

Bản án số: 192/2024/DS-PT  
Ngày 16/8/2024  
V/v Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc.

**NHÂN DANH**  
**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**  
**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG**

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Ông Lê Lâm Sơn

**Các Thẩm phán:** Ông Lê Quang Tấn

Bà Nguyễn Thị Diệu Hiền.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa:**  
Ông Cao Phương Bình - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và ngày 16 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 60/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 82/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Anh Lê Trần P, sinh năm 1977; (vắng mặt)

Địa chỉ: P, tòa M, khu tổ hợp thương mại, văn phòng và căn hộ cao cấp Metropolis, B L, phường N, quận B, thành phố Hà Nội.

**Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Âu Mạnh H, sinh năm 1954; (có mặt)

Địa chỉ: Số H Phố T, quận Đ, thành phố Hà Nội.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:**

1/ Luật sư Phạm Văn H1, sinh năm 1957 – Văn phòng L đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

2/ Luật sư Nguyễn Thị Kim T, sinh năm 1962 – Văn phòng L đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

.

Cùng địa chỉ: Số E ngõ A G, phường C, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

**Bị đơn:** Chị **Trần Mai H2**, sinh năm 1981; (vắng mặt)

**HKTT:** **Số E Ngõ B Đ, phường L, quận B, thành phố Hà Nội.**

Chỗ ở hiện nay: **G Khu Đô Thị N, phường X, quận T, thành phố Hà Nội.**

**Người đại ủy quyền diện theo của bị đơn:** Chị **Nguyễn Thị Bích H3**, sinh năm 1979 (có mặt);

Địa chỉ: **P T, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội.**

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:**

1. Luật sư **Nguyễn Duy N**, sinh 1963, **Công ty L1** thuộc **Đoàn Luật sư thành phố H** (có mặt).

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông **Nguyễn Đức Hùng V** (vắng mặt).

Địa chỉ: **G Khu Đô Thị N, phường X, quận T, thành phố Hà Nội.**

2. Bà **Nguyễn Thị H4**, sinh năm 1959; (có mặt)

**HKTT:** **Số B H, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.**

Nơi cư trú hiện nay: **Số H, Phố T, quận Đ, thành phố Hà Nội.**

Địa chỉ liên lạc: **Số G Chùa B, phường Q, quận Đ, thành phố Hà Nội.**

**Người đại diện theo ủy quyền của bà H4:** Ông **Âu Mạnh H**, sinh năm 1954 (có mặt);

Địa chỉ: **Số H Phố T, quận Đ, thành phố Hà Nội.**

3. Bà **Âu Huyền T1**, sinh năm 1985 (Vợ ông **Lê Trần P**) (vắng mặt).

Địa chỉ: **CHCC M 31606, Tòa H (M3), tổ hợp TM, DV và CHCC Vinhomes Metropolis, số B L, phường N, quận B, thành phố Hà Nội.**

**Người đại diện theo ủy quyền của bà T1:** Ông **Âu Mạnh H**, sinh năm 1954, văn bản ủy quyền ngày 21/11/2022.

Địa chỉ: **Số H Phố T, quận Đ, thành phố Hà Nội.**

4. Bà **Hồ Thị Bích P1**, sinh năm 1967; (vắng mặt)

Địa chỉ: **Số A, V, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.**

5. **Ngân hàng TMCP S1 (S2)**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Hoàng H5**, sinh năm 1973; Chức vụ: Trưởng phòng tổ tụng và ông **Trần Văn H6**, sinh năm 1987; Chức vụ: Chuyên viên tổ tụng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Cùng địa chỉ: **Số G T, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.**

6. Ông **Trần Anh T2**, sinh năm 1960; (vắng mặt)

Địa chỉ: **Số B, đường H, phường A, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.**

Người kháng cáo: Chị **Trần Mai H2** - bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:**

Được biết bà **Trần Mai H2** là chủ sở hữu, sử dụng 02 thửa đất gồm:

- Thửa thứ 01: Diện tích 817,80m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **kh. phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M980182, số vào sổ PĐĐ000037 do **UBND huyện P** cấp ngày 26/05/2003. Đã đăng ký biến động sang tên bà **Trần Mai H2**.

- Thửa thứ hai: Diện tích 493,40m<sup>2</sup>, tọa lạc tại **kh. phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M961712, số vào sổ PĐĐ000159 do **UBND huyện P** cấp ngày 31/07/2003. Đã đăng ký biến động sang tên bà **Trần Mai H2**.

Năm 2017, bà **H2** có nhu cầu chuyển nhượng và vợ chồng ông **P** có nhu cầu nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên. Ngày 11/12/2017, ông **P** và bà **H2** có thỏa thuận ông **P** đặt cọc để bà **H2** làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông **P** theo quy định của pháp luật. Hai bên thỏa thuận đặt cọc với số tiền là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng). Cùng ngày 11/12/2017, ông **P** đã đặt cọc cho bà **Trần Mai H2** số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) bằng tiền mặt do ông **Nguyễn Đức Hùng V** (chồng bà **H2** nhận hộ bà **H2**). Hai bên có làm giấy nhận cọc có chữ ký của ông **P** và ông **V**, ký xác lập ngày 13/12/2017. Số tiền còn lại 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) bà **H2** yêu cầu ông **P** phải chuyển cho bà **H2** vào ngày 12/12/2017. Đúng hẹn, vì ông **P** phải đi công tác nên ông **P** có nhờ mẹ vợ là bà **Nguyễn Thị H4** chuyển nốt số tiền đặt cọc còn lại 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) vào tài khoản của bà **Trần Mai H2**. Đúng ngày 12/12/2017, bà **H4** đã chuyển 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) còn lại giúp ông **P** vào tài khoản của bà **Trần Mai H2** tại **Ngân hàng V1 - chi nhánh T3, Hà Nội**, trong giấy chuyển tiền thể hiện rõ nội dung "**Lê Trần P chuyển tiền đặt cọc lô đất 343 đường C Khu phố A, Thị trấn D, P**".

Sau đó hai bên giao kết với nhau Hợp đồng đặt cọc và lập Vi bằng về việc này. Ngày 13/12/2017, ông **P** và bà **H2** có giao kết với nhau Hợp đồng đặt cọc, bà **H2** thống nhất chuyển nhượng cho ông **P** 02 thửa đất nói trên và bớt 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) còn 76.500.000.000 đồng (bảy mươi sáu tỷ, năm trăm triệu đồng). Bà **H2** cam kết đã nhận đủ 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) tiền đặt cọc mua 02 thửa đất của vợ chồng bà **T1**, ông **P**. Nếu bên mua không mua nữa sẽ mất tiền đặt cọc, nếu bên bán không bán nữa thì sẽ trả lại tiền đặt cọc và phải bồi thường gấp 03 lần tiền đặt cọc - tức là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) tiền bên mua đặt cọc + 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng) bồi thường. Tổng cộng là 40.000.000.000 đồng (bốn mươi tỷ đồng).

Nếu bên nào sai sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất nêu trên bà H2 đang thế chấp tại Ngân hàng S2 nên bà H2 cam kết 02 ngày sau, tức sáng ngày 14/12/2017 bà H2 sẽ ra Ngân hàng S2 để tiến hành các thủ tục liên quan đến việc giải chấp 02 tài sản nêu trên để tiến hành các nội dung liên quan đến đặt cọc và chuyển nhượng sau này.

Đến ngày 12/02/2018, ông có hỏi bà H2 xem việc tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng như thế nào thì bà H2 vẫn hứa sẽ chuyển nhượng cho ông P nên cùng ngày 12/02/2018, ông P đề nghị cùng bà H2 ngồi lại làm việc với nhau và yêu cầu bà H2 thực hiện hợp đồng đặt cọc và triển khai việc chuyển nhượng. Lúc này ông P yêu cầu Văn phòng T4 địa chỉ số G Xã Đ, phường P, quận Đ, Hà Nội lập Vi bằng ghi nhận lại sự thỏa thuận về nội dung “Hợp đồng đặt cọc do các bên tự lập ngày 12/02/2018”. Tại đây một lần nữa ông P và bà H2 lập tiếp hợp đồng đặt cọc đề ngày 12/02/2018. Theo đó, nội dung hợp đồng đặt cọc này một lần nữa hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 76.500.000.000 đồng (bảy mươi sáu tỷ, năm trăm triệu đồng) và thống nhất thời hạn tối đa là 30 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng, Bên A (bà H2) phải thực hiện thủ tục giải chấp các tài sản để làm thủ tục chuyển nhượng. Trong thời hạn 30 ngày làm việc kể từ ngày ký kết hợp đồng này, nếu Bên A không thực hiện thủ tục giải chấp 02 tài sản hiện đang thế chấp thì Bên A phải trả lại cho Bên B (ông P) số tiền đã nhận đặt cọc là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) và phải trả thêm cho Bên B một khoản tiền là 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng).

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc và cam kết, đến ngày 17/4/2018, ông P thấy bà H2 không có thiện chí làm thủ tục chuyển nhượng cho ông P. Bà H2 tự ý viết cam kết với ông P hứa sẽ hoàn tất thủ tục Ngân hàng để rút số đô 02 tài sản nêu trên và bàn giao tài sản cho ông P trong vòng 2 tuần sau khi lấy số đô từ Ngân hàng. Trong trường hợp tới ngày trên thủ tục Ngân hàng chưa được thống nhất, chấp thuận, bà H2 cam kết chịu trách nhiệm theo như Vi bằng hai bên đã thống nhất. Do thời gian quá dài bà H2 không hoàn tất được thủ tục giải chấp tại Ngân hàng nên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên cho ông P. Ông P vẫn luôn đề nghị bà H2 tắt toán với Ngân hàng để thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất nói trên cho ông P nhưng bà H2 nhất định không đồng ý và muốn chiếm đoạt luôn 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) của ông P, còn đất bà H2 cũng không chuyển nhượng cho ông P.

Do đó ông P đã khởi kiện bà Trần Mai H2 ra Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc và đề nghị tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Tuyên hợp đồng đặt cọc giữa ông P và bà Trần Mai H2 ký ngày 12/02/2018 tại Văn phòng T4 có hiệu lực pháp luật và buộc bà Trần Mai H2 phải chuyển nhượng 02 thửa đất gồm:

- Thửa thứ 01: Diện tích 817,80m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M980182, số vào sổ PĐĐ000037 do UBND huyện P cấp ngày 26/05/2003. Đã đăng ký biến động sang tên bà Trần Mai H2.

- Thửa thứ hai: Diện tích 493,40m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M961712, số vào sổ PĐĐ000159 do UBND huyện P cấp ngày 31/07/2003. Đã đăng ký biến động sang tên bà Trần Mai H2.

2. Trường hợp bà Trần Mai H2 cố tình không chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông P, lỗi này hoàn toàn thuộc về bà Trần Mai H2. Đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc. Theo đó, đề nghị Tòa án buộc bà Trần Mai H2 phải trả lại cho ông P số tiền đặt cọc là 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng) và phạt bà H2 gấp 03 lần tiền đặt cọc là 30.000.000.000đ (ba mươi tỷ đồng), tổng số là 40.000.000.000đ (bốn mươi tỷ đồng) theo cam kết của bà Trần Mai H2.

Ngày 20/8/2022, ông P có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Buộc bà Trần Mai H2 phải trả lại cho ông P số tiền đặt cọc là 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng) và phạt bà Trần Mai H2 gấp 03 lần tiền cọc là 30.000.000.000đ (Ba mươi tỷ đồng). Tổng cộng là 40.000.000.000đ (Bốn mươi tỷ đồng) theo cam kết của hợp đồng đặt cọc giữa ông Lê Trần P với bà Trần Mai H2.

Ông P thống nhất tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số TĐ: 549-2021, ngày 24/12/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và Thống nhất kết quả định giá số 1154HCM/2022/CT-TĐG/AVC, ngày 22/4/2022 của Công ty TNHH Đ và không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá lại.

**Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết:**

Tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc theo vi bằng 12/02/2018;

Buộc phía bà H2 trả cho ông phong số tiền 10 tỷ đã nhận và bồi thường cọc 3 lần với số tiền 30 tỷ đồng. Tổng số tiền là 40 tỷ đồng.

**\* Tại các văn bản lời khai và tại phiên tòa bị đơn trình bày:**

Vào ngày 12/02/2018, bà H2 và ông Lê Trần P có ký kết Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm chuyển nhượng 02 quyền sử dụng đất có thông tin như sau:

1. Thửa đất có diện tích 817,80m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M980182, số vào sổ PĐĐ000037, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố

P, tỉnh Kiên Giang, do Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thành phố P) cấp ngày 26/5/2003, đã đăng ký biến động sang tên bà Trần Mai H2.

2. Thửa đất có diện tích 493,40m<sup>2</sup>, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M961712, số vào sổ PDD000159, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, do Ủy ban nhân dân huyện P (nay là thành phố P) cấp ngày 31/7/2003, đã đăng ký biến động sang tên bà Trần Mai H2.

Các quyền sử dụng đất nêu trên hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP S1 – Chi nhánh K.

Việc đặt cọc giữa bà H2 và ông P còn được lập Vi bằng tại Văn phòng T4 (Số G phố X, phường P, quận Đ, thành phố Hà Nội). Theo Hợp đồng đặt cọc, bà H2 và ông Lê Trần P có thỏa thuận giá chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên là 76.500.000.000 đồng (Bảy mươi sáu tỷ năm trăm triệu đồng), ông P đã đặt cọc trước cho bà H2 số tiền 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng), qua 02 đợt:

+ Đợt 1: Ngày 11/12/2017, ông P và mẹ vợ ông P là bà Nguyễn Thị H4 đã thanh toán cho bà H2 số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) bằng hình thức tiền mặt.

+ Đợt 2: Ngày 12/12/2017, ông P và mẹ vợ ông P là bà Nguyễn Thị H4 tiếp tục chuyển khoản vào tài khoản của bà H2 số tiền 9.000.000.000 đồng (Chín tỷ đồng) theo ủy nhiệm chi ngày 12/12/2017 tại Ngân hàng TMCP Đ1 – Chi nhánh T3, Hà Nội.

Hai bên thống nhất, trong thời hạn tối đa là 30 ngày làm việc kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc này, khi có thông báo của Ngân hàng về việc đồng ý giải chấp các tài sản nêu trên thì phía ông P phải chứng minh số dư tài khoản hoặc số tiền trong sổ tiết kiệm tại Ngân hàng S2 trị giá 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng) nếu phía ông P không thực hiện việc ký kết Hợp đồng đặt cọc thông qua công chứng vì lý do chủ quan của phía ông P thì ông P sẽ mất số tiền đã đặt cọc cho bà H2.

Thực hiện theo đúng thỏa thuận, bà H2 đã nhận đủ số tiền 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) từ ông P và bà Nguyễn Thị H4. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà H2 đã liên hệ với Ngân hàng tiến hành các thủ tục giải chấp và Ngân hàng cũng đồng ý giải chấp đối với thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng.

Bà H2 đã nhiều lần thông báo cho phía ông P nộp 20.000.000.000 đồng vào Ngân hàng S2 theo quy định tại mục 2.3 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc và tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông P không thực hiện nên việc không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông P.

Ngoài ra, nhiều lần ông P và mẹ ông P còn liên hệ gọi điện, nhắn tin qua điện thoại yêu cầu bà H2 phải giảm giá bán, còn nếu bà H2 không giảm thì bên ông P sẽ

không mua 02 thửa đất trên. Sau đó, phía ông P không còn liên hệ với bà H2 nữa. Một thời gian sau, bà H2 mới biết được phía ông P đã làm đơn tố giác bà H2 đến Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố H về tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản.

Nhưng do không có dấu hiệu tội phạm nên Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố H đã ra Quyết định không khởi tố vụ án hình sự ngày 15/4/2021.

Xét thấy, việc không thể thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2018, là do lỗi của ông P. Do đó, việc ông P khởi kiện bà H2 nội dung như Thông báo về việc thụ lý vụ án số 64/TB-TLVA ngày 05/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc thì bà H2 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện này của ông P.

***Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía bị đơn có đơn yêu cầu phản tố như sau:***

1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2018 được ký kết giữa bà H2 với ông Lê Trần P tại Văn phòng T4.

2. Tuyên ông Lê Trần P bị mất cọc và bà H2 được sở hữu số tiền đặt cọc của ông P là 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng).

Bà H2 thống nhất tờ trích đo địa chính thửa đất tranh chấp số TĐ: 549-2021, ngày 24/12/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và Thống nhất kết quả định giá số 1154HCM/2022/CT-TĐG/AVC, ngày 22/4/2022 của Công ty TNHH Đ và không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá lại.

Tại Phiên tòa, bị đơn yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc thể hiện theo vi bằng ngày 12/02/2018 là vô hiệu, xác lập giữa ông Lê Trần P và bà Trần Mai H2.

Bà H2 sẽ tự nguyện trả lại số tiền 10 tỷ đồng đã nhận cọc của ông P. Đồng thời xin rút lại yêu cầu buộc ông Lê Trần P bị mất cọc và bà H2 được sở hữu số tiền đặt cọc của ông P là 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng).

***\* Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Âu Huyền T1 (vợ ông P) ủy quyền cho ông Âu Mạnh H trình bày:***

Bà T1 là vợ của nguyên đơn ông Lê Trần P, bà T1 được biết bà Trần Mai H2 bị đơn trong vụ án là chủ sử dụng 02 thửa đất gồm:

- Thửa thứ 01: Diện tích 817,80m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M980182, số vào sổ PĐĐ000037 do UBND huyện P cấp ngày 26/05/2003. Đã đăng ký biến động sang tên bà Trần Mai H2.

- Thửa thứ hai: Diện tích 493,40m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M961712, số

vào sổ PĐĐ000159 do UBND huyện P cấp ngày 31/07/2003. Đã đăng ký biến động sang tên bà chị **Trần Mai H2**.

Năm 2017, bà **H2** có nhu cầu chuyển nhượng và ông **P** là chồng bà có nhu cầu nhận chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên. Ngày 11/12/2017, ông **P** và bà **H2** có thỏa thuận ông **P** đặt cọc để bà **H2** làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông **P** theo quy định của pháp luật. Hai bên thoả thuận đặt cọc với số tiền là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng). Cùng ngày 11/12/2017, ông **P** đã đặt cọc cho bà **Trần Mai H2** số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) bằng tiền mặt do ông **Nguyễn Đức Hùng V** (chồng bà **H2** nhận hộ bà **H2**). Hai bên có làm giấy nhận cọc có chữ ký của ông **P** và ông **V**. Số tiền còn lại 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) bà **H2** yêu cầu ông **P** phải chuyển cho bà **H2** vào ngày 12/12/2017. Đúng hẹn, vì ông **P** phải đi công tác nên ông **P** có nhờ mẹ ruột của bà là bà **Nguyễn Thị H4** chuyển nốt số tiền đặt cọc còn lại 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) vào tài khoản của bà **Trần Mai H2**. Đúng ngày 12/12/2017, bà **H4** đã chuyển 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) còn lại giúp ông **P** vào tài khoản của chị **Trần Mai H2** tại **Ngân hàng V1 - chi nhánh T3, Hà Nội**, trong giấy chuyển tiền thể hiện rõ nội dung “**Lê Trần P chuyển tiền đặt cọc lô đất 343 đường C Khu phố A, Thị trấn D, P**”.

Sau đó hai bên giao kết với nhau Hợp đồng đặt cọc và lập Vi bằng về việc này. Theo đó, bà **H2** có cam kết đã nhận đủ 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) tiền đặt cọc mua 02 thửa đất của vợ chồng bà **T1**, ông **P**. Nếu bên mua không mua nữa sẽ mất tiền đặt cọc, nếu bên bán không bán nữa thì sẽ trả lại tiền đặt cọc và phải đền bù gấp 03 lần tiền đặt cọc - tức là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) tiền bên mua đặt cọc công với 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng) đền bù. Tổng cộng là 40.000.000.000 đồng (bốn mươi tỷ đồng).

Sau đó, nhiều lần bà **H2** vẫn hứa hẹn, cam kết để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông **P** theo đúng quy định của pháp luật. Thế nhưng, bà **H2** khất lần, khất lượt cho đến cuối năm 2020, bà **H2** vẫn không thực hiện. Nay ông **P** (chồng bà **T1**) đã khởi kiện bà **Trần Mai H2** ra Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc để yêu cầu toà án giải quyết. Bà **T1** hoàn toàn đồng ý với nội dung đơn khởi kiện, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung cũng như phần trình bày của phía nguyên đơn tại phiên toà và không có bất cứ yêu cầu gì trong vụ án này.

**\* Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H4 (mẹ bà T1) trình bày:**

Bà **H4** được biết bà **Trần Mai H2** bị đơn trong vụ án là chủ sử dụng 02 thửa đất gồm:



- Thừa thứ 01: Diện tích 817,80m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M980182, số vào sổ PĐĐ000037 do UBND huyện P cấp ngày 26/05/2003. Đã đăng ký biến động sang tên chị Trần Mai H2.

- Thừa thứ hai: Diện tích 493,40m<sup>2</sup>, tọa lạc tại khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M961712, số vào sổ PĐĐ000159 do UBND huyện P cấp ngày 31/07/2003. Đã đăng ký biến động sang tên chị Trần Mai H2.

Năm 2017, bà H2 có nhu cầu chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông P. Ngày 11/12/2017, ông P và bà H2 có thỏa thuận ông P đặt cọc để bà H2 làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho ông P theo quy định của pháp luật. Hai bên thỏa thuận đặt cọc với số tiền là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng).

Cùng ngày 11/12/2017, ông P đã đặt cọc cho bà Trần Mai H2 số tiền là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) bằng tiền mặt do ông Nguyễn Đức Hùng V (chồng bà H2 nhận hộ). Hai bên có làm giấy nhận cọc có chữ ký của ông P và ông V. Số tiền còn lại 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) bà H2 yêu cầu ông P phải chuyển cho bà H2 vào ngày 12/12/2017. Đúng hẹn, vì ông P phải đi công tác nên có nhờ bà H4 chuyển nốt số tiền đặt cọc còn lại 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) vào tài khoản của bà Trần Mai H2. Bà nhận lời ông P, đúng ngày 12/12/2017, bà H4 đã chuyển 9.000.000.000 đồng (chín tỷ đồng) còn lại giúp ông P vào tài khoản của bà Trần Mai H2 tại Ngân hàng VI - chi nhánh T3, Hà Nội, trong giấy chuyển tiền thể hiện rõ nội dung “Lê Trần P chuyển tiền đặt cọc lô đất 343 đường C Khu phố A, Thị trấn D, P”. Sau đó hai bên giao kết với nhau Hợp đồng đặt cọc và lập Vi bằng về việc này. Theo đó, bà H2 có cam kết đã nhận đủ 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) tiền đặt cọc mua 02 thửa đất của bên mua. Nếu bên mua không mua nữa sẽ mất tiền đặt cọc, nếu bên bán không bán nữa thì sẽ trả lại tiền đặt cọc và phải đền bù gấp 03 lần tiền đặt cọc, tức là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng) tiền bên mua đặt cọc cộng với 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng) đền bù. Tổng cộng là 40.000.000.000 đồng (bốn mươi tỷ đồng). Sau đó, nhiều lần bà H2 vẫn hứa hẹn, cam kết để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông P theo đúng quy định của pháp luật. Thế nhưng, bà H2 khát lần, khát lượt cho đến cuối năm 2020, bà H2 vẫn không thực hiện. Do đó, ông P (con rể bà) đã khởi kiện bà Trần Mai H2 ra Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc. Nay tại phiên tòa, phía bà H4 thống nhất toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trần P và không có bất cứ yêu cầu gì thêm.

**\* Quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP SI (S2) trình bày:**

Nguyên trước đây bà **Trần Mai H2** có liên hệ với **Ngân hàng S2** để tiến hành các thủ tục giải chấp đối với quyền sử dụng đất là 02 thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở **số M** và M961712. Cụ thể:

Ngày 15/5/2018 Bà **Trần Mai H2** có gửi văn bản đến **Ngân hàng S2** đề nghị cho thay đổi tài sản đảm bảo từ 04 bất động sản là quyền sử dụng đất và thay thế TSĐB là sổ tiết kiệm tại **S2**, trong đó có 02 thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở **số M** và M961712.

Ngày 12/4/2021, Bà **Trần Mai H2** tiếp tục có văn bản gửi đến **S2** đề nghị được đổi chấp 05 tài sản đảm bảo là bất động sản và thay thế TSĐB là sổ tiết kiệm tại **S2**, trong đó có 02 thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M980182 và M961712 **Ngân hàng S2** cũng có thông báo đồng ý cho giải chấp tài sản đảm bảo là quyền sử dụng đất và thay thế bằng tài sản là sổ tiết kiệm tại **S2**, trong đó có 02 thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số M980182 và M961712, cụ thể:

+ Theo thông báo số 456/TB- HĐQT ngày 04/10/2018;

+ Theo thông báo số 30/TB- SHB ngày 29/07/2021;

Tuy nhiên, bà **Trần Mai H2** vẫn chưa thực hiện nộp tiền vào mở sổ tiết kiệm để thực hiện đổi chấp tài sản, để giải chấp cả 2 thửa đất này phải cần đến số tiền trên 30 tỷ tại thời điểm ngày 15/5/2018. Hiện tại, 02 tài sản là bất động sản theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở **số M** và M961712 vẫn đang được thế chấp cho **Ngân hàng S2** để đảm bảo khoản vay của **Công ty Cổ phần T5**.

Đề nghị **Q** cơ quan giữ bí mật thông tin khách hàng, sử dụng thông tin khách hàng đúng với mục đích khi yêu cầu cung cấp thông tin và không được cung cấp cho bên thứ ba mà không có sự chấp thuận của khách hàng, trừ trường hợp cung cấp theo quy định của pháp luật.

Nay tại phiên toà, đại diện **ngân hàng S2** trình bày không có bất cứ yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Ông **Nguyễn Đức Hùng V**, bà **Hồ Thị Bích P2**, ông **Trần Anh T2** đã được Tòa án triệu tập và tổng đạt hợp lệ nhưng ông **V**, bà **P1** vắng mặt không có mặt tại nơi cư trú, đi đâu không rõ thời gian trở về, do đó Tòa án không ghi nhận được ý kiến của ông **V**, bà **P1** và ông **Trần Anh T2**.

**\* Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2024/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:**

[1] Giao dịch đặt cọc xác lập bằng hình thức vi bằng xác lập giữa ông **Lê Trần P** với bà **Trần Mai H2** ngày 12/02/2018 có hiệu lực.

[2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Trần P** đối với bà **Trần Mai H2** về việc buộc bà **H2** phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại **đường C**,

khu phố A, phường D, thành phố P đối với 02 thửa đất theo giấy chứng nhận số số M 980182 và số M 961712.

[3] Không chấp nhận yêu cầu về việc tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc được thể hiện bằng hình thức vi bằng ký xác lập ngày 12/02/2018 giữa ông Lê Trần P với bà Trần Mai H2.

[4] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Trần P đối với bà Trần Mai H2 buộc bà H2 phải trả cho ông P 10.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền phạt cọc 30.000.000.000 đồng, tổng cộng là 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng).

[5] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Mai H2 đối với ông Lê Trần P về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc bằng hình thức vi bằng ngày ký xác lập 12/02/2018 giữa ông Lê Trần P với bà Trần Mai H2.

[6] Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà H2 về việc buộc ông P mất cọc và bà được sở hữu đối với số tiền cọc 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí đo đạc, định giá, lãi suất chậm trả và báo quyền kháng cáo theo hạn luật định.

\* Đơn kháng cáo ngày 02/02/2024 của bị đơn chị Trần Mai H2 kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm số 19/2024/DS-ST ngày 01/02/2024 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc. Lý do: HĐXX sơ thẩm chưa đánh giá khách quan toàn diện chứng cứ và các tình tiết có trong vụ án, đồng thời nhận định yếu tố lỗi của các bên chưa đầy đủ dẫn đến tuyên nội dung bản án chưa đúng quy định pháp luật, đã xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của tôi. Đề nghị TAND cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

**Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:** Vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý nội dung khởi kiện của nguyên đơn.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn kháng cáo tranh luận cho rằng:** Đơn khởi kiện ban đầu của nguyên đơn, đơn khởi kiện thay đổi bổ sung yêu cầu hợp đồng đặt cọc lập vi bằng ngày 12/02/2018 có hiệu lực pháp luật, nhưng tại phiên tòa sơ thẩm đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, nhưng bản án sơ thẩm tuyên không đúng yêu cầu của nguyên đơn là vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự. Hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/02/2018 đã vô hiệu từ khi ký kết, vì cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận đặt cọc đã được hợp nhất thành một thửa đất trong một giấy

chúng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng đặt cọc chỉ có một mình bà H2 ký, trong khi đây là tài sản chung chưa chia theo quyết định thuận tình ly hôn giữa bà H2 với ông T2. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận do bên nguyên đơn không yêu cầu xác định lỗi bồi thường thiệt hại, tuyên sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn.

**Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn kháng cáo tranh luận cho rằng:** Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm phân tích và giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng pháp luật. Thực tế hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc vẫn đang tồn tại và đang thế chấp tại Ngân hàng S2 chi nhánh K đảm bảo giao dịch vay tiền của bà H2. Trong giao dịch hợp đồng đặt cọc không bắt buộc đồng sở hữu phải tham gia ký kết và Tòa án cấp sơ thẩm cũng chỉ buộc bà H2 thực hiện nghĩa vụ. Bà H2 đã đề nghị Ngân hàng giải chấp tài sản và được Ngân hàng chấp nhận, nhưng bà H2 vẫn không thực hiện điều kiện giải chấp của Ngân hàng từ đó mà vi phạm hợp đồng đặt cọc. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn vẫn yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Khi anh P gửi số tiền 20 tỷ đồng vào tài khoản Ngân hàng C thì chị H2 biết nhưng không có ý kiến gì và đã nhắn tin cho anh P là không cần anh P chuyển 20 tỷ đồng nữa, mà yêu cầu anh P nộp 70% giá trị tài sản thế chấp, do đó chị H2 đã không có khả năng giải chấp tài sản thế chấp để thực hiện nội dung thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 17/4/2018 chị H2 vẫn cam kết sau khi đã quá hạn theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc, hẹn đến ngày 05/8/2018 nếu không giải chấp tài sản thế chấp sẽ chịu trách nhiệm nếu vi phạm. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận ý kiến của nguyên đơn trình bày tại phiên tòa hôm nay, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn.

Sau khi mở lại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã động viên, hòa giải giữa các bên, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện đồng ý giảm số tiền bồi thường phạt cọc xuống 10.000.000.000 đồng nhưng đại diện theo ủy quyền của bên bị đơn không đồng ý, nên không thỏa thuận được.

- Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng

buộc bên bị đơn hoàn trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn mà không phạt cọc do cả hai bên cùng có lỗi.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; ý kiến của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, bị đơn; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không kháng cáo có đơn xin xét xử vắng mặt và vắng mặt hai lần không lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vắng mặt họ.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bà H2, Hội đồng xét xử xét trong quá trình giải quyết vụ án, cả hai bên đương sự đều thống nhất có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2017 và xác lập vi bằng hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2018. Bà Trần Mai H2 thừa nhận có nhận số tiền anh P đặt cọc 10.000.000.000 đồng, đây là tình tiết sự kiện được các bên đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Theo thỏa thuận tại giấy tay hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2017, thì bà H2 trình bày sang ngày 14/12/2017 sẽ ra Ngân hàng SHB để tiến hành các thủ tục liên quan đến giải chấp hai tài sản nêu trên và tiến hành các thủ tục đặt cọc công chứng tại P, nhưng bà H2 đã không thực hiện. Tiếp sau đó, ngày 12/02/2018 bà H2 đã cùng anh P ra Văn phòng Thừa Phát Đông Dương lại để lập vi bằng hợp đồng đặt cọc lần thứ hai, nội dung thỏa thuận thêm anh P khai có thông báo của Ngân hàng về việc đồng ý giải chấp các tài sản nêu trên thì bên anh P phải chứng minh có số dư 20.000.000.000 đồng vào sổ tài khoản hoặc sổ tiết kiệm S2, còn bà H2 có nghĩa vụ trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký vi bằng sẽ thực hiện thủ tục giải chấp hai tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng S2 chi nhánh K để tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc qua công chứng giữa hai bên. Anh P đã chứng minh số tiền gửi tiết kiệm vào tài khoản Ngân hàng T6 (bút lục B), bà H2 cũng đã liên hệ với Ngân hàng S2 chi nhánh K để giải chấp tài sản, nhưng theo Công văn số 06//2023/CV-S2-KG ngày 10/4/2023 của Ngân hàng S2 chi nhánh K trả lời Tòa án thể hiện việc bà H2 không thực hiện theo yêu cầu của Ngân hàng về việc mở sổ tiết kiệm nên hiện hai tài sản là bất động sản mà bà H2 thỏa thuận với ông P vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng. Việc Luật sư bị đơn cho rằng ông P không nộp số tiền tiết kiệm vào chính Ngân hàng S2 để cho là ông P vi phạm, nhưng bà H2 đã có thể hiện ý chí đồng ý qua các tin nhắn và đến ngày 17/4/2018 là đã trễ hạn theo thỏa thuận bà H2 không nại lý do ông P gửi tiền tiết kiệm tại Ngân hàng khác mà vẫn viết tờ cam kết với

ông P và hẹn đến ngày 05/8/2018 sẽ hoàn tất thủ tục với Ngân hàng và tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P (bút lục 08), nhưng bà H2 vẫn không thực hiện. Như vậy rõ ràng là bà H2 đã vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc với ông P.

Đại diện theo ủy quyền của bà H2 và Luật sư Duy N cho rằng tại quyết định thuận tình ly hôn ngày 08/8/2013 giữa bà H2 với ông T2 về phần tài sản chung các bên tự thỏa thuận, giải quyết, để cho rằng cá nhân bà H2 ký hợp đồng đặt cọc là vô hiệu, nhưng theo Điều 238 Bộ luật dân sự 2015 quy định về đặt cọc chỉ để đảm bảo giao kết ký kết hợp đồng, đây là hợp đồng độc lập và có hiệu lực đối với cá nhân đặt cọc nếu vi phạm, do đó, Tòa án cũng chỉ buộc trách nhiệm của cá nhân nếu vi phạm hợp đồng đặt cọc, không ảnh hưởng đến tài sản chung của vợ chồng.

Đại diện theo ủy quyền của bà H2 và Luật sư Duy N cho rằng: Hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/02/2018 đã vô hiệu từ khi ký kết, vì cả hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bên thỏa thuận đặt cọc đã được hợp nhất thành một thửa đất. Nhưng theo Ngân hàng S2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M980182, số vào sổ PĐĐ000037 do UBND huyện P cấp ngày 26/05/2003. Đã đăng ký biến động sang tên bà Trần Mai H2 và theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M961712, số vào sổ PĐĐ000159 do UBND huyện P cấp ngày 31/07/2003. Đã đăng ký biến động sang tên bà Trần Mai H2 vẫn đang thế chấp và đảm bảo hợp đồng vay tại Ngân hàng. Do đó, việc hợp nhất quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng bằng giao dịch bảo đảm không có giá trị pháp lý khi chưa được sự đồng ý của Ngân hàng thực hiện đăng ký giao dịch bảo đảm và đương nhiên hợp đồng đặt cọc đối với hai thửa đất tại hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên vẫn có giá trị pháp lý thực hiện.

Luật sư Duy N còn cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu hợp đồng đặt cọc có hiệu lực qua yêu cầu hợp đồng đặt cọc vô hiệu và Tòa án đã giải quyết công nhận hợp đồng đặt cọc có hiệu lực là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự, vi phạm Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử xét theo quy định tại khoản 2 Điều 86 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: “*Người đại diện theo ủy quyền trong tố tụng dân sự thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng dân sự của đương sự theo nội dung văn bản ủy quyền*”. Tại Điều 2 quy định: Phạm vi ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền của anh P cho ông Mạnh H ngày 15/6/2021 không có nội dung ủy quyền cho ông H thay đổi nội dung khởi kiện (bút lục 64), nên việc ông H thay đổi nội dung khởi kiện là vượt quá phạm vi ủy quyền của anh P nên không có giá trị, Tòa án cấp sơ thẩm có sai sót là tuyên bác yêu cầu của ông H về hợp đồng đặt cọc vô hiệu, nên cần rút kinh nghiệm và sửa bản án sơ thẩm phần này, tuy nhiên, về

mặt ý chí của ông **H** vẫn thực hiện theo ý chí của nguyên đơn là yêu cầu phía bà **H2** hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Việc hai bên lập hợp đồng đặt cọc trong khi tài sản đặt cọc là quyền sử dụng đang thế chấp tại Ngân hàng, bên bà **H2** nhận đặt cọc đã cam kết hoàn tất thủ tục giải chấp tài sản thế chấp được Ngân hàng đồng ý bằng văn bản, nhưng bà **H2** đã không thực hiện là lỗi hoàn toàn thuộc bà **H2**, Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bà **H2** hoàn trả tiền nhận đặt cọc cho anh **P** và bồi thường phạt cọc theo thỏa thuận là phù hợp chứng cứ trong hồ sơ và quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử căn cứ tiêu mục 13 Mục III Công văn số 196/TANDTC-PC ngày 03/10/2023 của Tòa án nhân dân tối cao thông báo kết quả giải đáp trực tuyến một số vướng mắc trong công tác xét xử quy định về hợp đồng đặt cọc như sau: “*Trường hợp này cần xác định hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, có hiệu lực nhằm bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Việc người nhận đặt cọc không trả nợ Ngân hàng dẫn đến việc không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, cần xác định đây là lỗi của bên nhận đặt cọc*” để không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà **H2**.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử đã động viên, hòa giải giữa các bên, phía đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tự nguyện đồng ý giảm số tiền bồi thường phạt cọc xuống 10.000.000.000 đồng nhưng đại diện theo ủy quyền của bên bị đơn không đồng ý, nên không thỏa thuận được. Hội đồng xét xử thống nhất ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn vì có lợi cho phía bị đơn và sửa bản án sơ thẩm. Như vậy, bà **H2** có nghĩa vụ hoàn trả tiền đặt cọc cho ông **P** và bồi thường số tiền phạt cọc 20.000.000.000 đồng, tổng cộng là 30.000.000.000 đồng.

Ngoài ra do Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót không tuyên trong phần Quyết định của bản án về nghĩa vụ chịu lãi do chậm thi hành án theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ - HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất phạt vi phạm, nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm phần này và rút kinh nghiệm với Tòa án cấp sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm bị sửa, căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí như sau:

Bà **H2** phải chịu nộp án phí giá ngạch của số tiền 30.000.000.000 đồng, thành tiền là:

$$112.000.000 \text{ đồng} + (0,1\% \times 26.000.000.000 \text{ đồng}) = 138.000.000 \text{ đồng.}$$

Bà **H2** phải chịu án phí không giá ngạch do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng.

Tổng cộng tiền án phí dân sự sơ thẩm bà **H2** phải chịu nộp là 138.300.000 đồng.

Từ cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà **H2** và quan điểm tranh luận của Luật sư **Duy N**, chấp nhận quan điểm tranh luận của Luật sư **H1**, Luật sư **T**, không chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát. Sửa bản án sơ thẩm về ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn giảm số tiền phạt cọc và về sai sót trong tố tụng và rút kinh nghiệm với Tòa án cấp sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm, phía Bà **H2** phải chịu nộp án phí 300.000 đồng do nội dung kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của bà **Trần Mai H2**.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 19/2023/DS-ST ngày 01 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân Tp. Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng Điều 117, 119, 274, 275, 328 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167, Điều 168, Điều 188 Luật đất đai 2013; Điều 26, khoản 1 Điều 29 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Trần P** về tranh chấp hợp đồng đặt cọc được thể hiện bằng hình thức vi bằng ký xác lập ngày 12/02/2018 với bà **Trần Mai H2**.

2. Giao dịch đặt cọc xác lập bằng hình thức vi bằng xác lập giữa ông **Lê Trần P** với bà **Trần Mai H2** ngày 12/02/2018 có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc bà **Trần Mai H2** có nghĩa vụ phải hoàn trả cho ông **Lê Trần P** số tiền 10.000.000.000 đồng đặt cọc và tiền phạt cọc 20.000.000.000 đồng, tổng cộng là 30.000.000.000 đồng (ba mươi tỷ đồng).

Kể 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 chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Lê Trần P** đối với bà **Trần Mai H2** về việc buộc bà **H2** phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại **đường C, khu phố A, phường D, thành phố P** đối với 02 thửa đất theo giấy chứng nhận số số M 980182 và số M 961712.



5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Trần Mai H2** đối với ông **Lê Trần P** về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc bằng hình thức vi bằng ngày ký xác lập 12/02/2018 giữa ông **Lê Trần P** với bà **Trần Mai H2**.

6. Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà **H2** về việc buộc ông **P** mất cọc và bà được sở hữu đối với số tiền cọc 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng).

7. Về chi phí tố tụng: Chi phí định giá là 50.000.000 đồng và chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.053.200 đồng, tổng cộng 51.053.200 đồng, phía yêu cầu khởi kiện của ông **P** được chấp nhận nên bị đơn bà **H2** phải chịu nộp toàn bộ. Do phía ông **P** đã nộp tạm ứng chi phí, nên bà **H2** có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông **P** số tiền 51.053.200 đồng (năm mươi một triệu không trăm năm mươi ba ngàn hai trăm đồng).

8. Về án phí dân sự:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông **P** không phải chịu án phí, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông **P** đã nộp 74.300.000 đồng theo biên lai thu số 0000118 ngày 02/3/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn bà **H2** phải chịu nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch do yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng và tiền án phí giá ngạch đối với số tiền có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường là 138.000.000 đồng, tổng cộng bằng 138.300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà **H2** đã nộp 59.300.000 đồng theo biên lai thu số 0004460 ngày 07/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang, bà **H2** còn phải nộp thêm số tiền là 79.000.000 đồng (bảy mươi chín triệu đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà **H2** phải chịu nộp tiền án phí phúc thẩm 300.000 đồng, khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm bà **H2** đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006766 ngày 19/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

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 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 tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. Phú Quốc;
- CCTHADS Tp. Phú Quốc;

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

- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**Lê Lâm Sơn**

**HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

**Thẩm phán**

**Thẩm phán**

**Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa**

**Vũ Thế Mạnh Nguyễn Thị N1**

**Lê Lâm S**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện An Minh;
- CCTHA dân sự huyện An Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Lê Lâm Sơn**

