

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 413/2023/DS-PT
Ngày: 07-12-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt 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: Bà Trần Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân
Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 295/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 656/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1961

Địa chỉ: Số B, đường số A, khu phố H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Đức N, sinh năm 1985

Đăng ký thường trú: Ô 16 ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên lạc: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Như N1, sinh năm 1978

Địa chỉ: Số E đường H, phường B, thành phố T, tỉnh Long An (có mặt).

(Theo giấy ủy quyền ngày 27/10/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hòa B là Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L (có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn B1, sinh năm 1963

Địa chỉ: Số B Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An (có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Ngọc C, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số A Ô đường T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An (có mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1938 (vắng mặt)

2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Số B Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bị đơn, ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc A, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Đức N và bà Nguyễn Thị Như N1 trình bày:

Vào ngày 26/05/2017, bà Nguyễn Ngọc A và vợ chồng ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Thị Ngọc C có thỏa thuận mua bán thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m², tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng 1.400.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng đặt cọc mua bán đất với số tiền 1.050.000.000 đồng, phần còn lại sẽ thanh toán hết khi ra phòng công chứng hợp đồng mua bán.

Hai bên thỏa thuận bên mua không mua thì mất tiền cọc, bên bán không bán thì phải bồi thường gấp 03 lần tiền đặt cọc. Bà A đã thanh toán đủ tiền đặt cọc 1.050.000.000 đồng cho ông B1 và bà C.

Sau khi ông B1 và bà C nhận đủ tiền cọc 1.050.000.000 đồng thì hện lần, hện lượt không chịu tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A.

Ngày 12/12/2018, bà A khởi kiện ông B1 và bà C ra Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông B1 và bà C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m², tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Long An. Vụ án đã được Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm và Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm. Cả hai bản án sơ thẩm và phúc

thẩm điều tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A đối với ông B1 và bà C về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà A có quyền khởi kiện tranh chấp dân sự về đặt cọc đối với ông B1 thành vụ án khác.

Nguyên đơn bà A yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn B1 liên đới trả số tiền cọc đã nhận là 1.050.000.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn B1 liên đới bồi thường tiền phạt cọc (03 lần số tiền cọc đã nhận) là 1.050.000.000 đồng x 3 lần = 3.150.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà C và ông B1: yêu cầu bà Nguyễn Ngọc A giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 474378 do UBND thị xã T cấp ngày 15/03/2003 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m², tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Long An, bà A không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Đức N xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông B1 và bà C trả số tiền cọc đã nhận 1.050.000.000 đồng và phạt cọc gấp 2 lần 2.100.000.000 đồng, tổng cộng 3.150.000.000 đồng, không yêu cầu ông B1 và bà C trả số tiền phạt cọc 1.050.000.000 đồng. Đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B1 sau khi ông B1 và bà C liên đới trả tiền cho bà A.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn B1 trình bày:

Trong việc lập hợp đồng đặt cọc phía bên bà A cũng có lỗi. Đầu tiên ông B1 và bà C chỉ biết bà Nguyễn Thị Hồng P là việt kiều, chính bà P là người đã đặt vấn đề với ông B1 để giúp ông B1 lấy sổ đỏ từ trong ngân hàng ra để đỡ đóng lãi. Trước đó, bà P có năn nỉ ông Bình bán thửa đất 177 (cũ) nay là thửa 44, tờ bản đồ số 7 để nối liền với thửa đất của bà P nhưng ông B1 không bán. Sau đó, bà A là chị chồng bà P mới có mặt trong ngày ký hợp đồng đặt cọc, nói là hợp đồng trên 500.000.000 đồng phải ra công chứng nhưng khi ra văn phòng công chứng do giấy đất có chữ hộ nên không công chứng được. Hợp đồng là do bà P và bà A lập sẵn, bà P nói với ông B1 là ký hợp đồng đặt cọc chỉ để làm tin thay vì thế chấp ngân hàng thì bây giờ giao giấy cho bà A giữ chứ ông B1 không có nhu cầu bán đất, bà C không biết gì đến chuyện đặt cọc mua bán đất vì ông B1 nói là bà P cho mượn tiền để lấy sổ đỏ ra đỡ trả lãi, khi nào kiếm được miếng đất nào tốt hơn mua dùm bà P, vì lấy tiền của bà P nên phải ký hợp đồng đặt cọc để làm tin.

Nguyên nhân các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ghi chữ hộ nhưng khi bà A đặt cọc đã không xem giấy do là sự chủ quan của bà. Hợp đồng đặt cọc chỉ có ông B1 ký tên không có bà C cùng ký tên, bà A và bà P thừa biết quyền sử dụng đất này là tài sản trong thời kỳ hôn nhân nhưng lập hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc không có bà C

ký, đây là lỗi của bà A và bà P. Vì vậy trong hợp đồng này bà A cũng có lỗi, ông B1 bà C chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận 1.050.000.000 đồng.

Yêu cầu bà Nguyễn Ngọc A giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 474378 do UBND thị xã T cấp ngày 15/03/2003 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m² tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ông là em ruột của ông Nguyễn Văn B1, ông B1 có hộ khẩu tại số B Q, phường B, thành phố T, tỉnh Long An nhưng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m² của ông B1 không nằm tại địa chỉ số B Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An. Ông xác định thửa đất số 44 là tài sản của ông B1 không có liên quan đến ông và ông cũng không có sử dụng số tiền mà ông B1 nhận tiền cọc từ bà A. Do đó, ông không có trách nhiệm hay nghĩa vụ liên quan gì đến ông B1.

Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau nên Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 11-7-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An, đã xử:

“Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 228, khoản 2 Điều 244, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117, 328 Bộ luật Dân sự 2015;

Áp dụng Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014;

Áp dụng điểm đ, khoản 1 Điều 12, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc A.

Buộc ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Ngọc A số tiền cọc 1.050.000.000đ (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc 2.100.000.000đ (hai tỷ một trăm triệu đồng). Tổng cộng là 3.150.000.000đ (ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu của bà Nguyễn Ngọc A về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C trả số tiền phạt cọc là 1.050.000.000đ (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Ngọc A về việc trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 474378 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m² tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Long An do UBND thị xã T, tỉnh Long An cấp ngày 15/03/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn B1.

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Ngọc A được miễn nộp tạm ứng án phí theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, nên bà A không phải chịu tiền án phí.

Ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với mức thu là 95.000.000đ (chín mươi lăm triệu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002397 ngày 24/05/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An. Ông B1 và bà C phải nộp thêm số tiền 94.700.000đ (chín mươi bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

5. Về nghĩa vụ thi hành án:

5.1. Về nghĩa vụ chậm thi hành án:

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/7/2023 bị đơn ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, ông B1 và bà C đồng ý trả tiền cọc đã nhận là 1.050.000.000 đồng lại cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C tranh luận: Ông bà yêu cầu Tòa án triệu tập bà P để đối chất về khoản vay mà bà P đã cho ông B1 vay. Việc ông B1 ký tên trong hợp đồng đặt cọc là để làm tin cho khoản vay của bà P chứ ông B1 hoàn toàn không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất gì với bà A. Nay ông B1, bà C chỉ đồng ý trả cọc, không đồng ý phạt cọc.

Ông Nguyễn Đức N tranh luận: Giữa bà P và ông B1 hoàn toàn không có mối quan hệ gì nhưng ông B1 lại trình bày bà P cho ông B1 vay tiền nhưng lại không đưa ra được bất kỳ chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của ông B1. Ông B1 biết bà P đang sinh sống tại nước ngoài nên cố tình yêu cầu Tòa án triệu tập bà P để nhằm mục đích kéo dài vụ án và không thanh toán tiền cho bà A, trong quá trình giải quyết vụ án trước đây bà P đã có lời trình bày về sự việc không liên quan đến việc giao dịch giữa bà A và ông B1, bà C nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu triệu tập bà P của ông B1 và tiếp tục giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Hòa B, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/5/2017, giữa hai bên ký hợp đồng đặt cọc mua bán đất, thỏa thuận tại hợp đồng bên mua không mua thì mất tiền cọc, bên bán đồng ý định không sang nhượng thì phải bồi thường thiệt hại 03 lần số tiền cho bên mua đã đặt cọc. Bà A đã giao số tiền 1.050.000.000 đồng cho ông B. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày ông B không xem hợp đồng đặt cọc chỉ ký tên và cho rằng đây không phải là hợp đồng đặt cọc mà là hợp đồng vay, ông B ký để làm tin cho việc bà P giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B nhưng ông B không có chứng cứ chứng minh. Trước đây, bà A khởi kiện yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do Tòa án hai cấp xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà A được quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc thành một vụ án khác. Nay bà A khởi kiện yêu cầu ông B và bà C liên đới trả lại số tiền cọc 1.050.000.000 đồng và phạt cọc gấp hai lần là 2.100.000.000 đồng thấp hơn thỏa thuận phạt cọc của các bên, tổng cộng là 3.150.000.000 đồng, yêu cầu của bà A phù hợp theo quy định pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Thị Ngọc C thực hiện đúng quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về nội dung và thời hạn kháng cáo, đủ căn cứ và hợp pháp để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Thị Ngọc C nhận thấy: Theo Công văn số 1785/UBND-NCTCD ngày 08/5/2023 của UBND thành phố T cung cấp thông tin chữ “hộ” trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là mẫu mặc định chứ không phải tài sản của các thành viên

trong hộ gia đình ông Nguyễn Văn B1 và cũng phù hợp với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T (em ruột ông B1) là ông B1 chỉ có hộ khẩu tại 204/20 Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An chứ thực tế thửa đất số 44 của ông B1 không có tại địa chỉ trên. Ngày 17/4/2017, bà C và ông B1 cùng ký tên trong hợp đồng tín dụng vay tại A1 vay số tiền 870.000.000 đồng, bảo đảm tiền vay là hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất thửa đất số 44. Ngày 26/5/2017, ông B1 ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Ngọc A và đã nhận tiền cọc 1.050.000.000 đồng của bà A, cùng ngày ông B1, bà C đã dùng tiền cọc đã nhận của bà A tất toán khoản vay tại ngân hàng là khoản vay chung của ông B1, bà C, như vậy bà C không ký hợp đồng đặt cọc nhưng bà C đã đồng ý với hợp đồng đặt cọc. Do ông B1, bà C từ chối thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên căn cứ khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 26/5/2017 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 ông B1, bà C phải trả lại tiền cọc và bị phạt cọc. Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Thị Ngọc C không có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Kháng cáo của bị đơn thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Á đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, do đó căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bà Á.

[3] Tại phiên tòa, bị đơn ông B1 và bà C yêu cầu triệu tập bà Nguyễn Thị Hồng P để đối chất với ông B1 về số tiền đặt cọc đã giao. Nhận thấy, hiện bà P đang sinh sống tại nước ngoài và trong quá trình giải quyết vụ án giữa bà Nguyễn Ngọc A “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với ông Nguyễn Văn B1 trước đây thì bà P đã có lời trình bày là bà có đi cùng và chứng kiến việc đặt cọc của bà A với ông B1, trước đó bà P có cho bà A mượn số tiền 1.050.000.000 đồng để bà A mua đất của ông B1 nhưng hiện nay bà A đã trả cho bà đầy đủ số tiền này nên bà P xác định không liên quan gì và không có yêu cầu gì, nhận thấy lời trình bày của bà P trong bản án trên đã có hiệu lực pháp luật nên đây là sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, lời trình bày của bà P là phù hợp với hồ sơ vụ án và không có sự mâu thuẫn nên không cần triệu tập bà P về để đối chất. Ngoài ra, tại “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” ngày 26/5/2017 được ký kết giữa bà Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Văn B1 thì bà P chỉ ký tên với tư cách người làm chứng,

ông B1 cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông nhận tiền trực tiếp từ bà P và trước đây bà P cũng không thừa nhận có sự việc này, nhận thấy bà P không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này do đó cấp sơ thẩm không đưa bà P vào tham gia tố tụng là phù hợp.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[4] Xét “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” được ký kết giữa bà Nguyễn Ngọc A và ông Nguyễn Văn B1 ngày 26/5/2017, thấy rằng: Tại thời điểm ký kết việc đặt cọc, các bên tham gia ký kết đặt cọc đều có đủ năng lực hành vi dân sự và năng lực pháp luật dân sự, xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc, việc đặt cọc được lập thành văn bản. Việc các bên đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 177,33m² thuộc một phần thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Long An. Như vậy, đối tượng giao dịch đặt cọc là có thật, các bên tự nguyện thỏa thuận giao kết hợp đồng. Trong hợp đồng đặt cọc có nêu giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.400.000.000 đồng, bà A đặt cọc cho ông B1 số tiền là 1.050.000.000 đồng, số tiền còn lại là 350.000.000 đồng, hai bên còn thỏa thuận phương thức thanh toán, thời gian thực hiện giao dịch, trách nhiệm, nghĩa vụ của các bên khi vi phạm thỏa thuận, nội dung thỏa thuận của các bên không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Từ những phân tích trên, nhận thấy hình thức và nội dung của hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết là phù hợp với quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự nên hợp pháp và có hiệu lực pháp luật, do đó, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện các nội dung đã thỏa thuận này.

[5] Theo nội dung đặt cọc ngày 26/5/2017 thể hiện ông Nguyễn Văn B1 đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 1.050.000.000 đồng vào lúc “05 giờ chiều ngày 26/5/2017”, nguyên đơn khởi kiện buộc bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn B1 phải liên đới trả số tiền cọc đã nhận là 1.050.000.000 đồng, ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C thừa nhận ngày 26/5/2017 ông B1 có nhận số tiền đặt cọc 1.050.000.000 đồng và đồng ý hoàn trả số tiền này cho bà A, nhận thấy đây là sự kiện được các bên thống nhất và thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc 1.050.000.000 đồng là phù hợp.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu kháng cáo của bị đơn về việc ông ông B1, bà C phải liên đới hoàn trả số tiền phạt cọc là 2.100.000.000 đồng, thấy rằng:

[6.1] Đại diện nguyên đơn cho rằng: Sau khi ông B1 và bà C nhận đủ tiền cọc 1.050.000.000 đồng thì hẹn lần, hẹn lượt không chịu tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A. Do đó, ngày 12/12/2018 bà A đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An yêu cầu ông B1 và bà C tiếp tục thực

hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Long An theo hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 26/5/2017 mà các bên đã ký kết nhưng ông B1, bà C không đồng ý. Do yêu cầu khởi kiện của bà A không được chấp nhận nên bà A kháng cáo và Tòa án nhân dân tỉnh Long An không chấp nhận kháng cáo của bà A và nhận định bà A có quyền khởi kiện tranh chấp dân sự về đặt cọc đối với ông B1 bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật. Ngày 04/10/2022, bà Nguyễn Ngọc A nộp đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông B1 và bà C tại Tòa án, yêu cầu ông B1 và bà C trả lại số tiền cọc đã nhận 1.050.000.000 đồng, phạt cọc gấp hai lần số tiền đã nhận là 2.100.000.000 đồng, tổng cộng là 3.150.000.000 đồng.

[6.2] Bị đơn trình bày: Nguyên nhân các bên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ghi chữ hộ nhưng khi bà A đặt cọc đã không xem giấy do là sự chủ quan của bà. Hợp đồng đặt cọc chỉ có ông B1 ký tên không có bà C cùng ký tên, vì vậy trong hợp đồng này bà A cũng có lỗi, ông B1 bà C chỉ đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận 1.050.000.000 đồng và không đồng ý trả số tiền phạt cọc theo yêu cầu của bà A.

[6.3] Theo quy định tại khoản 3 Điều 292 Bộ luật Dân sự thì đặt cọc là một biện pháp bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ, do đó, bà A và ông B1 ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Long An. Căn cứ Điều 117, khoản 3 Điều 292, Điều 328 Bộ luật Dân sự thì khi đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bên đặt cọc sẽ trả trước cho bên nhận cọc một số tiền theo thỏa thuận, đồng thời bên nhận cọc sẽ phải đảm bảo chuyển nhượng đất cho bên đặt cọc. Việc trả một khoản tiền cũng tương đương với việc đảm bảo bên đặt cọc sẽ thực hiện việc nhận chuyển nhượng đất với bên nhận cọc. Như vậy, theo các căn cứ pháp lý nêu trên thì luật không yêu cầu phải có đủ cả hai vợ chồng ông B1 và bà C cũng như các thành viên trong hộ gia đình ông B1 cùng ký tên vào giấy đặt cọc, chỉ khi tài sản nhà, đất là tài sản chung của vợ, chồng hoặc của hộ gia đình mà thực hiện các giao dịch chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp,...liên quan đến tài sản đó mới phải có sự đồng ý của các thành viên còn lại. Do vậy, khi ký kết giao dịch đặt cọc không bắt buộc phải có vợ ông B1 là bà C và các thành viên trong hộ gia đình ông B1 phải ký tên.

[6.4] Hơn nữa, theo Công văn số 1785/UBND-NCTCD ngày 08/5/2023 của UBND thành phố T cung cấp thông tin thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 474378 cấp ngày 15/03/2003 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m², loại đất ODT, cấp cho hộ ông (bà) Nguyễn Văn B1, sinh năm 1963, CMND 300023889 là phối giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do T1 cấp, đây không phải tài sản của các thành viên trong hộ gia đình ông B1 và nội dung này cũng phù hợp với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T (em ruột ông B1) là ông B1 chỉ có hộ khẩu tại số B Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An, ông B1

không sinh sống tại địa chỉ này, hiện chỉ có ông T cùng mẹ là bà A đang sinh sống tại đây, thực tế thửa đất số 44 của ông B1 không có tại địa chỉ số B Quốc lộ F, phường B, thành phố T, tỉnh Long An nên thửa đất số 44 là cấp cho gia đình của ông B1 không liên quan gì đối với ông và mẹ ông là bà Nguyễn Thị Á nên ông không có ý kiến gì về việc ông B1 chuyển nhượng thửa đất này.

[6.5] Ngoài ra, theo hợp đồng tín dụng ngày 17/4/2017 tại A1 – Chi nhánh thành phố T, tỉnh Long An thì bà C và ông B1 cùng ký tên trong đề vay số tiền 870.000.000 đồng, để bảo đảm cho khoản tiền vay trên, bà Nguyễn Thị Ngọc C và ông Nguyễn Văn B1 đã ký kết hợp đồng thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 44 cho A1 – Chi nhánh thành phố T. Ngày 26/5/2017, ông B1 đã nhận tiền cọc 1.050.000.000 đồng của bà A và cùng ngày thì ông B1 và bà C đã tắt toán khoản vay tại ngân hàng, nhận thấy đây là khoản vay chung của vợ chồng, số tiền đặt cọc ông B1 nhận từ bà A sử dụng vào việc thanh toán khoản nợ chung của vợ chồng, bà C cũng có ký tên vào hồ sơ tắt toán khoản vay. Do đó, bị đơn cho rằng khi lập hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc không có bà C ký tên và bà C không biết ông B1 đặt cọc chuyển nhượng đất nên trong hợp đồng này bà A cũng có lỗi nên ông B1, bà C không đồng trả số tiền phạt cọc theo yêu cầu của bà A là không có căn cứ theo quy định của pháp luật.

[6.6] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy ông B1 không đồng ý phạt cọc vì lý do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ và tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc vợ ông là bà C không có ký tên nên việc dẫn đến không thể tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ nhận thấy, sau khi đặt cọc bà A đã liên hệ ông B1 nhiều lần để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A nhưng ông B1 không đồng ý, do đó ngày 12/12/2018 bà A đã khởi kiện yêu cầu ông B1 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà A nhưng trong quá trình giải quyết vụ án thì ông B1 không đồng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho bà A là do vợ ông không đồng chuyển nhượng đất. Do đó, nhận thấy việc ông B1 đổi ý không chuyển nhượng đất cho bà A là từ chối việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vi phạm thỏa thuận các bên đã giao kết, việc vợ ông B1 không đồng chuyển nhượng đất nên ông B1 không thể tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà A là lỗi của ông B1. Do đó, bà A yêu cầu phạt cọc gấp 02 lần số tiền cọc đã nhận là có cơ sở nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận phạt cọc là đúng theo quy định của pháp luật.

[6.7] Nhận thấy, ông B1 sử dụng số tiền nhận cọc để thanh toán khoản vay tại Ngân hàng là khoản vay chung của ông B1 và bà C cho thấy việc ông B1 sử dụng số tiền cọc vào khoản chi phí, sinh hoạt chung và thiết yếu của vợ chồng nên căn cứ Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình, nguyên đơn bà A khởi kiện buộc ông B1 và bà C phải liên đới thanh toán số tiền cọc 1.050.000.000 đồng và phạt cọc 2.100.000.000 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Từ những căn cứ trên cho thấy, bị đơn ông Nguyễn Văn B1 là bên nhận cọc đã từ chối giao kết, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm nghĩa vụ theo nội dung thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 26/5/2017. Do đó, căn cứ khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 26/05/2017 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông B1 và bà C phải có nghĩa vụ trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc gấp ba lần tiền đặt cọc nhưng nguyên đơn bà A chỉ yêu cầu ông B1 và bà C trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc gấp hai lần số tiền cọc là có lợi cho ông B1 và bà C nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A và buộc ông B1 và bà C phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà A số tiền cọc 1.050.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2.100.000.000 đồng là có căn cứ nên ông B1, bà C kháng cáo không đồng ý thanh toán số tiền phạt cọc 2.100.000.000 đồng là không có cơ sở. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C.

[8] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ theo khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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, trường hợp tranh chấp 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, do đó, ông B1 và bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phạt cọc là 2.100.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông B1 và bà C phải chịu án phí trên toàn bộ số tiền 3.150.000.000 đồng là chưa đúng nên sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với phần án phí. Tại phiên tòa, ông B1 có nộp đơn xin miễn án phí, do ông B1 thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật. Bà C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.000.000 đồng.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[11] Các khoản khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C.

Sửa một phần Bản án dân sơ thẩm số 74/2023/DS-ST ngày 11 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân An, tỉnh Long An về án phí.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 228, khoản 2 Điều 244, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 và Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 267, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119 và Điều 328, Điều 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 27, Điều 37 Luật Hôn nhân và Gia đình; Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 năm 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc A.

Buộc ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C phải có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Nguyễn Ngọc A số tiền cọc 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) và tiền phạt cọc 2.100.000.000 đồng (hai tỷ một trăm triệu đồng). Tổng cộng là 3.150.000.000 đồng (ba tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc A về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C liên đới trả số tiền phạt cọc là 1.050.000.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị Ngọc C.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Ngọc A về việc trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W 474378 đối với thửa đất số 44, tờ bản đồ số 7, diện tích 177,33m², tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Long An do UBND thị xã T, tỉnh Long An cấp ngày 15/3/2003 cho hộ ông Nguyễn Văn B1.

Trong trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền kê khai, đăng ký và yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp hoặc kê từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số

tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Ngọc A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông Nguyễn Văn B1 được miễn nộp án phí.

Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 37.000.000 đồng (ba mươi bảy triệu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002397 ngày 24/05/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An. Buộc bà C phải nộp thêm số tiền 36.700.000 đồng (ba mươi sáu triệu bảy trăm nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn B1 được miễn án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông B1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002636 ngày 22 tháng 9 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An. Bà Nguyễn Thị Ngọc C phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002573 ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân An, tỉnh Long An. Bà Nguyễn Thị Ngọc C đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy 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 quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND thành phố Tân An;
- Chi cục THADS thành phố Tân An;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV.

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

Trần Thị Thanh Thúy