

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 102 /2024/DS-PT

Ngày: 25/4/2024

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 Trần Bá Kha

Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Nhiên

Ông Lê Quang Tấn

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang:* Ông Phan Tân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 223/2023/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2023, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 77/2023/DS-ST ngày 28 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2024/QĐXX-DSPT ngày tháng 02 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Tiến D, sinh năm 1977. Địa chỉ: 4 X, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của ông D: Ông Trần Đại N, sinh năm 1968. Địa chỉ: A N, phường Đ, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh - Theo giấy ủy quyền ngày 14/10/2022.

2. Bị đơn: Ông Trang Anh T, sinh năm 1974. Địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của ông Trang Anh T1 là:

1. Ông Trần Văn T2, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ A, ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Hoàng Quốc V – sinh năm 1958. Địa chỉ: A B, N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 19/12/2023).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1979. Địa chỉ: C Khu tái định cư, đường C, khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

3.2. Ông Nguyễn Đức L, sinh năm 1986. Địa chỉ: Vụ N, Đ, A, Hải Phòng.

3.3. Ông Trần Văn T3, sinh năm 1988. Địa chỉ: T, T, Thái Bình.

3.4. Bà **Nguyễn Thị Hoàng Y**, sinh năm 1972. Địa chỉ: **G L, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.**

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y:

3.4.1. Ông **Hoàng Quốc V**, sinh năm 1958. Địa chỉ: **A N, phường V, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.**

3.4.2. Ông **Trần Văn T2**, sinh năm 1980. Địa chỉ: **Tô A, ấp R, xã H, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.**

5. Ông **Cao Thanh N1**, sinh năm 1964. Địa chỉ: **Khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.**

(Ông **Phan Tiến D**, ông **Trang Anh T**, ông **Trần Văn T2**, ông **Nguyễn Văn H**, ông **Nguyễn Đức L**, ông **Trần Văn T3**, bà **Nguyễn Thị Hoàng Y**, ông **Cao Thanh N1** vắng mặt tại phiên toà. Ông **Trần Đại N**, ông **Hoàng Quốc V** có mặt tại phiên toà).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Ông Phan Tiến D và người đại diện theo uỷ quyền của ông D - Ông Trần Đại N trình bày:**

Nguyên vào ngày 20/3/2018, ông **Phan Tiến D** ký Hợp đồng đặt cọc mua đất của ông **Trang Anh T1** có ông **Lê Phi L1** là người làm chứng với diện tích bằng 10.665,2m², thửa 297, tờ bản đồ 8, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y814750/137-D-UB, tại **ấp K, xã C, P**. Trong đó đất nằm trong sổ là 10.246m² và 419,2m² đất nằm ngoài sổ. Giá chuyển nhượng vào thời điểm ký hợp đồng đặt cọc là 44.793.840.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 20.000.000.000 đồng.

Ngày 20/3/2018, ông **D** đã giao cho ông **T1** 20.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời gian tiến hành đổi sổ khoảng 6 tháng, sau khi có sổ mới 15 ngày hai bên tiến hành công chứng hợp đồng mua bán đất, ông **D** sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông **T1** theo số diện tích đất thực tế sổ công nhận. Đến ngày 19/01/2019, tức đã trễ 04 tháng so với thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, ông **T1** vẫn không thực hiện được việc sang tên nên ông **D** đã yêu cầu ông **T1** hoàn thành việc sang tên quyền sử dụng đất hoặc đền gấp đôi tiền đặt cọc. Ông **T1** đã tiếp tục viết Giấy cam kết với nội dung cam kết trong vòng 03 tháng kể từ ngày 19/01/2019 phải hoàn thành mọi thủ tục giấy tờ sang tên cho ông **D**, nếu hết thời hạn 03 tháng ông **T1** vẫn chưa hoàn thành các thủ tục trên thì ông **T1** có trách nhiệm bồi thường gấp hai lần số tiền cọc đã nhận, tức 40.000.000.000 đồng. Sau khi hết thời hạn 03 tháng kể từ ngày 19/01/2019 ông **D** đã nhiều lần yêu cầu ông **T1** trả 40.000.000.000 đồng do không thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc và cam kết. Ông **T1** xin thêm thời gian để trả lại tiền cọc và tiền phạt hợp đồng hai bên đã thỏa thuận. Ngày 16/01/2020 ông **T1** trả cho ông **D** 12.000.000.000 đồng có biên nhận và ngày 01/4/2020 trả thêm cho ông **Nguyễn Đức L**, ông **Nguyễn Văn T4** số tiền cọc 3.000.000.000đ. Tổng cộng ông **T1** đã trả cho ông **D** 15 tỷ tiền cọc. Ông **D** cho rằng ông **T1** vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018 và Giấy cam kết ngày 19/01/2020 nên khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông **T1** trả thêm 5 tỷ đồng tiền cọc và phạt cọc 20 tỷ đồng, tổng cộng bằng 25 tỷ (Hai mươi lăm tỷ đồng).

***Phía bị đơn ông Trang Anh T1 cho rằng:** Ngày 30/12/2014, có đặt cọc để mua của ông Nguyễn Quốc V1 thửa đất diện tích 10.246,0m² thửa 297, tờ bản đồ 8, trong giấy chứng nhận QSDĐ số Y814750/137-D-UB do UBND huyện P cấp ngày 05/01/2004. Ngoài ra còn 419,2m² cũng thuộc quyền sử dụng của ông V1 nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận. Ông V1 ủy quyền cho ông Cao Thanh N1 đứng ra nhận đặt cọc theo Hợp đồng ủy quyền số 266, quyền số: 01 TP/CC - SCC/HĐGD ngày 26/11/2008 do Phòng C tỉnh Đồng Tháp công chứng. Số tiền đặt cọc 2.300.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 90 ngày tính từ ngày Hợp đồng đặt cọc được công chứng. Sau khi đặt cọc ông T1 đã yêu cầu ông V1, ông N1 thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận để sang tên cho ông T1 theo đúng thỏa thuận. Đến khoảng tháng 3/2018, ông Phan Tiến D có đặt vấn đề muốn mua thửa đất nêu trên, ông T1 có nói là thửa đất này mới đặt cọc để nhận chuyển nhượng nên chưa phải là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T1 và có đưa cho ông D xem bản phôtô giấy chứng nhận mang tên ông Nguyễn Quốc V1 cùng Hợp đồng đặt cọc ngày 30/12/2014 giữa ông T1 với ông N1 nhưng ông D vẫn muốn mua thửa đất nêu trên. Ông T1 đồng ý sẽ bán cho ông D sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng từ ông V1 sang cho mình với giá 44.793.840.000 đồng. Ông D lập thành Hợp đồng đặt cọc số tiền: 20.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 06 tháng tính từ ngày 20/3/2018. Tuy nhiên, sau khi nhận đặt cọc, do ông N1 không thực hiện theo đúng cam kết tại Hợp đồng ngày 30/12/2014. Ông T1 đã gặp ông D để nói rõ và đề nghị chấm dứt việc đặt cọc và trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc, nhưng ông D không đồng ý bắt ông T1 phải trả toàn bộ số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là 40.000.000.000 đồng. Ngày 16/01/2020, ông D có dẫn ông H béo Giang hồ Hải Phòng là người đã nhận ủy quyền thay mặt ông D bắt ông T1 phải trả lại tiền cọc, cùng đi có ông L và ông T4 cùng khoảng 20 người đến nhà ông T1 ở xã C, tự ý leo qua cổng hàng rào vào trong nhà ông T1 chửi bới hăm dọa, nói không trả tiền thì đừng sống ở đất này, ép buộc trong vòng 03 ngày phải trả hết số tiền 40.000.000.000 đồng và đến nay ông T1 đã trả đủ tiền đặt cọc cho ông D cụ thể:

- Ngày 16/01/2020 ông T1 trả 12 tỷ đồng, ông D và ông T4, ông H có ký biên nhận.
- Ngày 24/02/2020 ông T1 chuyển 02 lần vào tài khoản của ông H 400 triệu đồng.
- Ngày 20/03/2020 ông T1 chuyển vào tài khoản của ông H 100 triệu đồng.
- Ngày 01/04/2020 ông T1 đã trả 03 tỷ đồng, ông L và ông T4 ký biên nhận.
- Ngày 25/05/2020 ông T1 chuyển vào tài khoản của ông H 500 triệu đồng.
- Ngày 30/03/2020 ông T1 chuyển vào tài khoản của ông H 01 tỷ đồng.
- Ngày 23/06/2020 ông T1 chuyển vào tài khoản của ông H 01 tỷ đồng.
- Ngày 15/07/2020 ông T1 chuyển vào tài khoản của ông H 01 tỷ đồng.
- Ngày 30/07/2020 ông T1 chuyển vào tài khoản của ông H 01 tỷ đồng.
- Ngày 12/08/2020 ông T1 chuyển vào tài khoản của ông H 200 triệu đồng.

Như vậy, đối với số tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng ông T1 đã trả xong cho ông D. Đối với yêu cầu của ông D buộc ông T1 phải trả số tiền phạt cọc 20.000.000.000 đồng, ông T1 không đồng ý vì ông T1 cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018 và Giấy cam kết ngày 19/01/2020 vô hiệu.

****Trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H trình bày:***

Trong số tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018 giữa ông Phan Tiến D và ông Trang Anh T1 thì tôi có góp số tiền 5.000.000.000 đồng (Do Trần Văn T3, Nguyễn Đức L thay mặt tôi ký vào biên bản hợp các cổ đông góp vốn ngày 02/01/2020). T3 và L là người làm của tôi. Tôi là người góp vốn cùng ông D để đặt cọc nhận chuyển nhượng QSDĐ của ông T1 nhưng khi ký hợp đồng đặt cọc thì chỉ có ông D đứng tên bên đặt cọc, tôi cũng như T3 và L không có ký tên vào hợp đồng đặt cọc.

Khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông T1 cam kết trong thời gian 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ có giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên ông T1 để cùng ông D ký hợp đồng chuyển nhượng. Trường hợp sau 06 tháng mà ông T1 không có giấy chứng nhận QSDĐ để ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T1 sẽ trả lại 20.000.000.000 đồng và đền cho ông D số tiền 20.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 40.000.000.000 đồng. Sau thời gian 06 tháng thì ông T1 bỏ trốn khoảng 02 năm không thể liên lạc được. Đến ngày 05/01/2020, thì mới liên lạc được với ông T1. Tại nhà ông T1 ở ấp L, xã C bên chúng tôi (Tôi, D, T3 và L) và ông T1 thống nhất ông T1 sẽ trả lại tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng và trả thêm 10.000.000.000đồng/20.000.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng ông T1 phải trả lại là 30.000.000.000 đồng.

Ông T1 hứa đến ngày 16/01/2020 sẽ trả trước 20.000.000.000 đồng, còn lại 10.000.000.000 đồng sẽ trả vào ngày 28/3/2020 nhưng đến ngày 16/01/2020 ông T1 chỉ trả 12.000.000.000đồng (Chuyển khoản cho ông D 10.000.000.000 đồng, còn lại trả tiền mặt cho D, T3 và L), ngày 01/4/2020 trả tiếp 3.000.000.000 đồng thông qua chuyển khoản cho L và T3. Sau đó ông T1 có chuyển khoản cho tôi khi thì 100.000.000 đồng, khi thì 200.000.000 đồng, khi thì 1.000.000.000 đồng ... tổng cộng 5.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, số 5.200.000.000 đồng mà ông T1 chuyển khoản cho tôi nhiều lần là tiền ông T1 cho tôi vay, không liên quan gì đến việc trả lại tiền cọc và phạt cọc giữa ông D với ông T1.

Tuy tôi có góp vốn 5.000.000.000 đồng với ông D để đặt cọc cho ông T1 nhưng tôi không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Việc tôi và ông D góp vốn tôi và ông D tự giải quyết với nhau. Đề nghị Toà giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Tại phiên toà, ông H xác nhận có nhận của ông T1 tổng cộng 5.200.000.000 đồng, trong đó có 5.000.000.000 đồng thông qua chuyển khoản, còn 200.000.000 đồng là đưa tiền mặt. Toàn bộ số tiền 5.200.000.000 đồng này khi ông T1 yêu cầu thì ông sẽ trả lại cho ông T1.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức L, tại biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2023 đã khai như sau:***

Tôi có biết việc ông Trang Anh T1 và ông Phan Tiến D ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018. Tôi chỉ là người cùng với Trần Văn T3 thay mặt ông

Nguyễn Văn H ký vào biên bản họp các cổ đông góp vốn ngày 02/01/2020. Tiền là của ông H, số tiền góp với ông D để đặt cọc cho ông T1 là 5.000.000.000 đồng. Còn việc giao dịch và ký hợp đồng đặt cọc với ông T1 là do ông D tự giao dịch. Theo thoả thuận thì phần đất đặt cọc gồm diện tích 10.246m² (Trong sổ) thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 8 và diện tích 419,2m² (Ngoài sổ) tọa lạc tại ấp K, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng bao nhiêu thì tôi không nhớ nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông D đã đặt cọc cho ông T1 20.000.000.000 đồng (Trong đó có 5.000.000.000 đồng của ông H góp vốn).

Theo tôi biết thì ông T1 cam kết trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ bàn giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông D. Nhưng sau 03 tháng ông T1 vẫn chưa có giấy chứng nhận QSDĐ nên tiến hành bàn giao đất cho ông D nhưng khi đo đạc thì thiếu đất (Thiếu bao nhiêu tôi không biết) nên ông D không nhận đất. Sau đó tôi cùng với ông D, ông H và ông T3 đến nhà của ông T1 tại C để yêu cầu ông T1 trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc. Tại nhà ông T1 thì ông D, ông T1 đã thương lượng được với nhau (Trả lại tiền cọc và phạt cọc) với tổng số tiền 40.000.000.000 đồng. Còn thời gian để trả lại số tiền này cụ thể trong bao lâu thì tôi không rõ.

Vào thời gian nào tôi không nhớ ông T1 đã trả lại cho ông D 12.000.000.000 đồng, sau đó ông T1 có trả tiếp 3.000.000.000 đồng. Việc ông T1 chuyển nhiều lần cho ông H 5.200.000.000 đồng có liên quan đến việc trả cọc và phạt cọc này không thì tôi không biết. Tôi chỉ là người thay mặt ông H ký vào biên bản góp vốn với ông D. Do tiền là của ông H nên ông H có tranh chấp với ông D hay không là việc của ông H, bản thân tôi thì không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Toà giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

****Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T3, tại biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2023 đã khai như sau:***

Ngày ký hợp đồng đặt cọc thì ông D có thông báo với ông H vì tôi và L là người của ông H nên tôi có biết việc ông Trang Anh T1 và ông Phan Tiến D ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018. Tôi chỉ là người cùng với Nguyễn Đức L thay mặt ông Nguyễn Văn H ký vào Biên bản họp các cổ đông góp vốn ngày 02/01/2020. Tiền là của ông H, số tiền góp với ông D để đặt cọc cho ông T1 là 5.000.000.000 đồng. Còn việc giao dịch và ký hợp đồng đặt cọc với ông T1 là do ông D tự giao dịch. Theo thoả thuận thì phần đất đặt cọc có diện tích 10.246m² (Trong sổ) thuộc thửa đất số 297, tờ bản đồ số 8 và diện tích 419,2m² (Ngoài sổ) tọa lạc tại ấp K, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Giá chuyển nhượng bao nhiêu thì tôi không nhớ nhưng sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông D đã đặt cọc cho ông T1 20.000.000.000 đồng (Trong đó có 5.000.000.000 đồng của ông H góp vốn).

Ông T1 cam kết trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ bàn giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông D. Do ông T1 không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc nên sau đó tôi cùng với ông D, ông H và ông L đến nhà của ông T1 tại C để yêu cầu ông T1 trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc. Tại nhà ông T1 thì ông D, ông T1 đã thương lượng được với nhau (Trả lại tiền cọc và phạt cọc) với tổng số tiền 40.000.000.000 đồng. Ông T1 hứa sẽ trả

trước cho ông **D** 20.000.000.000 đồng nhưng ông **T1** không thực hiện như đã cam kết, không trả hết 20.000.000.000 đồng cho ông **D**.

Vào thời gian nào tôi không nhớ ông **T1** đã trả lại cho ông **D** 12.000.000.000 đồng, sau đó có trả tiếp 3.000.000.000 đồng. Việc ông **T1** chuyển nhiều lần cho ông **H** 5.200.000.000 đồng có liên quan đến việc trả cọc và phạt cọc này không thì tôi không biết. Tôi chỉ là người thay mặt ông **H** ký vào biên bản góp vốn với ông **D**. Do tiền là của ông **H** nên ông **H** có tranh chấp với ông **D** hay không là việc của ông **H**. Bản thân tôi thì không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Đề nghị Toà giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

** Lời khai của bà Nguyễn Thị Hoàng Y trình bày tại bản tự khai ngày 06/9/2023:*

Ngày 30/12/2014 ông **Trang Anh T1** có đặt cọc để nhận chuyển nhượng của ông **Nguyễn Quốc V1** trú tại: **Ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp** (Ông **Nguyễn Quốc V1** ủy quyền cho ông **Cao Thanh N1** đứng ra nhận đặt cọc theo Hợp đồng ủy quyền số: 266, quyền số: 01 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 26/11/2008 do Phòng công chứng số 2 tỉnh Đồng Tháp công chứng) thửa đất có diện tích: 10.246,0m² đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y814750/137 – D – UB ngày 05/01/2004 do **ủy ban nhân dân huyện P** (Nay là **thành phố P**) cấp; ngoài ra còn 419, 2m² cũng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông **Nguyễn Quốc V1** nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; số tiền đặt cọc: 2.300.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm triệu đồng); thời hạn đặt cọc: 90 ngày tính từ ngày Hợp đồng đặt cọc được công chứng.

Sau khi ông **Trang Anh T1** đặt cọc để nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích 10.665,2m² ông **T1** đã tích cực yêu cầu ông **V1**, ông **N1** có trách nhiệm thực hiện việc cấp đổi Giấy chứng nhận để sang tên cho ông **T1** theo đúng thỏa thuận. Đến khoảng tháng 3/2018 ông **Phan Tiến D** trú tại: **4, X, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh** có đặt vấn đề muốn nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ông **T1** có nói là thửa đất này mới đặt cọc để nhận chuyển nhượng nên chưa phải là đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông **T1**, sau đó ông **T1** có đưa cho ông **D** xem bản phô tô giấy chứng nhận mang tên ông **Nguyễn Quốc V1** và Hợp đồng đặt cọc ngày 30/12/2014 giữa ông **T1** với ông **Cao Thanh N1** (Người đại diện theo ủy quyền của ông **Nguyễn Quốc V1**). Ông **D** vẫn tha thiết muốn nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên nên có đặt vấn đề đặt cọc để làm tin, sau khi thống nhất ông **T1** đồng ý sẽ bán cho ông **D** sau khi hoàn thành việc chuyển nhượng từ ông **V1** sang cho mình với giá: 44.793.840.000 đồng (Bốn mươi bốn tỷ, bảy trăm chín mươi ba triệu, tám trăm bốn mươi ngàn đồng). Ông **D** đặt cọc số tiền 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng); thời hạn đặt cọc 6 tháng tính từ ngày 20/3/2018. Việc đặt cọc giữa ông **T1** và ông **D** được lập thành Hợp đồng vào ngày 20/3/2018. Sau khi nhận đặt cọc ông **T1** đã rất nhiều lần yêu cầu ông **Cao Thanh N1** và ông **Nguyễn Quốc V1** làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận để chuyển nhượng cho ông **T1** theo quy định, tuy nhiên sau nhiều lần ông **T1** gặp gỡ với ông **N1** đề yêu cầu thực hiện theo đúng cam kết tại Hợp đồng ngày 30/12/2014 nhưng ông **N1** cố tình không thực hiện. Sau đó ông **T1** được biết ông **D** nhiều lần yêu cầu ông **N1** không làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng

nhận để chuyển nhượng cho ông T1, mục đích là để ông T1 vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018 giữa ông T1 và ông D, để ông D đòi tiền phạt cọc ông T1. Sau khi phát hiện ra sự việc ông T1 đã gặp ông D để hỏi rõ và đề nghị chấm dứt việc đặt cọc, ông T1 sẽ trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc, ông D không đồng ý, bắt ông T1 phải trả toàn bộ số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc, tổng số tiền mà ông D bắt ông T1 phải trả là: 40.000.000.000 đồng (Bốn mươi tỷ đồng). Ngày 16/01/2020, ông D có dẫn ông H, ông L và ông T3, ông D nói ông H, ông L, ông T3 là cổ đông hùn mua đất. Ông D còn kéo gần đến 20 người đến nhà ông T1 ở xã C, tự ý leo qua cổng hàng rào vào trong nhà ông T1, chửi bới hăm dọa, nói không trả tiền thì đừng sống ở cái đất này, ép buộc trong vòng 03 ngày phải trả hết số tiền 40 tỷ. Đến nay ông T1 đã trả tiền đủ tiền cho ông D cụ thể:

- Ngày 16/01/2020 ông T1 đã trả 12 tỷ đồng, ông D, ông H và ông T3 có ký biên nhận. (2 biên nhận).

- Ngày 24/02/2020 ông T1 chuyển 02 lần vào tài khoản của ông H số tiền: 400 triệu đồng.

- Ngày 20/03/2020 ông T1 chuyển vào tài khoản của ông H số tiền: 100 triệu đồng.

- Ngày 01/04/2020 ông T1 đã trả 3 tỷ đồng, ông L và ông T3 có ký biên nhận.

- Ngày 25/05/2020 ông T1 chuyển vào tài khoản của ông H số tiền: 500 triệu đồng.

- Ngày 30/03/2020 ông T1 chuyển vào tài khoản của ông H số tiền: 1 tỷ đồng.

- Ngày 23/06/2020 ông T1 chuyển vào tài khoản của ông H số tiền: 1 tỷ đồng.

- Ngày 15/07/2020 ông T1 chuyển vào tài khoản của ông H số tiền: 1 tỷ đồng.

- Ngày 30/07/2020 ông T1 chuyển vào tài khoản của ông H số tiền: 1 tỷ đồng.

- Ngày 12/08/2020 ông T1 chuyển vào tài khoản của ông H số tiền: 200 triệu đồng.

Tổng cộng đã trả cho các ông này: 20.200.000.000 đồng (Hai mươi tỷ hai trăm triệu đồng).

Lý do ông T1 trả tiền cho ông H (Hồng béo Giang hồ Hải Phòng) vì lúc đó ông H đã nhận ủy quyền thay mặt ông D liên lạc với ông T1 để bắt ông T1 phải trả lại tiền cọc.

Như vậy đối với số tiền đặt cọc 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng) ông T1 đã trả xong cho ông D. Đối với yêu cầu của ông Phan Tiến D buộc ông Trang Anh T1 phải trả số tiền phạt cọc 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng) tôi không đồng ý vì những lý do sau đây:

Thứ nhất, như đã trình bày ở phần trên, sau khi nhận đặt cọc với ông D ông T1 đã nhiều lần yêu cầu ông N1 hoàn thiện thủ tục để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông N1 không thực hiện mặc dù thời hạn đặt cọc đã hết từ lâu. Lý do ông N1 không thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất là do ông D và ông N1 cấu kết với nhau nhằm mục đích khiến ông T1 vi phạm thỏa thuận với ông D tại hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 20/3/2018 nhằm chiếm đoạt số tiền phạt cọc của ông T1. Thứ hai, tại thời điểm ông T1 và ông D ký kết hợp đồng đặt cọc, ông T1 đã nói rõ tình trạng pháp lý của thửa đất lúc đó vẫn mang tên ông Nguyễn Quốc V1 (Ông V1 ủy quyền cho ông N1), ông T1 có đưa cả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản phô tô và Hợp đồng đặt cọc ngày 30/12/2014 giữa ông N1 với ông T1 cho ông D xem, ông D đã biết nhưng vẫn thực hiện việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải là của ông T1.

Đối chiếu các quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 131, Điều 407, Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thấy rằng thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018, ông T1 đã thông báo rõ về tình trạng pháp lý của thửa đất có diện tích 10.665,2m² vẫn thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Quốc V1. Ông D cũng biết rằng thửa đất này chưa thuộc quyền sử dụng của ông T1, biết ông T1 chưa đủ điều kiện để thực hiện các quyền của người sử dụng đất theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Vì vậy việc giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018 có đối tượng là thửa đất có diện tích 10.665,2m² không thể thực hiện được dẫn đến Hợp đồng đặt cọc nêu trên bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, tôi đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang giải quyết Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

***Lời khai của ông Cao Thanh N1 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 30/6/2023:** Ông biết ông T1 vì ngày 26/11/2023 ông Nguyễn Quốc V1 làm hợp đồng ủy quyền cho ông thửa đất diện tích 10.991m², số thửa 20, 21, 22, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp K, xã C, P, Kiên Giang. Ngày 30/12/2014, ông ký hợp đồng đặt cọc với ông Trang A Tài thửa đất này nhưng khi đó thửa đất này chỉ còn lại 10.246,3m², giá chuyển nhượng là 420.000 đồng/m². Ngay khi ký hợp đồng ông T1 đặt cọc cho ông 2.300.000.000 đồng (Đưa nhiều lần), còn lại là 2.000.000.000 đồng thì ông T1 chưa giao tiền cho ông. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay, ông H1 (Không rõ họ tên) đang giữ vì ông đã ủy quyền cho ông H1 đi liên hệ đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến nay thì ông chưa giao đất cho ông T1. Việc đặt cọc giữa ông T1 với ông D thì ông hoàn toàn không biết. Việc tranh chấp giữa ông T1 với ông D ông đề nghị Tòa giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với việc ông đại diện ký hợp đồng đặt cọc với ông T1 thì ông T1 đã giao ông bao nhiêu tiền thì ông sẽ giao bấy nhiêu đất tương đương với số tiền ông T1 đã đưa, phần ông T1 chưa giao tiền thì ông sẽ lấy lại. Do lộn thửa đất nên đến nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn chưa được cấp đổi.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 77/20223/DS-ST ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Tiến D đối với ông Trang Anh T1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
2. Hủy hợp đồng đặt cọc mua đất ký giữa ông Phan Tiến D với ông Trang Anh T1 ngày 20/3/2018.

3. Buộc ông **Trang Anh T1** phải trả cho ông **Phan Tiến D** tiền cọc 5.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 20.000.000.000 đồng. Tổng cộng 25.000.000.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09 tháng 10 năm 2023, ông **Trần Văn T2** là Người đại diện theo ủy quyền của ông **Trang Anh T1** có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số: 77/20223/DS-ST ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm: Hủy Bản án sơ thẩm, trả hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” cho thật sự khách quan hoặc bác bỏ toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 20 tháng 10 năm 2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang ban hành quyết định kháng nghị số: 16/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm số: 77/20223/DS-ST ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang với nội dung yêu cầu cấp phúc thẩm: Sửa Bản án sơ thẩm theo hướng xác định hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2018 và giấy cam kết ngày 29/01/2019 giữa ông **Tranh Anh T5** và ông **Phan Tiến D** là vô hiệu. Do ông **T5** đã trả cho ông **D** 19.700.000.000đ nên buộc ông **T5** trả tiếp cho ông **D** 300.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông **Trần Đại n** là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông **D** vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông **T5** trả thêm 5 tỷ đồng tiền cọc và phạt cọc 20 tỷ đồng, tổng cộng bằng: 25 tỷ (Hai mươi lăm tỷ đồng); đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang. Ông **Trần Đại N** tranh luận: Hợp đồng đặt cọc đã ký là hợp đồng có hiệu lực pháp luật, hợp đồng đặt cọc không cần công chứng và thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực pháp luật. Đây là một hợp đồng đặt cọc không phải là hợp đồng chuyển nhượng nên không phải chịu sự điều chỉnh của luật đất đai. Hết thời hạn 6 tháng và thêm 4 tháng ông **T5** cũng không thực hiện được, ông **T5** xin thêm 3 tháng nữa cũng không làm được việc sang tên giấy đất. Sau đó ông **T5** cam kết trả tiền cọc và bồi thường cọc và ông **T5** đã trả được 15 tỷ tiền cọc. Bản án sơ thẩm đã xử là hoàn toàn có căn cứ và đúng pháp luật. Quyết định kháng nghị là không đúng. Ông **D** biết nhưng ông **T5** cam kết đất của ông **T5**, ông **T5** cầm sổ đỏ trong tay và chỉ cần thủ tục sang tên nữa là xong. Luật đất đai không điều chỉnh hợp đồng đặt cọc mà là Bộ luật dân sự. Kháng nghị căn cứ vào lời khai ông **H** cho rằng ông **H** có góp vốn. Trong hồ sơ không thể hiện được việc ông **H** có hùn vốn. Hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu bởi điều cấm của pháp luật, mà hợp đồng đặt cọc này là đã có hiệu lực, có đủ điều kiện có hiệu lực, hoàn toàn không có vi phạm điều cấm như kháng nghị đưa ra. Hai bên đã thỏa thuận cho ông **T5** thời gian để hợp thức chủ sử dụng nhưng do ông **T5** không làm được, hợp đồng đặt cọc độc lập với hợp đồng chuyển nhượng. Kháng nghị cho rằng đối tượng không thể thực hiện được là không đúng, thừa 297 được xác định là thừa sẽ cấp mới khi làm giấy mới, tòa án cấp sơ thẩm cũng đã xác minh điều này. Đối với số tiền 4,7 tỷ ông **T5** chuyển cho ông

H, trong toàn bộ hồ sơ không thể hiện ông D ủy quyền cho ông H nhận tiền, nên việc chuyển tiền cho ông H không phải là trả lại tiền cọc. Đối với kháng cáo: Đây là hợp đồng đặt cọc nên không áp dụng điều 188 luật đất đai. Đề nghị HĐXX xem xét về thay đổi nội dung kháng cáo có đúng quy định không, việc thay đổi nội dung kháng cáo là vượt quá nội dung kháng cáo ban đầu, không phù hợp. Tóm lại, đề nghị bác kháng cáo, bác kháng nghị, giữ y bản án sơ thẩm

- Ông Hoàng Quốc V là người đại diện cho bị đơn: Ông Trang Anh T1 không đồng ý vì phía ông T1 cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018 và Giấy cam kết ngày 19/01/2020 vô hiệu. Ông V tranh luận: Bản án sơ thẩm buộc ông Trang Anh T1 phải trả tiền phạt cọc là không đúng quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật là không đúng vì khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên đều biết về tình trạng pháp lý của thửa đất, thửa đất ông T1 chưa được đứng tên chủ sử dụng. Thông tin về thửa đất trên hợp đồng cũng không phải là thông tin trên giấy chứng nhận, có căn cứ chứng minh thửa đất ông D giao dịch chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết. Hợp đồng vô hiệu thì các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận. Đất chưa giao trên thực địa nên không phải giao đất. Tiền cọc thì ông T1 đã trả đủ cho ông D, cấp sơ thẩm cho rằng 5 tỷ đồng chuyển qua ông H là không được chấp nhận là trái với thực tế không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ. Đề nghị công nhận 5,2 tỷ ông T1 đã chuyển cho ông H là hoàn trả tiền cọc. Đề nghị chấp nhận kháng cáo của phía bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang trình bày quan điểm tại phiên tòa:

Về thủ tục kể từ ngày thụ lý cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, các đương sự, Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự. Riêng đối với Thẩm phán (Chủ tọa phiên tòa trước) cùng Thư ký phiên tòa chưa thực hiện đúng quy định của pháp luật trong quá trình tiến hành tố tụng. Viện kiểm sát đã kiến nghị Hội đồng xét xử yêu cầu khắc phục ngay các sai sót và được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về hướng giải quyết vụ án: Ngày 27/10/2023, Viện trưởng VKSND tỉnh Kiên Giang ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm, nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm do có vi phạm về nội dung giải quyết vụ án. Đồng thời qua xem xét đơn kháng cáo của bị đơn ông T1, kháng nghị của Viện trưởng VKSND tỉnh, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các bên đương sự tại phiên tòa hôm nay, nhận thấy Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên của TAND thành phố Phú Quốc có thiếu sót, vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ dẫn đến áp dụng pháp luật giải quyết vụ án không phù hợp, cụ thể như sau:

Thứ nhất, Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng hợp đồng đặt cọc mua đất lập ngày 20/3/2018 giữa ông Phan Tiến D với ông Trang Anh T1 có hiệu lực, để buộc ông T1 phải trả cọc và bồi thường tiền cọc cho ông D tổng cộng số tiền 40 tỷ đồng là không đúng quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự (BLDS), vì hợp đồng đặt cọc nêu trên đã vô hiệu từ thời điểm hai bên ký kết, cụ thể: Tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 20/3/2018 để nhằm chuyển nhượng

nền đất theo giấy chứng nhận QSD đất số Y814750/137-D-UB do UBND huyện P cấp ngày 05/01/2004, tọa lạc tại ấp K, xã C, huyện P (nay là thành phố P) là của ông Nguyễn Quốc V1 (đã chỉnh lý biên động sang tên QSD đất cho ông V1 đứng tên ngày 24/8/2006 với diện tích 10.991m²) chứ không phải QSD đất đứng tên ông Trang Anh T1; sau đó ngày 01/12/2009 UBND huyện P ra quyết định thu hồi diện tích 744,7m² để quy hoạch làm đường, nên diện tích đất còn lại là 10.246,3m², thuộc thửa đất số 20, 21, 22, tờ bản đồ số 12. Khi ký hợp đồng đặt cọc mua đất, ông T1 thông báo cho ông D biết tình trạng pháp lý của thửa đất và giấy chứng nhận QSD đất đứng tên ông V1 cho ông D xem, nội dung hợp đồng do ông D soạn thảo thể hiện chi tiết thông tin thửa đất hai bên giao dịch mua bán. Trong quá trình Tòa án thụ giải quyết vụ án có ghi lời khai của ông Nguyễn Văn H ngày 21/4/2023 và Biên bản hòa giải ngày 15/6/2023, ông H đều xác định ông là người góp vốn với ông D để đặt cọc nhận chuyển nhượng QSD đất của ông T1, nên ông biết rõ việc đặt cọc giữa ông D với ông T1 ngày 20/3/2018, ông biết nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng này là của ông Nguyễn Quốc V1 đứng tên QSD đất, do ông V1 ủy quyền cho ông Cao Thanh N1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng với ông T1 ngày 30/12/2014, ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Lời khai này của ông H phù hợp với trình bày của ông N1 ngày 30/6/2023 là ông Nguyễn Quốc V1 có ủy quyền cho ông N1 thửa đất nêu trên để ông N1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng với ông T1 ngày 30/12/2014, ông N1 có nhận tiền đặt cọc của ông T1 số tiền 2,3 tỷ đồng (còn lại 02 tỷ chưa trả) và hai bên chưa giao nhận đất, sau khi nhận tiền cọc của ông T1, ông N1 ủy quyền và giao giấy chứng nhận QSD đất cho ông H1 (ông N1 thuê) liên hệ với Cơ quan thẩm quyền để đổi giấy chứng nhận QSD đất mới cho ông V1, nhưng đến nay vẫn chưa được cấp đổi là do vị trí thửa đất thực tế bị lộn không đúng vị trí so với giấy chứng nhận. Như vậy, có cơ sở khẳng định khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 20/3/2018 hai bên đều biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất chuyển nhượng không phải ông T1 đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất và không tìm hiểu rõ thông tin của thửa đất như thế nào, nhưng vẫn thực hiện giao kết hợp đồng là không đúng với điểm c khoản 1 Điều 117 BLDS (điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự) dẫn đến các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là do lỗi của hai bên ông T1 và ông D. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018: Đối tượng hợp đồng là QSD đất số Y814750/137-D-UB cấp ngày 05/01/2004, tọa lạc tại ấp K, xã C, huyện P mà ông T1 cam kết chuyển nhượng cho ông D không phải của ông T1 là chủ sở hữu hợp pháp mà của ông Nguyễn Quốc V1 như đã nêu ở phần trên, nhưng diện tích đất ghi là 10.246m² trong sổ và 419,2m² ngoài sổ, thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 8 là không đúng với giấy chứng nhận QSD đất số Y814750/137-D-UB cấp ngày 05/01/2004 mà hai bên đặt cọc cam kết chuyển nhượng (diện tích đất 10.246,3m², thuộc thửa đất số 20, 21, 22, tờ bản đồ số 12), nên hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018 giữa ông T1 và ông D chưa thực hiện đúng các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự được quy định tại khoản 2 Điều 3 BLDS (là mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật) dẫn đến hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 BLDS. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm trong quá trình giải quyết vụ án có thu thập tài liệu do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất

đại huyện P liên quan đến thửa đất tranh chấp này, cụ thể: Theo Tờ trích đo địa chính số TĐ 223-2020 ngày 01/9/2020 xác định ông Nguyễn Quốc V1 có đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận QSD đất số Y814750 do UBND huyện P cấp ngày 05/01/2004, số tờ bản đồ 12, số thửa 20, 21, 22 diện tích 10.246,3m² thì vị trí đất này hiện thuộc thửa số 338, tờ bản đồ số 8 chứ không phải thửa đất số 297; đến ngày 25/9/2020 ấp K lập phiếu lấy ý kiến dân cư và UBND xã C lập danh sách công khai ngày 05/10/2020 xác định diện tích đất tranh chấp này thuộc thửa số 297, tờ bản đồ số 8 do ông Nguyễn Quốc V1 đứng tên người sử dụng đất. Do vậy, thửa đất khi hai bên giao dịch chuyển nhượng chưa xác định chính xác là thửa đất nào, nên việc ông V1 không đổi được số mới giấy chứng nhận QSD đất tranh chấp là do yếu tố khách quan (lộn vị trí số thửa đất: lúc thì thửa 20, 21, 22 tờ bản đồ số 12 lúc thì thửa 338 tờ bản đồ số 8, lúc thì thửa 297 tờ bản đồ số 8), nhưng tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc các bên tham gia giao dịch không tìm hiểu cụ thể nên không biết được thông tin thửa đất nêu trên như thế nào dẫn đến giao dịch có đối tượng (thửa đất chuyển nhượng) không thể thực hiện được, nên vô hiệu theo Điều 408 BLDS và thực tế hiện nay chủ sở hữu đất ông V1 vẫn chưa được Cơ quan thẩm quyền cấp đổi số mới giấy chứng nhận QSD đất. Theo nội dung Án lệ số 25 ngày 17/10/2018 được công bố theo quyết định số 269 ngày 06/11/2018 thì trường hợp nêu trên của ông D và ông T1 là yếu tố khách quan, do lỗi của Cơ quan thẩm quyền trong việc xác định sai sơ đồ vị trí các thửa đất, trong đó có thửa đất các bên đương sự đang giao dịch đặt cọc chuyển nhượng. Như vậy, hợp đồng đặt cọc mua đất (V/v cam kết chuyển nhượng nền đất tại địa chỉ nêu trên) lập ngày 20/3/2018 giữa ông T1 và ông D không đủ các điều kiện phát sinh hiệu lực, do vi phạm điều cấm của luật quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 BLDS nên vô hiệu từ thời điểm hai bên ký kết theo quy định tại Điều 122, 123 BLDS; sự vô hiệu của hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 20/3/2018 dẫn đến giấy cam kết lập ngày 19/01/2019 giữa ông T1 với ông D cũng không phát sinh hiệu lực và chấm dứt theo quy định tại khoản 2 Điều 407 BLDS. Do cả hai bên đương sự ông T1 và ông D đều là người có lỗi khi cùng nhau xác lập một giao dịch vi phạm điều cấm của luật bắt buộc hai bên phải biết, nên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 131 BLDS, theo đó ông T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền cọc 20 tỷ đồng đã nhận của ông D mà không phải chịu phạt cọc, còn ông D chưa nhận đất nên không phải giao trả đất cho ông T1 theo đúng tinh thần nội dung Án lệ số 25 nêu trên. Việc Bản án sơ thẩm áp dụng Điều 427 BLDS để giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và buộc ông T1 trả tiền cọc và phạt cọc cho ông D tổng cộng số tiền 40 tỷ đồng là áp dụng không đúng pháp luật như đã phân tích trên.

Thứ hai, Bản án sơ thẩm nhận định cho rằng số tiền 05 tỷ đồng ông T1 chuyển khoản cho ông H không phải là trả lại tiền đặt cọc cho ông D, nên buộc ông T1 phải tiếp tục trả lại cho ông D số tiền cọc 05 tỷ đồng là không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và có sai sót trong việc đánh giá chứng cứ, cụ thể: Trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn ông D xác định có hùn vốn với ông Nguyễn Đức L và ông Trần Văn T3 để đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 10.665,2m² của ông T1. Tại các biên bản lấy lời khai ông L, ông T3 đều thừa nhận các ông là người làm công cho ông Nguyễn Văn H và chỉ

đứng tên trên hợp đồng góp vốn dùm cho ông H, số tiền góp vốn 05 tỷ đồng là của ông H không phải của ông L và ông T3. Ông Nguyễn Văn H cũng xác nhận nội dung trình bày trên của ông L và ông T3 là đúng sự thật. Ông H, ông L và ông T3 xác nhận vào ngày 05/01/2020 có cùng với ông D đến nhà ông T1 tại xã C để thương lượng với ông T1 về việc trả lại tiền cọc và phạt cọc và sau đó ông T1 đã trả lại cho ông D, ông L, ông T3 nhận số tiền là 15 tỷ đồng. Số tiền 05 tỷ ông T1 trả cho ông D thông qua ông H nhận là theo yêu cầu của ông H và ông D bằng các chứng từ chuyển khoản từ Ngân hàng TMCP P thể hiện ngày 24/02/2020 và ngày 20/3/2020, ông T1 chuyển khoản cho ông H số tiền là 300.000.000đ, nội dung ghi cho Nguyễn Văn H mượn. Từ ngày 25/5/2020 đến 12/8/2020, ông T1 tiếp tục chuyển khoản 06 lần cho ông H với số tiền tổng cộng là 4.700.000.000đ, nội dung ghi: “Trang Anh T1 chuyển Nguyễn Văn H - Trả tiền cọc đất của Phan Tiến D cho Nguyễn Văn H nhận”, đây là những chứng từ có giá trị pháp lý liên quan đến số tiền ông T1 trả tiền cọc cho ông D được Ngân hàng ghi rõ, nhưng không được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét khấu trừ số tiền này cho ông T1 là chưa đảm bảo quyền lợi cho đương sự. Hơn nữa, theo nội dung các tin nhắn giữa ông H với ông T1 thể hiện ông H là cổ đông với ông D đã nhận của ông T1 tổng cộng 20,2 tỷ đồng, nên việc ông T1 trả lại cho ông D số tiền đặt cọc 05 tỷ đồng thông qua ông H nhận là có căn cứ pháp luật, đảm bảo quyền lợi cho phía ông D và ông H. Do đó, việc bản án sơ thẩm nhận định cho rằng ông D không có thỏa thuận hay ủy quyền cho ông H nhận lại tiền từ hợp đồng đặt cọc, nên ông D không phải chịu trách nhiệm đối với số tiền ông T1 đã giao trả cho ông H là mâu thuẫn với thực tế sự việc diễn ra như đã nêu ở phần trên và có sai sót trong việc đánh giá chứng cứ, chưa đảm bảo tính khách quan, toàn diện và không phù hợp pháp luật tại Điều 93, Điều 95 BLTTDS, làm thiệt hại đến quyền lợi của ông T1 và vụ án giải quyết không triệt để, toàn diện. Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định trong số tiền 05 tỷ đồng mà ông T1 chuyển khoản cho ông H thì có 4,7 tỷ đồng là tiền ông T1 chuyển trả lại tiền cọc mua đất cho ông D, tổng cộng ông T1 đã trả lại cho ông D và ông H số tiền đặt cọc là 19,7 tỷ đồng, trên tổng số tiền đặt cọc mà ông T1 đã nhận của ông D 20 tỷ đồng theo hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 20/3/2018. Do đó, cần buộc ông T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông D số tiền đặt cọc còn lại là 300.000.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn có sai sót trong phần nhận định ghi (tại trang 13 dòng thứ 8 từ trên xuống): “Ông N đại diện cho ông T1 cho rằng ông D chỉ trả cho ông T1 15.000.000.000 đồng trên 20.000.000.000 đồng tiền đặt cọc...” là không chính xác, vì ông Nghĩa 1 người đại diện theo ủy quyền của ông D theo Giấy ủy quyền ngày 14/10/2022 (BL số 20, 21, 22), chứ ông N không phải là người đại diện cho ông T1.

Từ những phân tích, nhận định trên cho thấy Bản án sơ thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc có sai sót, vi phạm trong việc đánh giá chứng cứ dẫn đến nội dung giải quyết vụ án không phù hợp pháp luật, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông T1.

Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ kháng nghị theo quyết định kháng nghị số: 16/QĐ-VKS-DS ngày 28/09/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn

ông **T1**; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 77/20223/DS-ST ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng: Xác định Hợp đồng đặt cọc mua đất lập ngày 20/3/2018 và Giấy cam kết ngày 19/01/2019 giữa ông **Trang Anh T** với ông **Phan Tiến D** không có hiệu lực pháp luật nên vô hiệu; ông **T** đã trả lại cho ông **D** và ông **H** tổng cộng số tiền đặt cọc là 19.700.000.000đ, nên buộc ông **T** tiếp tục trả cho ông **D**, ông **H** số tiền đặt cọc còn lại là 300.000.000đ; buộc các bên đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự gồm ông **Phan Tiến D**, ủy quyền cho ông **Trần Đại N**, người đại diện theo ủy quyền của ông **Trang Anh T** và bà **Nguyễn Thị Hoàng Y** là ông **Hoàng Quốc V**. Ông **Trang Anh T1** còn ủy quyền cho ông **Trần Văn T2**.

[1.1] Đối với ông **Nguyễn Đức L** xét thấy việc tổng đạt không hiệu quả nên Tòa án đã thực hiện thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng về việc xét xử vụ án. Đối với các ông **Nguyễn Văn H**, **Trần Văn T3**, **Cao Thanh N1**, có đơn xin vắng mặt, sau khi xem xét Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Trong vụ án này, nguyên đơn tiến hành khởi kiện được Tòa án thụ lý là đúng thẩm quyền và phù hợp với quy định pháp luật tố tụng dân sự. Qua việc giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đây là vụ kiện: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo qui định tại các Điều 116, 117, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ;

[2] Về nội dung vụ án: Xét Quyết định kháng nghị số: 16/QĐ-VKS-DS ngày 27/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và yêu cầu kháng cáo của bị đơn Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 20/03/2018 giữa ông **Phan Tiến D** và ông **Trang Anh T1** là có hiệu lực pháp luật và buộc ông **Trang Anh T1** phải trả cho ông **Phan Tiến D** tiền cọc 5.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc 20.000.000.000 đồng. Tổng cộng 25.000.000.000 đồng (Hai mươi lăm tỷ đồng) là chưa phù hợp qui định pháp luật. Bởi vì; về mặt chủ thể khi tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 20/03/2018 các ông **D** và ông **T1** đều có đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự. Ông **D** tiến hành soạn thảo hợp đồng sau khi đã được ông **T1** cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất (BL: 02, 03, 05, 06). Tại Điều 1 của hợp đồng xác định đối tượng của hợp đồng là diện tích đất: 10.665,2m² (Trong số là 10.246m² + 419,2m² ngoài sổ), tại thửa 297, tờ bản đồ 8, gồm 400m² đất ở, còn lại là đất trồng cây lâu năm, đất tại **ấp K, xã C, thành phố P**, trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y 814750/137/D-UB do Ủy ban nhân dân thành phố **P** cấp ngày 05/01/2004 (BL: 09,10). Ông **D** và ông **T1** đều biết rõ thửa đất trên là của ông **Nguyễn Quốc V1** nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông **Trần Văn H2** đã chính lý biến động, sang tên ngày 24/8/2006 với diện tích 10.991m² (BL: 24 -28, 67, 68, 69). Sau đó

ngày 01/12/2009 Ủy ban nhân dân huyện P đã ra quyết định thu hồi 744,7m² để quy hoạch làm đường nên diện tích còn lại là 10.246,3m², thửa 20, 21, 22, tờ bản đồ 12 (BL: 38). Ông V1 đã ủy quyền cho ông Cao Thanh N1 ký hợp đồng đặt cọc với ông T1 ngày 30/12/2014 (BL: 31-37). Sau khi, ông N1 nhận tiền cọc của ông T1 2 tỷ 3 còn lại 2 tỷ thì ông N1 đã ủy quyền và giao giấy chứng nhận cho ông H1 liên hệ với cơ quan thẩm quyền đổi giấy mới nhưng vẫn chưa làm được. Từ đây cho thấy, thực chất đất này không phải ông T1 đứng tên hợp pháp nhưng cả hai ông D và T1 vẫn tiến hành ký kết hợp đồng. Mặt khác, trong quá trình đổi giấy, qua Tờ trích đo địa chính: TĐ 223-2020 ngày 01/09/2020 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Y 814750/137/D-UB do Ủy ban thành phố P cấp ngày 05/01/2004 cho ông Nguyễn Quốc V1, tại tờ bản đồ 12, thửa 20, 21, 22, diện tích: 10.246,3m² là thuộc thửa 338, tờ bản đồ số 8, chứ không phải thửa 297.

[2.2] Từ nội dung đã viện dẫn trên cho thấy, khi ký kết hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 20/03/2018 giữa ông T1 và ông D về mặt chủ quan các ông đều biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất đang có sai sót về mặt kỹ thuật, nghiệp vụ của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố P và đất là của ông V1 đang thỏa thuận đặt cọc bán cho ông T1 qua trung gian của ông N1 và ông N1 đang ủy quyền cho ông H1 đang thực hiện việc chuyển quyền đổi sổ. Hai bên biết rõ hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng phía ông D và ông T1 vẫn mong muốn thực hiện bằng được; bằng chứng là khi hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 20/03/2018 không thực hiện được ông D vẫn buộc ông T1 làm giấy cam kết ngày 19/01/2019 (BL: 09) tiếp tục thực hiện mặc dù ông T1 đã thông báo cho ông D tình trạng thửa đất như đã nêu trên và đề nghị chấm dứt hợp đồng đặt cọc (BL: 25). Chính pháp lý này đã thể hiện rõ tính chất vô hiệu của hợp đồng, vi phạm điểm b, c khoản 1 điều 117 Bộ luật dân sự tại thời điểm giao kết theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật dân sự. Sự vô hiệu của hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 20/03/2018 dẫn đến giấy cam kết là ngày 19/01/2019 của ông T1 với ông D cũng không phát sinh hiệu lực và chấm dứt theo quy định tại khoản 2 Điều 407 Bộ luật dân sự do cả hai bên đương sự ông T1 và ông D đều là người có lỗi khi cùng nhau xác lập một giao dịch chưa đúng chủ thể được chuyển nhượng của đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và vi phạm điều cấm của luật bắt buộc hai bên phải biết. Từ đó cho thấy kháng nghị số: 16/QĐ-VKS-DS ngày 27/10/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ. Mục đích của đặt cọc là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, bên mua đã biết được tình trạng pháp lý quyền sử dụng đất. Như vậy, có cơ sở xác định các bên ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thì các bên đã đều biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản nhưng vẫn chấp nhận dẫn đến việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của cả hai bên. Xét thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên ông D và ông T1 đều biết rõ số đất mà các bên ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết, ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Y

814750/137/D-UB do Ủy ban thành phố P cấp ngày 05/01/2004 mang tên ông Nguyễn Quốc V1, tại tờ bản đồ 12, thửa 20, 21, 22, diện tích: 10.246,3m², Nhưng các bên vẫn ký kết đặt cọc từ đó cho thấy việc ký kết hợp đồng đặt cọc cam kết để ký kết hợp đồng chuyển nhượng số đất trên là vi phạm khoản 1 điều 188, và khoản 1 điều 191 luật đất đai năm 2013. Hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay từ đầu theo quy định tại điều 123 Bộ luật dân sự 2015. Theo quy định tại điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của hội đồng Thẩm phán toà án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình; trường hợp cả hai bên có lỗi thì không phạt cọc. Toà án cấp sơ thẩm chỉ giải quyết xác định là hợp đồng đặt cọc để phạt cọc bên chuyển nhượng (Là ông Trang Anh T1) là không phù hợp với pháp luật. Vì vậy, Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và yêu cầu kháng cáo của bị đơn là có căn cứ nên được chấp nhận.

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018 được ký kết giữa ông Phan Tiến D với ông Trang Anh T1. Cấp sơ thẩm tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018 là chưa phù hợp mà phải tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 20/3/2018 bị vô hiệu mới đúng pháp luật. Việc cấp sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc là chưa chính xác. Bởi lẽ hợp đồng đặt cọc chỉ bị hủy khi và chỉ khi hợp đồng ấy có hiệu lực mới hủy, trong trường hợp này hợp đồng không có hiệu lực pháp luật và bị vô hiệu ngay từ đầu khi ký kết.

[3] Đối với việc thanh toán tiền trả cho ông D, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông T1 chỉ mới trả tiền cọc cho ông D 15 tỷ đồng, còn lại phải trả tiếp cho ông D số tiền 5 tỷ đồng. Riêng số tiền ông T1 chuyển khoản cho ông H 5 tỷ đồng là tiền ông T1 cho ông H vay. Qua nhận định này, sau khi thẩm vấn và xem xét đối chiếu các tài liệu chứng cứ cho thấy:

[3.1] Tại biên bản ghi lời khai ông Nguyễn Văn H ngày 21/04/2023 (BL: 112) và biên bản hòa giải ngày 15/6/2023 (BL: 184) chính ông H đã xác định là ông là người góp vốn với ông D đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 ngày 20/03/2018 (BL: 54, 55, 56); ông H thừa nhận ông L và ông T3 là người làm công cho ông H và đứng tên trên hợp đồng hùn vốn giữa ông D và ông H với số tiền là 5.000.000.000,đ (BL:154, 155, 163, 164). Các ông xác nhận có cùng ông D đến nhà ông T1 ở C để cùng thương lượng với ông T1 về việc trả lại tiền cọc và phạt cọc. Sau đó, ông T1 đã trả cho ông D, ông L, ông T3 số tiền là 15.000.000.000đ vào ngày 16/01/2022 và ngày 01/04/2022 (BL: 77, 78, 112, 114). Mặc khác, căn cứ vào các chứng từ chuyển khoản của ngân hàng TMCP P ngày 24/02/2020 và ngày 20/03/2020 ông T1 chuyển khoản cho ông H số tiền 300 triệu với nội dung ghi cho Nguyễn Văn H mượn (BL79, 81) và từ ngày 25/05/2020 đến ngày 12/08/2020 ông T1 tiếp tục chuyển khoản 6 lần cho ông H với số tiền 4.700.000.000 đ với nội dung ghi: “Trang Anh T1 chuyển Nguyễn Văn H - trả tiền cọc đất của Phan Tiến D cho Nguyễn Văn H nhận” (BL: 82, 83, 84); từ những chứng cứ này cho thấy lời trình bày của phía ông T1 là phù hợp.

[3.2] Như vậy, những chứng từ pháp lý liên quan của ngân hàng ghi rõ nội dung đã có đủ cơ sở xác định trong số tiền 5.000.000.000 đồng mà ông T1 chuyển khoản cho ông H thì có 4.700.000.000đ là tiền ông T1 trả tiền cọc cho ông D. Tổng cộng số tiền đặt cọc ông T1 đã trả lại cho ông D và ông H là

19.700.000.000đ. Thế nhưng, Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông **T1** chuyển số tiền 5.000.000.000 đồng cho ông **H** là tiền vay nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh việc vay mượn tiền giữa các bên. Từ đó, cho thấy việc đánh giá chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa khách quan, toàn diện, không phù hợp quy định pháp luật.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên cho thấy Bản án sơ thẩm của tòa án **P** có nhiều sai sót, vi phạm về nội dung, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên sau khi nghị án Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 20/03/2018 và cam kết ngày 19/01/2019 giữa ông **T1** và ông **D** là vô hiệu nên chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm số: 77/2023/DS-ST ngày 28/9/2023. Do ông **T1** đã trả cho ông **D** và ông **H** tổng cộng số tiền đặt cọc là 19.700.000.000đ nên buộc ông **T1** tiếp tục trả cho ông **D** số tiền đặt cọc bằng 300.000.000đ. Đồng thời, buộc các bên đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[5] Về án phí dân sự: Do bản án sơ thẩm số: 77/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị sửa nên về án phí cũng được xử lý lại như sau:

[5.1] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, khoản 1,4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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 và lệ phí Tòa án.

- Ông **Phan Tiến D** phải chịu án phí sơ thẩm không giá ngạch bằng: 300.000đ và án phí có giá ngạch trên phần yêu cầu không được chấp nhận là 20.000.000.000đ. Cụ thể bằng: $[112.000.000đ + (20.000.000.000đ - 4.000.000.000đ) \times 0,1\%] = 128.000.000đ$.

Tổng cộng án phí: Buộc ông **Phan Tiến D** phải nộp bằng: 128.300.000đ được khấu trừ vào số tiền: 66.500.000 đồng (Sáu mươi sáu triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0000684, ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Số còn lại ông **D** phải nộp bằng: 61.800.000đ (Sáu mươi một triệu, tám trăm nghìn đồng).

- Ông **Trang Anh T1** phải chịu án phí sơ thẩm trên số tiền phải trả cho ông **D** bằng: $[300.000.000đ \times 5\%] = 15.000.000đ$ (Mười lăm triệu đồng);

Buộc ông **Trang Anh T1** phải nộp án phí sơ thẩm là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

[5.2] Về án phí phúc thẩm: Căn cứ vào Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, khoản 2 Điều 29 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. Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận nên nguyên đơn ông **Trang Anh T1** không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông **Trang Anh T1** số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009605 ngày 24 tháng 10 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 2 Điều 308, 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 117, 328, 401, 424 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Áp dụng Điều 26, 27 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.
- Chấp nhận quyết định kháng nghị số: 16/QĐ-VKS-DS ngày 28/09/2023 của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang và chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn;
- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 77/20223/DS-ST ngày 28/09/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Phan Tiến D** đối với ông **Trang Anh T1** về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
2. Tuyên hợp đồng đặt cọc mua đất ngày 20/3/2018 và cam kết ngày 19/01/2019 được ký giữa ông **Phan Tiến D** với ông **Trang Anh T1** vô hiệu.
3. Buộc ông **Trang Anh T1** phải trả cho ông **Phan Tiến D** tiền đặt cọc còn lại là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Về án phí sơ thẩm:

- Buộc ông **Phan Tiến D** phải nộp bằng: 128.300.000đ được khấu trừ vào số tiền: 66.500.000 đồng (Sáu mươi sáu triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số: 0000684, ngày 07/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Số còn lại ông **D** phải nộp bằng: 61.800.000đ (Sáu mươi một triệu, tám trăm nghìn đồng).

- Buộc ông **Trang Anh T1** phải nộp án phí sơ thẩm là 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng).

4.2. Về án phí phúc thẩm: Hoàn trả lại cho ông **Trang A** Tài số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0009605 ngày 24 tháng 10 năm 2023 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.

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

Nơi nhận :

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND thành phố Phú Quốc;
- Chi cục THADS thành phố Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Bá Kha