

Bản án số: 56 /2022/DS-ST

Ngày: 14 - 9 - 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 sơ thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Hoàng Thành.

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Ông Lương Văn Hòa

2. Bà Phạm Ngọc Phụng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Ngọt, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:**  
Bà Dương Thị Ngọc Bích - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 37/2022/TLST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 108/2022/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Dương Thanh P, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng. (vắng mặt)

*Có người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Lý Khánh H

Địa chỉ: Số X, đường H, phường B, quận F, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

**- Bị đơn:**

1. Bà Trần Thị X, sinh năm 1929 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số Y, ấp V, thị trấn L, huyện P, tỉnh Sóc Trăng

2. Bà Nguyễn Thị B(Nguyen Be Thi), sinh năm 1952 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số E Wynne Dr Garland TX 75044 USA (Hoa Kỳ).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B:* Ông Tiêu Minh H. Địa chỉ: Ấp B, thị trấn P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị X và ông Tiêu Minh H:* Bà Mai Hồng L. Địa chỉ: Số I-K, đường M, khu dân cư N, Quốc lộ O, khóm E,

phường V, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (văn bản ủy quyền ngày 20/5/2022). Bà L có mặt.

*Những vấn đề cụ thể trong đơn khởi kiện đề ngày 26/3/2019, nguyên đơn ông Dương Thanh P trình bày:*

Căn nhà số Q (số cũ 73B), đường H, khóm C, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số I ngày 27/9/2004, diện tích đất 618,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 01 và diện tích nhà ở là 294,32m<sup>2</sup>, thuộc quyền sở hữu của bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B theo giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo nội dung thay đổi và tên chủ mới ngày 02/8/2005 và theo di chúc ngày 22/8/2005.

Vào ngày 24/02/2019, ông Dương Thanh P với bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B có thỏa thuận về việc mua bán nhà đất số Q (số cũ 73B), đường H, khóm C, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với nội dung: Bên bán là bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B thống nhất bán nhà đất số Q, đường H, khóm C, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho ông Dương Thanh P với giá 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng). Ông Dương Thanh P đã đặt cọc số tiền 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Bên bà X và bà B có trách nhiệm đăng ký quyền sở hữu cho người thừa kế và thủ tục cuối cùng tại Văn phòng công chứng. Số tiền 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng) còn lại, ông P sẽ trả đủ cho bà X và bà B khi hai bên ký hợp đồng mua bán nhà đất tại Văn phòng công chứng. Bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B cam kết nhà đất hợp pháp, không tranh chấp và chịu trách nhiệm đồng thời chịu bồi thường gấp đôi số tiền cọc mà ông P đã đặt cọc.

Tuy nhiên ngày 26/03/2019, bà X và bà B thông báo hủy thỏa thuận bán nhà cho ông P và đề nghị ông P nhận lại số tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) và không bồi thường tiền cọc cho ông P. Ông P không đồng ý với yêu cầu của bà X và bà B ế, ông P chưa nhận tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng).

Ông Dương Thanh P yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B phải tiếp tục thực hiện bán căn nhà số Q đường H, khóm C, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho ông Dương Thanh P theo Giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 24/02/2019. Trường hợp bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B không thực hiện bán căn nhà số Q đường H, khóm C, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho ông Dương Thanh P thì phải trả lại cho ông Dương Thanh P số tiền cọc 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) và bồi thường số tiền cọc 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) theo Giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 24/02/2019.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút lại yêu cầu buộc bà X và bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất số Q đường H, khóm C, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, chỉ yêu cầu cụ X và bà B trả lại tiền đặt cọc và bồi thường tổng cộng 8.000.000.000 đồng.

*Sự việc đã được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28/6/2019. Sau đó, cụ X và bà B có đơn kháng cáo; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng có Quyết định kháng nghị*

*phúc thẩm số 10/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/7/2019. Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã giải quyết tại Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2020/DS-PT ngày 18/5/2020.*

*Sau khi xét xử phúc thẩm, ngày 17/8/2020, cụ Trần Thị X có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên. Ngày 15/11/2021, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có Quyết định kháng nghị số 69/2021/KN-DS. Tại Quyết định giám đốc thẩm số 05/2022/DS-GĐT ngày 29/3/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao đã hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2020/DS-PT ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định pháp luật.*

Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2020/DS-PT ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng tổ chức thi hành xong, bà X và bà B đã nộp trả cho ông Dương Thanh P tổng cộng 8.223.226.301 đồng. Trong đó, trả tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng, tiền phạt cọc 4.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án 223.226.301 đồng. Ông P đã nhận đủ số tiền 8.223.226.301 đồng.

*Ngày 19/07/2022 Tòa án tỉnh Sóc Trăng đã thụ lý yêu cầu phản tố của bà Trần Thị X và bà Nguyễn Thị B.*

Theo đơn yêu cầu phản tố bị đơn trình bày: Nguyên vào ngày 24/02/2019, ông Dương Thanh P với các bị đơn có ký thỏa thuận về việc mua bán nhà đất số Q (số cũ 72B), đường H, khóm C, phường Z, thành phố S, Tỉnh Sóc Trăng với nội dung chủ yếu của thỏa thuận là: Bà X và bà B đồng ý bán cho ông Dương Thanh P căn nhà và đất số Q (số cũ 72B), đường H, khóm C, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng với giá 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ đồng). Sau khi ký thỏa thuận mua bán nhà thì ông Dương Thanh P sẽ giao cho hai bà số tiền là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Các bà có trách nhiệm đăng ký quyền sở hữu nhà đất cho người thừa kế. Số tiền còn lại 8.000.000.000 đồng (Tám tỷ đồng) sẽ được thanh toán khi người đại diện đứng tên nhà đất được cấp giấy chủ quyền sở hữu nhà đất và hai bên ký hợp đồng mua bán nhà đất tại Văn phòng công chứng; các bà cam kết nhà đất nêu trên không có khiếu nại, tranh chấp, nếu có thì phải tự giải quyết cho xong khiếu nại hay tranh chấp đó. Ông Dương Thanh P cam kết nếu không trả tiền đúng theo thỏa thuận thì phải chịu mất cọc, các bà cam kết vì bất cứ lý do gì mà không bán nhà đất thì phải chịu bồi thường gấp đôi số tiền mà ông Dương Thanh P đã đặt cọc. Sau khi hai bên ký thỏa thuận, ông P đã đặt cọc 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng).

Đến ngày 26/03/2019, ông Dương Thanh P khởi kiện yêu cầu các bà trả lại cho ông số tiền cọc là 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng) và tiền phạt cọc 4.000.000.000 đồng (Bốn tỷ đồng). Việc các bên ký kết “Giấy thỏa thuận” ngày 24/02/2019 là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc hay lừa dối. Chính ông P cũng hiểu rõ về tình trạng nhà đất mà ông nhận chuyển nhượng nhưng ông vẫn đồng ý mua. Theo “Giấy thỏa thuận” ngày 24/02/2019, không quy định thời hạn

thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhưng ông P khởi kiện ra Tòa án sau khi ký thỏa thuận với các bà mới chỉ hơn 01 tháng là quá vội vàng và không cho các bà có thời gian hợp lý để thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sở hữu. Các bà không có đưa ra Thông báo hủy bỏ thỏa thuận mua bán theo như lời khai của phía nguyên đơn nên các bà không có lỗi trong trường hợp này. Bên cạnh đó, ông P khởi kiện với lý do các bà không thực hiện thỏa thuận đối với ông nhưng ông P lại không có chứng cứ chứng minh và không tiếp tục thực hiện thỏa thuận nữa là tự đơn P chấm dứt hợp đồng với các bà. Do đó, ông P phải chịu mất số tiền cọc theo như đã thỏa thuận.

Nay bị đơn yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu phản tố sau: Buộc ông Dương Thanh P trả lại số tiền là 8.256.886.301 đồng trong đó tiền vốn đặt cọc là 4.000.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 4.000.000.000 đồng và số tiền lãi chậm thi hành án là 256.886.301 đồng cho các bị đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm đại diện các bị đơn xác định có nhầm lẫn trong việc yêu cầu nguyên đơn trả lại tiền lãi chậm thi hành án là 256.886.301 đồng, nay các bị đơn thay đổi yêu cầu là buộc nguyên đơn trả lại tiền lãi chậm thi hành án là 223.226.301 đồng. Yêu cầu nguyên đơn trả lại tổng cộng là 8.223.226.301 đồng.

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 việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về **tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại** số Q (số cũ là 73 B) đường Hùng Vương, khóm 1, phường 6, thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng (*theo hồ sơ gốc số 1 ngày 27/9/2004, diện tích đất 618,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 01 và diện tích nhà ở là 294,32m<sup>2</sup>*), chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc các bị đơn trả lại tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của các bị đơn buộc nguyên đơn trả lại tiền phạt cọc 4.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án cho các bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Do trong vụ kiện có bị đơn là bà Nguyễn Thị Băng định cư tại Hoa Kỳ, địa chỉ: Số E Wynne Dr Garland TX 75044 USA, nên theo qui định tại điểm a khoản 1 Điều 37 và điểm a khoản 1 Điều 470 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

[2] Đối với việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về **tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại** số Q (số cũ là 73 B) đường H, khóm C, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (*theo hồ sơ gốc số 1 ngày*



27/9/2004, diện tích đất 618,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 01 và diện tích nhà ở là 294,32m<sup>2</sup>). Xét thấy, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn không trái pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy: Vụ án đã được Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 và Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2020/DS-PT ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc các bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng, tiền phạt cọc 4.000.000.000 đồng. Hai bản án trên có hiệu lực đã được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng tổ chức thi hành xong, bà X và bà B đã nộp trả cho ông Dương Thanh P tổng cộng 8.223.226.301 đồng. Trong đó, trả tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng, tiền phạt cọc 4.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án 223.226.301 đồng. Ông P đã nhận đủ số tiền 8.223.226.301 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay đại diện nguyên đơn yêu cầu giải quyết buộc các bị đơn trả lại tiền cọc 4.000.000.000 đồng và phạt cọc 4.000.000.000 đồng và không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn nhà số Q (số cũ 73B), đường H, khóm C, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhà ở và quyền sử dụng đất ở theo hồ sơ gốc số I ngày 27/9/2004, diện tích đất 618,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 01 và diện tích nhà ở là 294,32m<sup>2</sup>, do nhà và đất trên hiện nay các bị đơn vẫn chưa làm thủ tục đứng tên hợp lệ.

[4] Xét yêu cầu phản tố của các bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1] Nhà và đất tại số Q (số cũ là 73 B) đường H, khóm C, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sở hữu của cụ Lưu Văn K và cụ Trần Thị X (do nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Nguyễn Phước H1 và bà Trịnh Thị H2 vào ngày 07/7/2005). Ngày 22/8/2005 vợ chồng cụ K lập di chúc chung (có sự chứng kiến của Công chứng viên Phòng công chứng số 1 tỉnh Sóc Trăng) nội dung để lại nhà và đất trên cho vợ chồng con trai là Lưu An T và Nguyễn Thị B sau khi vợ chồng cụ K qua đời.

[4.2] Ông Lưu An T chết năm 2007, cụ Lưu Văn K chết vào năm 2016. Ngày 24/02/2019 cụ X và bà B ký giấy thỏa thuận bán nhà và đất trên cho ông Dương Thanh P với giá 12.000.000.000 đồng. Nội dung Giấy thỏa thuận thể hiện: Ngay sau khi ký giấy này bên mua có trách nhiệm trả cho bên bán số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng. Bên bán có trách nhiệm đăng ký đăng ký quyền sở hữu nhà, đất cho người đứng tên nhà đất do được thừa kế tài sản. Số tiền còn lại là 8.000.000.000 đồng sẽ được bên mua trả đủ cho bên bán khi người đại diện đứng tên nhà đất được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà đất và hai bên ký hợp đồng mua bán nhà đất tại văn phòng công chứng; nếu bên B không trả tiền đúng theo thỏa thuận này thì phải chịu mất cọc, nếu bên bán vì bất cứ lý do gì mà không bán nhà đất thì phải chịu bồi thường gấp đôi số tiền mà bên mua đã đặt cọc. Sau khi ký giấy thỏa thuận ông P đã giao số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng cho bà B. Đây là thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4.3] Ông P cho rằng cụ X và bà B thông báo hủy bỏ mua bán nhà đất nên ông khởi kiện yêu cầu buộc cụ X và bà B phải trả tiền cọc và phạt cọc là 8.000.000.000 đồng, nhưng cụ X và bà B không thừa nhận là có thông báo hủy bỏ mua bán nhà đất, còn ông P không đưa ra được chứng cứ nào thể hiện cụ X hay bà B có thông báo hủy bỏ mua bán nhà đất. Tại Biên bản lấy lời khai ông Lý Khánh H người đại diện theo ủy quyền của ông P thì ông Hồng trình bày là hiện nay ông P không có chứng cứ gì để chứng minh cho việc bà B thông báo hủy bỏ mua bán nhà đất và tại Đơn đề nghị thu thập tài liệu, chứng cứ ngày 14/7/2022 của ông Lý Khánh H đề nghị Tòa án xác minh, lịch sử thu thập cuộc hội thoại vào lúc 9 giờ 00 phút sáng ngày 08/3/2019 từ số điện thoại 0978761162 của bà Nguyễn Thị Bgọi đến số điện thoại 0918939799 của ông Dương Thanh P. Tòa án đã yêu cầu Bưu chính viễn thông Sóc Trăng cung cấp, nhưng tại Công văn số 323/VNPT-ST-KTĐT ngày 28/7/2022 của Bưu chính viễn thông Sóc Trăng trả lời: *“Hiện nay, hệ thống mạng Vinaphone không ghi lại nội dung cuộc gọi của khách hàng vì vậy Viễn thông Sóc Trăng không có dữ liệu nội dung cuộc gọi để cung cấp theo yêu cầu của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng”*.

[4.4] Ngoài ra, theo Giấy thỏa thuận ngày 24/02/2019 các bên không có thỏa thuận cụ thể về thời hạn phía cụ X và bà B phải làm xong thủ tục giấy tờ nhà đất và thời hạn hai bên ký hợp đồng mua bán. Thực tế, cụ X và bà B đã tiến hành thủ tục khai nhận di sản thừa kế theo Tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật của cụ K ngày 15/3/2019, Tờ khai quan hệ thừa kế theo pháp luật của ông Trung ngày 15/3/2019. Nhưng ngày 26/3/2019 ông P đã có đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[4.5] Việc các bên ký Giấy thỏa thuận ngày 24/02/2019 là thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở. Khi ký Giấy thỏa thuận mua bán nhà đất nêu trên thì ông P cũng đã được đọc tờ “di chúc” và cũng biết đây là tài sản chưa chia thừa kế nhưng ông P vẫn đặt cọc. Tại thời điểm ký kết cụ X và bà B chưa đủ điều kiện để giao dịch đối với nhà đất nêu trên vì đây là tài sản của cụ K và cụ X, đã lập di chúc cho con trai là ông Trung và con dâu là bà B nhưng chưa chia thừa kế và vợ chồng bà B cũng chưa được sang tên. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2019 là vô hiệu.

[4.6] Xét về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Khi tiến hành ký kết Giấy thỏa thuận ngày 24/02/2019 thì cụ X và bà B chưa đủ điều kiện để giao dịch, chưa chia thừa kế, bà B chưa đứng tên giấy chứng nhận, nên chưa phải là chủ sở hữu và cho đến hiện nay cụ X và bà B vẫn chưa làm xong thủ tục để đứng tên sở hữu nhà và đất trên, nhưng ông P vẫn đặt cọc mua bán và giấy đặt cọc cũng không qui định thời gian cho bà B làm thủ tục nhận tài sản thừa kế, thời gian đặt cọc vào ngày 24/02/2019 đến ngày 26/3/2019 (01 tháng 02 ngày) ông P đã khởi kiện tranh chấp về hợp đồng đặt cọc và cho rằng bà B thông báo hủy bỏ mua bán nhưng ông P không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh còn bà B thì không thừa nhận. Do đó, lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc vô hiệu là ngang nhau. Do lỗi ngang nhau nên bên nhận đặt cọc phải có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho bên đặt cọc và không phải chịu phạt cọc.

[5] Tuy nhiên, Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2019/DS-ST ngày 28/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng và Bản án dân sự phúc thẩm số 84/2020/DS-PT ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc các bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng, tiền phạt cọc 4.000.000.000 đồng. Hai bản án trên có hiệu lực đã được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng tổ chức thi hành xong, bà X và bà B đã nộp trả cho ông Dương Thanh P tổng cộng 8.223.226.301 đồng. Trong đó, trả tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng, tiền phạt cọc 4.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án 223.226.301 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi lại tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 4.000.000.000 đồng của nguyên đơn. Chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn Trần Thị X và Nguyễn Thị B buộc nguyên đơn Dương Thanh P có nghĩa vụ giao trả lại cho các bị đơn tiền phạt cọc đã nhận là 4.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án. Tiền lãi chậm thi hành án 223.226.301 đồng là tiền lãi của số tiền 8.000.000.000 đồng, do buộc ông P trả lại 4.000.000.000 đồng thì tiền lãi chậm thi hành án được tính lại (223.226.301 đồng: 2) là 111.613.150 đồng. Tổng cộng ông P phải trả lại cho cụ X và bà B là: 4.111.613.150 đồng.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do các bị đơn là người cao tuổi có đơn yêu cầu miễn án phí nên được miễn án phí theo qui định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 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 các bị đơn được nhận lại số tiền đã nộp án phí là 116.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0004949 ngày 23/02/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Sóc Trăng. Ông P phải chịu án theo qui định của pháp luật (120.000.000 đồng + 111.613.150 x 0,1%) là: 112.111.613 đồng .

[6] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 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:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại số Q (số cũ là 73 B) đường H, khóm C, phường Z, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (*theo hồ sơ gốc số 1 ngày 27/9/2004, diện tích đất 618,9m<sup>2</sup>, thuộc thửa 181, tờ bản đồ số 01 và diện tích nhà ở là 294,32m<sup>2</sup>*).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Dương Thanh P về đòi lại tiền đặt cọc. Buộc các bị đơn Trần Thị X và Nguyễn Thị B có trách nhiệm trả lại tiền cọc 4.000.000.000 đồng cho ông Dương Thanh P. Do ông P đã nhận đủ nên Hội đồng xét xử không buộc các bị đơn phải tiếp tục trả.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của các bị đơn Trần Thị X và Nguyễn Thị B. Buộc nguyên đơn Dương Thanh P có trách nhiệm trả lại cho các bị đơn Trần Thị X và Nguyễn Thị B tiền phạt cọc là 4.000.000.000 đồng và tiền lãi chậm thi hành án 111.613.150 đồng. Tổng cộng là 4.111.613.150 đồng (bốn tỷ một trăm mười một triệu sáu trăm mười ba ngàn một trăm năm mươi đồng). 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, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo qui định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của các bị đơn Trần Thị X và Nguyễn Thị B. Buộc nguyên đơn Dương Thanh P có trách nhiệm trả lại cho các bị đơn Trần Thị X và Nguyễn Thị B tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Nguyên đơn Dương Thanh P phải chịu 112.111.613 đồng

5.2. Các bị đơn được miễn không phải nộp, các bị đơn Trần Thị X và Nguyễn Thị B được nhận lại tiền án phí đã nộp là 116.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0004949 ngày 23/02/2021 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Sóc Trăng.

5.3. Bị đơn Nguyễn Thị B được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0007663 ngày 18/7/2019 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Sóc Trăng.

6. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

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 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, Điều 7, 7a, 7b và Điều 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.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM**

**Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa**

**Nguyễn Hoàng Thành**



