bích N** là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nguyên đơn ông Trần Phú D trình bày: Do cần đất để cất nhà sử dụng nên ông Trần Phú D biết vợ chồng ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Bích N muốn bán đất nên ông Trần Phú D đến gặp vợ chồng ông

Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Bích N thỏa thuận nhận chuyển nhượng một nền thổ cư để cất nhà sử dụng. Vợ chồng ông T, bà N đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Phú D diện tích đất khoảng 160m² (ngang 9m x dài 18m) tại thửa đất 80, tờ bản đồ số 8, loại đất CLN, đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ, đất do bà Nguyễn Thị Bích N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02543 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 05/5/2017. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Do ông Trần Phú D không đủ tiền để nhận chuyển nhượng hết phần đất này, nên ông D có giới thiệu cho bà Trương Thị Y cùng mua, sau đó tách mỗi người một nền nhà và bà Y đồng ý, đồng thời vợ chồng ông T, bà N cũng thống nhất để ông D và bà Y nhận chuyển nhượng phần đất trên. Vào ngày 04/3/2022 ông D, bà Y mỗi người có đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng cho vợ chồng ông T, bà N, đến ngày 24/3/2022 ông D, bà Y đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng (trong đó ông D là 75.000.000 đồng, bà Y là 75.000.000 đồng) cho vợ chồng ông T, bà N. Như vậy, theo hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2023, thì phía ông D, bà Y đã thực hiện đúng theo thỏa thuận là giao cho ông T, bà N số tiền 250.000.000 đồng (trong đó ông D là 125.000.000 đồng, bà Y là 125.000.000 đồng), theo thỏa thuận trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì bên chuyển nhượng phải thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, hết thời hạn quy định nhưng phía ông T, bà N không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông D, bà Y mà lại yêu cầu ông D phải trả đủ số tiền 500.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc thì bà Y và ông D đã tiến hành nhận đất sử dụng, ông D tiến hành mướn thợ xây bó nền để chuẩn bị cất nhà nhưng sau đó vợ chồng ông T, bà N không cho ông D tiếp tục xây dựng nữa. Nay ông Trần Phú D yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 với ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Bích N. Yêu cầu ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Bích N trả số tiền đặt cọc đã nhận là 125.000.000 đồng, đồng thời yêu cầu phạt cọc số tiền tương đương là 125.000.000 đồng. Yêu cầu ông T, bà N phải hoàn trả số tiền 25.000.000 đồng mà ông D đã xây dựng bó nền trên phần đất đã nhận chuyển nhượng của ông T, bà N.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Bích N, ông Nguyễn Thành T trình bày: Trước đây, vợ chồng ông, bà có đồng ý chuyển nhượng cho ông Trần Phú D một phần thửa đất thuộc thửa 80, tờ bản đồ số 08, loại đất CLN, đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ. Diện tích mua bán là khoảng 160m² (ngang 9m x dài 18m) với số tiền là 500.000.000 đồng. Sau đó ông D chia cho bà Y một nền nhà ngang 4m x dài 18m và bà Y đã quản lý sử dụng. Việc mua bán chưa xác lập hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ giao kèo qua tiền đặt cọc với số tiền là 250.000.000 đồng. Sau khi bà N chuộc bằng khoản từ Ngân hàng về thì có ra Ủy ban thị trấn tách thửa phần chuyển nhượng cho ông D nhưng do đất dưới hạn mức nên không tách thửa được, yêu cầu chuyển đất thổ cư mới tách thửa được. Bà N có nói với ông D và ông D đồng ý lên thổ cư nhưng sau đó không đồng ý. Nay bà N,

ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Người liên quan bà Trương Thị Y trình bày: Vào tháng 3/2022 bà Trương Thị Y được ông D giới thiệu là vợ chồng ông T, bà N có ý định bán một phần đất có kích thước ngang 9m x dài 18m, đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ, giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng. Bà Y thống nhất với ông D cùng mua phần đất trên của vợ chồng ông T, bà N. Theo hợp đồng, thì bà Y cũng đã đặt cọc được số tiền 125.000.000 đồng. Quá trình mua bán, phía bà N, ông T không thực hiện đúng cam kết quá thời hạn giao kết hợp đồng hơn một năm nên dẫn đến bà Y dùng tiền vào việc khác, hiện gia đình hết tiền nên không thể mua được nữa. Phần đất này bà Y có sửa nhà để sử dụng nay bà Y đồng ý trả cho ông T, bà N đồng thời ông T, bà N phải hoàn trả lại cho bà Y số tiền cọc 125.000.000 đồng và bồi thường số tiền sửa nhà cho bà Y theo quy định. Bà Y không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết trong vụ án này, nếu có tranh chấp thì giải quyết thành vụ kiện khác.

Vụ việc hòa giải không thành nên được đưa ra xét xử sơ thẩm công khai. Tại Bản án sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C xét xử và quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn.

2. Buộc các bị đơn: Ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Bích N phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Phú D tổng số tiền 275.000.000 đồng (trong đó 125.000.000 đồng tiền cọc + 125.000.000 đồng tiền phạt cọc + 25.000.000 đồng tiền xây dựng nền nhà).

3. Lãi suất chậm thi hành án: Kể từ khi các bên có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ thanh toán số tiền phải thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về án phí dân sự, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 20 tháng 9 năm 2023, ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Bích N là bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: sửa Bản án sơ thẩm, đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và không đồng ý trả lại tiền đặt cọc.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nhưng có xin điều chỉnh lại yêu cầu kháng cáo là yêu cầu được trả lại tiền đặt cọc, tiền xây dựng nền nhà của

nguyên đơn và đồng ý xem xét phần tiền lãi trên số tiền cọc 125.000.000 đồng theo quy định của Nhà nước cho phía nguyên đơn.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có ý kiến và yêu cầu được bảo lưu ý kiến về việc không yêu cầu Tòa án xem xét trong vụ kiện này.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

- Về tố tụng: Người tham gia tố tụng và người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm. Bị đơn kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ về mặt hình thức.

- Về nội dung kháng cáo:

Ngày 24/3/2022 giữa nguyên đơn và các bị đơn có xác lập Hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng tại Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 08, loại đất CLN, đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ với diện tích 160m², đất do bà Nguyễn Thị Bích N đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02543 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 05/5/2017. Quá trình thực hiện Hợp đồng thì nguyên đơn đã giao đủ số tiền cọc cho bị đơn, nhưng sau một tháng thì bị đơn không thực hiện do diện tích là dưới hạn mức tách thửa theo quy định. Tại phiên tòa thì các bên cũng đã thừa nhận có đến Ủy ban nhân dân thị trấn C để thực hiện yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do là đất loại cây lâu năm và dưới diện tích tách thửa nên chưa thực hiện được. Xét, việc chuyển nhượng do phần diện tích chuyển nhượng dưới diện tích tách thửa là yếu tố khách quan, nên lỗi không phải do bị đơn, nhưng giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn không có thỏa thuận khác, nên bị đơn phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Bị đơn phải có trách nhiệm bồi hoàn đối với khoản tiền nguyên đơn đã xây dựng nền và tại phiên tòa, bị đơn cũng đồng ý trả số tiền lãi trên số tiền cọc theo quy định của Nhà nước, đây là sự tự nguyện của bị đơn và đảm bảo quyền lợi cho nguyên đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 là sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án và xác định quan hệ tranh chấp là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về tố tụng: Người kháng cáo; nội dung và hình thức đơn kháng cáo; thời hạn kháng cáo là đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, nên kháng cáo của bị đơn là hợp lệ và đúng quy định pháp luật.

[3] Về nội dung vụ án và kháng cáo của ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Bích N là bị đơn:

[3.1] Ngày 24/3/2022 giữa nguyên đơn và các bị đơn có xác lập Hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận nguyên đơn đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bị đơn sở hữu hợp pháp là 01 phần của Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 08, loại đất CLN, đất tọa lạc tại ấp T, thị trấn C, huyện C, thành phố Cần Thơ. Đất do bà Nguyễn Thị Bích N đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02543 do Sở tài nguyên và môi trường thành phố C cấp ngày 05/5/2017. Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản và các đương sự đều thừa nhận sự việc này, căn cứ vào khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án công nhận các bên có giao dịch về đặt cọc để giao dịch về quyền sử dụng đất là đúng sự thật.

[3.2] Xét thấy, tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 như sau: *“Trong thời hạn 01 (một) tháng kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc này, các bên có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định pháp luật”*. Sau khi bên bán nhận đủ số tiền cọc theo thỏa thuận thì sẽ có nghĩa vụ cùng với bên mua ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Vào các ngày 04/3/2022 và 24/3/2022 phía nguyên đơn đã giao đủ số tiền cọc cho bị đơn được ghi nhận tại 02 Văn bản giao, nhận tiền được công chứng tại Văn phòng C. Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn 01 tháng, phía bị đơn không chịu ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Trước đây, bị đơn đồng ý cho nguyên đơn tiến hành xây dựng trên diện tích đất mà bị đơn sẽ chuyển nhượng cho nguyên đơn, nhưng sau đó bị đơn cũng không cho nguyên đơn tiếp tục xây dựng trên phần đất này. Xét về quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc thì trong trường hợp này lỗi thuộc về bị đơn.

[3.3] Bị đơn cho rằng phần đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn không đủ điều kiện tách thửa, nên có ý định chuyển thổ cư xong sau đó sẽ tách thửa cho nguyên đơn. Mặc dù lời trình bày của bị đơn là có căn cứ, tuy nhiên trách nhiệm của bị đơn phải thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, cụ thể sau thời hạn 01 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc là ngày 24/3/2022 thì bị đơn phải có nghĩa vụ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Điều kiện bắt buộc khi thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng theo quy định và được công chứng hoặc chứng thực thì phải có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản chính và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bị đăng ký thế chấp hay bảo đảm cho khoản vay nào. Bị đơn đã nhận tiền cọc nhưng không thực hiện việc trả tiền vay để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về xóa thế chấp để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc đã ký đúng hạn. Nhưng đến ngày 30/8/2022, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bị đơn mới được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận đã xóa thế chấp được ghi nhận như sau: *“Xóa nội dung đăng ký thế chấp ngày 27/4/2018,*

theo hồ sơ số 001905” (tại bút lục số 11). Như vậy là hơn 04 tháng 06 ngày kể từ ngày nguyên đơn và bị đơn đã ký Hợp đồng đặt cọc thì bị đơn mới được xác nhận xóa thế chấp, do vậy quá thời hạn giao kết hợp đồng mà phía nguyên đơn vẫn có thiện chí nhận chuyển nhượng nhưng bị đơn nại ra nhiều lý do để từ chối việc ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phía nguyên đơn. Nếu trường hợp sau khi ký chuyển nhượng, vì lý do đất dưới hạn mức không tách thửa được, thì đây là trường hợp khách quan không phải lỗi của các bên, nhưng trong trường hợp này các bên chưa thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, mà cũng không có thỏa thuận nào thay thế Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022, nên yếu tố này không phải đề cập đến trong vụ án này. Do vậy, lỗi khi thực hiện hợp đồng đặt cọc là lỗi của bị đơn.

[3.4] Căn cứ theo cam kết của các bên được xác lập tại Hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022, nếu bên bán không thực hiện theo cam kết thì phải hoàn trả tiền cọc và phạt cọc tương đương số tiền đặt cọc. Trong giao dịch đặt cọc này phía bị đơn đã nhận tổng số tiền cọc là 250.000.000 đồng, trong đó phần ông Trần Phú D là 125.000.000 đồng, phần bà Trương Thị Y là 125.000.000 đồng. Do bà Y không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này nên Tòa án không xem xét.

[3.5] Xét đề nghị của bị đơn đề nghị tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn không đồng ý. Do phần diện tích nhận chuyển nhượng dưới hạn mức nên không tách Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bị đơn lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trễ so với thời hạn theo thỏa thuận về giao kết Hợp đồng đặt cọc, bị đơn cũng chưa thực hiện làm Hợp đồng chuyển nhượng, đất bị đơn hiện tại đang bị Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện C ra Quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng thay đổi hiện trạng tài sản theo Quyết định số 14/QĐ-CCTHADS ngày 05/4/2023 để đảm bảo thi hành án trong một vụ án khác nên không có căn cứ để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

[3.6] Về phía nguyên đơn ông Trần Phú D: Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc và cũng sau thời hạn 01 tháng để các bên thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng như đã cam kết. Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận có biết việc bà N đang có khoản vay thế chấp tại Ngân hàng là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Bích N đứng tên quyền sử dụng đất số CS02543 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố C cấp ngày 05/5/2017, nhưng ông vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc và cũng đã tiến hành thực hiện việc cuốn nần sử dụng đất từ kể từ tháng 06 năm 2022 đến nay. Đồng thời, ông cũng không có khiếu nại hoặc khởi kiện yêu cầu giải quyết vấn đề bị đơn không chịu tiến hành ký chuyển nhượng và cũng không có thỏa thuận nào khác. Mặt khác, ông cũng biết việc phần đất ông sẽ nhận chuyển nhượng của bị đơn là đất có diện tích dưới hạn mức diện tích tách thửa, các bên cũng có thỏa thuận và tại phiên tòa hôm nay, ông cũng đã thừa nhận: *“trước ngày 15/6/2022 thì chị N có nói với tôi biết 200m² đất lên thổ cư thì*

mới tách giấy được thì tôi cũng đồng ý. Nhưng đến nay tôi được biết Thừa đất số 80 của chị N đang bị Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C phát mãi để trả nợ cho chủ nợ khác nên không thực hiện được việc chuyển nhượng”. Tuy nhiên, tại Biên bản Hòa giải ngày 21/8/2023, ông Trần Phú D chỉ đồng ý chuyển nhượng với điều kiện bị đơn chuyển nhượng diện tích là $05m \times 18m = 90m^2$, bị đơn không đồng ý và tại phiên tòa hôm nay, bị đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng tài sản bị đơn hiện đang bị kê biên tại Chi Cục Thi hành án Dân sự huyện C nên không thực hiện được. Nguyên đơn biết được việc các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng này vì những lý do nêu trên, nên nhận thấy là lỗi cũng có một phần của nguyên đơn.

Trên cơ sở đó, Tòa án chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Phú D về hủy Hợp đồng đặt cọc với bị đơn. Buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 125.000.000 đồng. Căn cứ theo Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định: “nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”. Như vậy, đối với phần yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không chấp nhận do cả bên nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi.

[3.7] Đối với yêu cầu của nguyên đơn đề nghị bị đơn phải hoàn trả chi phí mà nguyên đơn đã xây dựng trên Thừa đất số 80 với số tiền 25.000.000 đồng. Xét quá trình nguyên đơn xây dựng công trình nhà ở trên Thừa đất 80 của bị đơn là được sự thống nhất của bị đơn. Do vậy, bị đơn phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền này theo các hóa đơn mà nguyên đơn cung cấp là phù hợp.

[3.8] Tại phiên tòa, phía bị đơn tự nguyện trả cho nguyên đơn số tiền lãi trong 24 tháng trên số tiền đặt cọc 125.000.000 đồng, lãi suất theo quy định của Nhà nước. Như vậy, lãi suất là $20\%/năm = 1,67\%/tháng$, số tiền lãi được tính như sau: $125.000.000 \text{ đồng} \times 1,67\%/tháng \times 24 \text{ tháng} = 50.100.000 \text{ đồng}$. Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện của bị đơn nên chấp nhận việc bị đơn đồng ý trả tiền lãi trên số tiền cọc 125.000.000 đồng cho nguyên đơn với số tiền là 50.100.000 đồng là có cơ sở chấp nhận và có lợi cho nguyên đơn.

[4] Với những nhận định trên nên đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp. Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc là chưa đúng quy định pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, làm rõ những vấn đề trên, mà đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn để buộc bị đơn chịu phạt cọc với số tiền 125.000.000 đồng là chưa đủ căn cứ.

[5] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Ghi nhận nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định tài sản.

[6] Về án phí sơ thẩm và phúc thẩm:

[6.1] Án phí sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 125.000.000 đồng; bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện hủy hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn được chấp nhận là 150.000.000 đồng.

[6.2] Án phí phúc thẩm: Bị đơn kháng cáo là có cơ sở chấp nhận nên không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Bích N.
- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn.

2. Buộc các bị đơn: Ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị Bích N phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Phú D tổng số tiền 200.100.000 đồng (trong đó 125.000.000 đồng tiền cọc + 25.000.000 đồng tiền xây dựng nền nhà + 50.100.000 đồng tiền lãi).

3. Lãi suất chậm thi hành án: Kể từ khi các bên có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ thanh toán số tiền phải thi hành án thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí thẩm định tài sản số tiền 2.000.000 đồng, công nhận đã nộp và chi xong.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Phú D phải chịu án phí số tiền là 6.250.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009902 ngày

08/5/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, thành phố Cần Thơ. Nguyên đơn được nhận lại 4.250.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Bích N phải chịu án phí số tiền là 7.500.000 đồng.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn là ông Nguyễn Thành T và bà Nguyễn Thị Bích N không phải chịu, được nhận lại số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0004614 ngày 22/9/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện C, thành phố Cần Thơ.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TPCT;
- TAND H. C;
- Chi Cục THADS H. C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Bình