

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số: 109/2024/DS-PT
Ngày: 07-5-2024

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”.

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: Ông Nguyễn Như Tám.

Bà Hoàng Thị Thu Hường.

- **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 tham gia phiên tòa:**
Ông Trang Minh Tú - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 21/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

***Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Công N, sinh năm 1992;

Địa chỉ: Khu phố E, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công N: Ông Chiêm Hoàng O, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Lô F căn A, hẻm I N, Rạch G, Kiên Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 22/01/2024).

- Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1997.

Địa chỉ: số B, tầng A, đường N, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/03/2024).

***Bị đơn:** Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Khu phố C, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Thu T: Ông Nguyễn Chí N1, sinh năm 1986. Địa chỉ: Khu phố A, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/11/2023).

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

1- **Công ty TNHH D:**

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công N – Giám đốc công ty.
Địa chỉ: Số F T, khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

2. Bà Diệp Thị H1, sinh năm 1991

Địa chỉ: Ấp C, xã C, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Công N.

(Ông Chiêm Hoàng O1, bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Chí N1 có mặt tại phiên tòa; ông Nguyễn Công N, bà Nguyễn Thị Thu T, bà Diệp Thị H1 vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Chiêm Hoàng O1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 23/6/2023, ông Nguyễn Công N có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Thu T quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích 215,4m², thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 103, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 175464 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K. Trên đất bà T đang kinh doanh dịch vụ lưu trú khách sạn tên STELLAR HOTEL. Giá trị chuyển nhượng là 50.000.000.000 đồng, hai bên cùng thỏa thuận đặt cọc số tiền 37.000.000.000 đồng, thời gian đặt cọc là 02 tháng, nhưng ông N đã giao cho bà T nhiều lần tổng số tiền là 32.000.000.000 đồng. Sau đó, bà T chuyển giao cho ông N quản lý khách sạn STELLAR HOTEL do bà T đứng tên chủ kinh doanh. Để hợp thức hóa cho ông N quyền vận hành, quản lý khách sạn, công ty TNHH N4 do bà T làm chủ công ty đã ký hợp đồng thuê nhà với Công ty TNHH D do ông N làm chủ công ty, sau đó ông N đã hoàn thành các thủ tục pháp lý để tiếp tục kinh doanh.

Thời hạn hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 02 (Hai) tháng, kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, đến ngày hạn cuối là ngày 23/8/2023, bà T không hợp tác và không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Cùng ngày, ông N có yêu cầu Văn phòng T1 xác nhận việc bà T không có mặt tại văn phòng công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Hành vi của bà T đã vi phạm nghĩa vụ trong giao dịch dân sự, vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2023.

Ông Chiêm Hoàng O1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Nguyễn Thị Thu T trả số tiền đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất là 32.000.000.000 đồng và

buộc bà **T** phải bồi thường số tiền 32.000.000.000 đồng, tổng cộng 64.000.000.000 đồng. Ông **O1** chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2023 nhưng không đồng ý việc bà **T** trả lại cho ông **N** số tiền 1.000.000.000 đồng.

***Quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Chí N1 là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Ông **N1** thừa nhận bà **T** có ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2023 với ông **N**, thỏa thuận đặt cọc 37.000.000.000 đồng và chuyển nhượng như lời trình bày của nguyên đơn. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2023, ông **N** chỉ chuyển khoản cho bà **T** số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 07/7/2023, thực tế việc ký kết hợp đồng đặt cọc này với mục đích để ông **N** tìm khách mua lại thửa đất trên nên, bà **T** cũng chưa nhận được 37.000.000.000 đồng từ ông **N** theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2023. Việc ông **N** khởi kiện bà **T** để đòi lại số tiền 32.000.000.000 đồng và phạt cọc 32.000.000.000 đồng do bà **T** vi phạm hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở.

Ông **Nguyễn Chí N1** yêu cầu Tòa án giải quyết: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2023 giữa ông **N** và bà **T**. Bà **T** đồng ý trả lại cho ông **N** số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận.

***Quá trình tố tụng, Công ty TNHH D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Hiện nay **Công ty TNHH D** đang quản lý, sử dụng đất và căn nhà trên đất gồm 09 tầng được xây dựng trên toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 175464 đứng tên **Nguyễn Anh N2** đã được xác nhận biến động chuyển nhượng cho bà **Nguyễn Thị Thu T** ngày 24/7/2020. Toàn bộ trên đất không có gì thay đổi, công ty không xây dựng gì thêm, **Công ty TNHH D** không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

***Quá trình tố tụng, bà Diệp Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

Bà **H1** xác nhận bà có biết việc ông **N** khởi kiện bà **T** về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng không có chứng kiến hoặc tham gia vào việc đặt cọc này, nguồn tiền nhận chuyển nhượng đất nêu trên là của vợ chồng, bà **H1** không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ông **Chiêm Hoàng O1** giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn về việc trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ông **Nguyễn Chí N1** giữ nguyên yêu cầu phản tố, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả tiền cọc 32.000.000.000 đồng và phạt cọc 32.000.000.000 đồng.

***Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 21/02/2024 của Tòa**

án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Công N về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu T trả tiền đặt cọc 32.000.000.000 đồng và phạt cọc 32.000.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Thu T.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2023 giữa bà Nguyễn Thị Thu T và ông Nguyễn Công N về việc đặt cọc đảm bảo nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 215,4m², thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 103, tại khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu T hoàn trả cho ông Nguyễn Công N số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án bên phải thi hành án không trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc.

Ông Nguyễn Công N được liên hệ với Ngân hàng TMCP S (S1)- Chi nhánh P để nhận lại số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số: 01/2024/QĐ-BPBD ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và báo quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 21/02/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Công N có đơn kháng cáo với nội dung: Buộc bà Nguyễn Thị Thu T trả lại cho ông số tiền đặt cọc đã nhận là 32.000.000.000 đồng và buộc bà T phải chịu phạt số tiền tương đương là 32.000.000.000 đồng do đến hạn mà bà T không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là khách sạn STELLAR tọa lạc tại khu phố G, D, P, Kiên Giang. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía nguyên đơn ông Nguyễn Công N xin rút một phần phần yêu cầu kháng cáo đối với số tiền phạt cọc là 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng), chỉ còn yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc là 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng) và tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Phía bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T không có kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét

xử giữ nguyên bản án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 21/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang nêu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự, từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng theo các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về hình thức của hợp đồng đặt cọc: Vào ngày 23/6/2023, ông Nguyễn Công N ký kết với bà Nguyễn Thị Thu T hợp đồng đặt cọc để đảm bảo nhận chuyển nhượng QSD đất diện tích 215,4m². Hai bên ký kết, thỏa thuận bằng văn bản, ông N bà T cùng ký tên; hợp đồng không có công chứng, chứng thực; các bên tự nguyện ký kết, không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2023 là phù hợp pháp luật về hình thức.

- Về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tài sản nêu trên đang được bà Thanh thế c tại Ngân hàng B theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 039200002400 ngày 07/9/2020 để đảm bảo cho khoản vay của bà T. Khi các bên ký hợp đồng đặt cọc thì các bên không kiểm tra rõ tình trạng pháp lý của tài sản nhưng vẫn chấp nhận vẫn đến việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của hai bên.

- Đối với số tiền đã giao nhận, bà T đã nhận tiền cọc của ông N tổng cộng là 32 tỷ đồng. Cụ thể: Ngày 12/4/2023, ông N và bà T ký văn bản thỏa thuận cam kết tại Văn phòng C, bà T còn nợ ông N số tiền 28.500.000.000 đồng (BL 15); Ngày 15/5/2023, ông N chuyển cho bà T 3 tỷ đồng, trong số này bà T đã trả 500.000.000 đồng, như vậy còn lại 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) (BL 03); Ngày 07/7/2023, ông N tiếp tục chuyển khoản cho bà T 1 tỷ đồng (BL 04). Như vậy, theo hợp đồng đặt cọc ông N đã giao cho bà T số tiền tổng cộng là 32 tỷ đồng. Do đó bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 32 tỷ đồng đã nhận của ông N mà không phải chịu phạt cọc mới đúng quy định của pháp luật. Bản án sơ thẩm xác định việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2023 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự vay tài sản là chưa đánh giá một cách toàn diện, khách quan các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Công N. Mục đích của đặt cọc là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất; tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, bên mua không kiểm tra tình trạng pháp lý QSD đất đã được thế chấp tại Ngân hàng, cũng không yêu cầu bên bán cung cấp thông tin về tài sản giao kết, bên bán cũng không thông tin cho bên mua biết, ngân hàng cũng không được lấy ý kiến về việc này. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do vi phạm thỏa thuận hợp đồng thế chấp và quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự 2015. Việc cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc nhưng chỉ buộc bà T trả lại cho ông N 1.000.000.000 đồng là chưa chính xác.

Cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng hay hỏi ý kiến của ngân hàng về việc này là thiếu sót. Xét thấy thiếu sót này cấp phúc thẩm khắc phục được nên không cần thiết phải hủy mà cần sửa và kiến nghị cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm chung. Đối với số tiền ông **N** yêu cầu phạt cọc 32.000.000.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm phía ông **N** đã rút yêu cầu này, đề nghị hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của ông **N** theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 17/01/2024 của TAND thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang cần phải tiếp tục duy trì để đảm bảo thi hành án. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo này của nguyên đơn ông **Nguyễn Công N** là có cơ sở chấp nhận. Đối với tài sản là quyền sử dụng đất và các công trình trên đất: Các bên đều thừa nhận hiện tại trên quyền sử dụng đất có diện tích 215,4m² có công trình xây dựng là căn nhà 09 tầng do bà **T** xây dựng toàn bộ diện tích đất, do **Công ty TNHH D** quản lý, kinh doanh dịch vụ khách sạn. Hiện tại, TAND thành phố Phú Quốc đang thụ lý vụ án kinh doanh thương mại số 27/TB-TLVA ngày 29/12/2023 giữa **Công ty TNHH N4** và **Công ty TNHH D** về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà trên thửa đất này nên không xem xét.

Về hướng giải quyết vụ án: Đại diện viện kiểm sát đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Công N**, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 21/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng buộc bà **Nguyễn Thị Thu T** trả lại cho ông **Nguyễn Công N** số tiền đặt cọc đã nhận là 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng).

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và công bố công khai tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ của nguyên đơn, bị đơn và những người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Công N** về nội dung, quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo và thời hạn kháng cáo đã đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét giải quyết kháng cáo theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông **Chiêm Hoàng O1**, bà **Nguyễn Thị Thu H**, ông **Nguyễn Chí N1** có mặt tại phiên tòa; ông **Nguyễn Công N**, bà **Nguyễn Thị Thu T** vắng mặt và có người đại diện theo uỷ quyền; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan **Công ty TNHH D** do ông **Nguyễn Công N** là người đại diện và bà **Diệp Thị H1** vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên áp dụng khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định.

[2] Về nội dung kháng cáo của bản án sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Công N yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị Thu T trả lại cho ông số tiền đặt cọc đã nhận là 32.000.000.000 đồng và buộc bà T phải chịu phạt số tiền tương đương là 32.000.000.000 đồng do đến hạn mà bà T không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là khách sạn STELLAR tọa lạc tại khu phố G, D, P, Kiên Giang. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 23/6/2023, ông Nguyễn Công N có ký kết với bà Nguyễn Thị Thu T hợp đồng đặt cọc để đảm bảo nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 215,4m², thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 103, hình thức sử dụng riêng; mục đích sử dụng là đất ở đô thị; thời hạn sử dụng lâu dài; loại nhà ở riêng lẻ, hình thức sở hữu riêng; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 175464 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 07/11/2019 đứng tên ông Nguyễn Anh N2, sau đó ông Nguyễn Ngọc A đã chuyển nhượng sang tên cho bà Nguyễn Thị Thu T sử dụng vào ngày 24/7/2020 được ghi tại Mục IV những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận; diện tích đất tọa lạc tại khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang. Hai bên ký kết, thỏa thuận bằng văn bản được đánh máy và ông N, bà T cùng ký tên, hợp đồng không có công chứng, chứng thực. Về việc đặt cọc, pháp luật không có quy định bắt buộc phải công chứng, chứng thực hợp đồng, các bên ký kết hợp đồng ngày 23/6/2023 xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc, mục đích của hợp đồng mà hai bên mong muốn đạt được không trái pháp luật nhưng thiếu ý kiến của chủ thể là ngân hàng, không trái đạo đức xã hội nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/6/2023 là phù hợp pháp luật một phần về hình thức.

[4] Xét về nội dung của hợp đồng đặt cọc: Xét thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì tài sản nêu trên đang được bà Nguyễn Thị Thu Thanh thế c1 tại Ngân hàng B (tại BL 28) theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 039200002400 ngày 07/9/2020 để đảm bảo cho khoản vay của bà Nguyễn Thị Thu T, theo hợp đồng tín dụng số 0392000024100. Như vậy có cơ sở xác định khi các bên ký hợp đồng đặt cọc thì các bên đã kiểm tra biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản đặt cọc để chuyển nhượng nhưng vẫn chấp nhận dẫn đến việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của hai bên. Bởi lẽ; tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự 2015 theo quy định: Điều 320. Nghĩa vụ của bên thế chấp: “ ... 8. Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321

của Bộ luật này”. Điều 321. Quyền của bên thế chấp: “... 6. Được cho thuê, cho mượn tài sản thế chấp nhưng phải thông báo cho bên thuê, bên mượn biết về việc tài sản cho thuê, cho mượn đang được dùng để thế chấp và phải thông báo cho bên nhận thế chấp biết”.

Mặt khác sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng. Việc dẫn đến các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của hai bên. Chính vì lỗi từ hai bên nên áp dụng điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ- HĐTP ngày 16/4/2023 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 và gia đình. Khi do cả hai bên cùng có lỗi thì không phạt cọc.

Đối chiếu với quy định trên. Như vậy quá trình ký kết hợp đồng đặt cọc giữa hai bên không có ý kiến của chủ thể là Ngân hàng là chủ thể đang nhận thế chấp tài sản, khi các bên đã biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản nhưng vẫn ký kết hợp đồng đặt cọc là không đúng quy định của pháp luật về nội dung nên hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ đầu và các bên phải giao trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với pháp luật. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận biết tình trạng thừa đất khi đặt cọc mua bán với nhau đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn tiến hành thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc. Xét thấy thiếu sót này cấp phúc thẩm khắc phục được nên không cần thiết phải hủy mà cần sửa và kiến nghị cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm chung.

[5] Đối với số tiền đã giao nhận, bà Nguyễn Thị Thu T đã nhận tiền cọc của ông N tổng cộng là 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng). Cụ thể: Ngày 12/4/2023 ông N và bà T ký văn bản thoả thuận cam kết tại Văn phòng C, bà T còn nợ ông N số tiền 28.500.000.000 đồng (Hai mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng) (BL15); ngày 15/5/2023 ông N chuyển cho bà T 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng), trong số này bà T đã trả 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng), như vậy còn lại 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng) (BL03); ngày 07/7/2023 ông N tiếp tục chuyển khoản cho bà T 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) (BL04). Như vậy theo hợp đồng đặt cọc ông N đã giao cho bà T số tiền tổng cộng là 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng). Việc này phù hợp với chứng cứ chứng minh trực tiếp là vào ngày 23/6/2023, ông Nguyễn Công N có ký kết với bà Nguyễn Thị Thu T hợp đồng đặt cọc để đảm bảo nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng đặt cọc trên có thoả thuận và tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc có ghi: “ ... Bên A đồng ý cho bên B được toàn quyền quản lý, vận hành khách sạn nêu trên vào ngày 23/6/2023” tức là ngày ký kết hợp đồng đặt cọc. Như vậy việc ông N cho rằng vào ngày 12/4/2023 ông N và bà T đã ký văn bản thoả thuận cam kết tại Văn phòng C, bà T còn nợ ông N số tiền 28.500.000.000 đồng (Hai mươi tám tỷ năm trăm triệu đồng) (BL15), thì

số tiền này hai bên đã thoả thuận chuyển thành tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc này là có cơ sở. Bởi lẽ; sau khi ký hợp đồng đặt cọc như trên thì phía ông N đã nhận khách sạn và vận hành từ đó đến nay. Như vậy đã có đủ cơ sở lý luận và thực tiễn chứng minh cho số tiền đặt cọc mà bà T đã nhận của ông N tổng cộng số tiền là 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng).

Do đó bà T phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng) đã nhận của ông N mà không phải chịu phạt cọc mới đúng quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm xác định việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2023 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch dân sự vay tài sản là chưa đánh giá đúng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Công N. Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/02/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Công N3 có đơn kháng cáo với nội dung: Buộc bà Nguyễn Thị Thu T trả lại cho ông số tiền đặt cọc đã nhận là 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng) và buộc bà T phải chịu phạt số tiền tương đương là 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng) do đến hạn mà bà T không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là khách sạn STELLAR tọa lạc tại khu phố G, D, P, Kiên Giang. Tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu T không có kháng cáo và đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Công N số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Như đã phân tích ở trên. Hội đồng xét xử nghị nên chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Công N. Bởi vì, khi đặt cọc để giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì các bên đã kiểm tra tình trạng pháp lý của tài sản, và các bên đều biết tài sản được các bên giao kết thì đang thế chấp ở Ngân hàng. Nhưng không có ý kiến của phía ngân hàng có đồng ý hay không. 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 và bên bán đã biết có kiểm tra tình trạng pháp lý quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng, cũng không yêu cầu bên bán cung cấp thông tin về tài sản giao kết, bên bán cũng không thông tin cho bên mua biết, ngân hàng cũng không được lấy ý kiến về việc này. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu vì vi phạm thỏa thuận hợp đồng thế chấp và quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự 2015. Việc cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc nhưng chỉ buộc bà T trả lại cho ông N 1.000.000.000 đồng là chưa chính xác. Việc cấp sơ thẩm không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng hay hỏi ý kiến của ngân hàng về việc này là thiếu sót. Tuy nhiên nguyên đơn và bị đơn tại phiên toà phúc thẩm đều thừa nhận biết tình

trạng pháp lý của thửa đất khi đặt cọc mua bán với nhau. Do đó việc vi phạm này, hội đồng xét xử xét thấy không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án; cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm chung.

[6] Đối với số tiền ông **N** yêu cầu phạt cọc 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng) là không có cơ sở để chấp nhận. Lý do là do hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ đầu kể từ thời điểm ký kết do đó không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên theo như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng. Tuy nhiên tại phiên toà phúc thẩm phía ông **N** có yêu cầu rút đơn kháng cáo đối với số tiền ông **N** yêu cầu phạt cọc 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng). Do đó yêu cầu rút một phần kháng cáo của ông **N** như trên là phù hợp với quy định của pháp luật, nên cần áp dụng điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ một phần xét xử phúc thẩm theo kháng đối với số tiền ông **N** kháng cáo yêu cầu phạt cọc 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng). Là phù hợp với quy định của pháp luật.

[7] Đối với yêu cầu của ông **N** yêu cầu tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Hội đồng xét xử thấy rằng cần phải tiếp tục duy trì để đảm bảo thi hành án. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của ông **Nguyễn Công N** là có cơ sở, phù hợp với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử nghị nên tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số: 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ. Là phù hợp với pháp luật.

[8] Đối với tài sản là quyền sử dụng đất và các công trình trên đất: Các bên đều thừa nhận hiện tại trên quyền sử dụng đất có diện tích 215,4m² nêu trên có công trình xây dựng là căn nhà 09 tầng do bà **T** xây dựng hết toàn bộ diện tích đất, do **Công ty TNHH D** quản lý, kinh doanh dịch vụ lưu trú (Khách sạn). Hiện tại Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc đang thụ lý vụ án kinh doanh thương mại số 27/TB-TLVA ngày 29/12/2023 giữa **Công ty TNHH N4** và **Công ty TNHH D** về việc tranh chấp hợp đồng thuê nhà trên thửa đất số 91, tờ bản đồ số 10 nêu trên, Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ kiện này.

[9] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Công N**, sửa bản án sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

[10] Về án phí:

[10.1] Án phí dân sự 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 Nguyễn Công N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền yêu cầu phạt cọc là 32.000.000.000 đồng. Được tính như sau: 112.000.000 đồng + (0,1% x 28.000.000.000 đồng) = 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

- Buộc ông Nguyễn Công N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 140.000.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Nguyễn Công N đã nộp là 91.000.000 đồng (Chín mươi một triệu đồng) theo biên lai thu số 0009645 ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Như vậy ông Nguyễn Công N còn phải nộp thêm số tiền là 140.000.000 đồng – 91.000.000 đồng = 49.000.000đ (Bốn mươi chín triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với số tiền phải trả là 32.000.000.000 đồng. Được tính như sau: 112.000.000 đồng + (0,1% x 28.000.000.000 đồng) = 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng).

- Buộc bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Thu T đã nộp (do ông Nguyễn Chí N1 nộp thay) là 21.300.000 đồng (Hai mươi một triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004376 ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Như vậy bà Nguyễn Thị Thu T còn phải nộp thêm số tiền là 140.000.000 đồng – 21.300.000 đồng = 118.700.000đ (Một trăm mười tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

[10.2] Án phí dân sự 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 Nguyễn Công N không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

- Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Công N số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006839 ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông **Nguyễn Công N.**

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 21/2024/DS-ST ngày 21 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang theo hướng buộc bị đơn bà **Nguyễn Thị Thu T** trả lại cho ông **Nguyễn Công N** số tiền 32.000.000.000 đồng; tiếp tục áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và sửa lại phần án phí.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 91; Điều 313; Điều 271; Điều 273, điểm c khoản 1,3 Điều 289, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 123; Điều 131; khoản 3 Điều 132; khoản 8 Điều 320, Điều 321, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ- HĐTP ngày 16/4/2023 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình

Căn cứ vào Điều 147, 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, khoản 1,4 Điều 26, khoản 4 Điều 27, khoản 2 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông **Nguyễn Công N** về việc buộc bà **Nguyễn Thị Thu T** phải trả lại tiền đặt cọc là 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng) và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông **N** về yêu cầu phạt cọc số tiền là 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Nguyễn Thị Thu T** về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2023 giữa ông **N** và bà **T**.

3. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2023 được ký kết giữa bà **Nguyễn Thị Thu T** và ông **Nguyễn Công N** về việc đặt cọc đảm bảo nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất 215,4m², thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 103, tại **khu phố G, phường D, thành phố P, tỉnh Kiên Giang**.

4. Buộc bà **Nguyễn Thị Thu T** phải trả cho ông **Nguyễn Công N** số tiền là 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng).

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). 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.

5. Tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số: 01/2024/QĐ-BPKCTT ngày 17/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ.

6. Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần yêu cầu kháng của ông **Nguyễn Công N** đối với phần kháng cáo yêu cầu phạt cọc số tiền là 32.000.000.000 đồng (Ba mươi hai tỷ đồng).

7. Về án phí:

7.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc ông **Nguyễn Công N** phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 140.000.000 đồng. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông **Nguyễn Công N** đã nộp là 91.000.000 đồng (Chín mươi một triệu đồng) theo biên lai thu số 0009645 ngày 02 tháng 11 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Như vậy ông **Nguyễn Công N** còn phải nộp thêm số tiền là 140.000.000 đồng – 91.000.000 đồng = 49.000.000đ (Bốn mươi chín triệu đồng).

- Buộc bà **Nguyễn Thị Thu T** phải chịu nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 140.000.000 đồng (Một trăm bốn mươi triệu đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà **Nguyễn Thị Thu T** đã nộp (Do ông **Nguyễn Chí N1** nộp thay) là 21.300.000 đồng (Hai mươi một triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004376 ngày 09 tháng 01 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang. Như vậy bà **Nguyễn Thị Thu T** còn phải nộp thêm số tiền là 140.000.000 đồng – 21.300.000 đồng = 118.700.000đ (Một trăm mười tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

7.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

- Hoàn trả lại cho ông **Nguyễn Công N** số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0006839 ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

8. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND TP Phú Quốc;
- THA dân sự TP Phú Quốc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án./.

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Bá Kha

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THẨM

Thẩm phán

Thẩm phán

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Trần Bá Kha