

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH THUẬN**

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

Bản án số: **28/2020/DS-PT**

Ngày: 12-06-2020

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng  
đặt cọc*”

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Thanh.

*Các Thẩm phán:* Ông Bích Văn Nhiên.

Bà Trần Thị Thiên Hương.

***Thư ký phiên tòa:*** Ông Mai Thuận - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Thùy Dương - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 08/2020/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 33/2020/QĐ-PT ngày 16/3/2020; thông báo về việc tạm dừng mở phiên tòa số 31/2020/TB-TA ngày 30/3/2020 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2020/QĐ-PT ngày 02/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hồ Trọng T, sinh năm 1957 và bà Lương Thị Kim O, sinh năm 1962;

Cùng địa chỉ: Số nhà 60A, đường NDC, phường H, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lương Thị Kim O là ông Hồ Trọng T. (có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Ngọc Th, sinh năm 1983 và bà Trương Thị Anh Đ, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Số nhà 105B, đường NDC, phường H, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lương Công Hữu Đ, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số nhà 246, đường VTS, khu phố 4, phường H, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hoài T – Luật sư Văn phòng Luật sư số 7 thuộc Đoàn luật sư tỉnh B. (có mặt)

Viện kiểm sát có kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết.

Người kháng cáo: Ông Hồ Trọng T, bà Lương Thị Kim O, bà Trương Thị Anh Đ.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo án sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:*

*Theo đơn khởi kiện ngày 22 tháng 6 năm 2019, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:*

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2019 giữa ông Hồ Trọng T, bà Lương Thị Kim O và ông Nguyễn Ngọc Th, bà Trương Thị Anh Đ thì ông Th, bà Đ chuyển nhượng cho ông T, bà O thửa đất số 175A, tờ bản đồ số 07, diện tích 922,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 199 tờ bản đồ số 07, diện tích 300m<sup>2</sup>, công trình xây dựng nhà nghỉ MK, diện tích 243,51m<sup>2</sup> tọa lạc tại 105B NDC, phường H, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đứng tên ông Nguyễn Ngọc Th, bà Trương Thị Anh Đ. Cũng theo hợp đồng đặt cọc này, các bên thỏa thuận hợp đồng có giá trị 30 tỷ đồng và bên mua sẽ đặt cọc 2 tỷ đồng ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng, còn lại số tiền 28 tỷ đồng thanh toán thành 4 đợt. Đợt 1 ngày 11/02/2019 là 7 tỷ đồng, đợt 2 ngày 11/4/2019 là 7 tỷ đồng, đợt 3 ngày 11/6/2019 là 10 tỷ đồng, đợt 4 ngày 30/8/2019 là 4 tỷ đồng. Ngoài ra trong hợp đồng cũng thể hiện rõ bên B, tức bên ông Th, bà Đ có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc và 1 khoản tiền bằng 10 lần số tiền đặt cọc cho bên A tức bên ông T, bà O trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận.

Sau khi cả ông T, bà O, ông Th, bà Đ ký kết xong hợp đồng đặt cọc thì ngay ngày 04/01/2019, ông T, bà O đã đặt cọc cho ông Th, bà Đ 2 tỷ đồng. Ngày 15/02/2019, ông T bà O đặt cọc cho ông Th, bà Đ tiếp số tiền 7 tỷ đồng. Việc giao nhận tiền này được ông Th xác nhận đã nhận đủ số tiền 9 tỷ đồng trên, có chữ ký xác nhận của cả ông Th, bà Đ.

Tuy nhiên sau đó, đến ngày 09/4/2019, khi ông T, bà O đến gặp ông Th, bà Đ để giao tiếp số tiền lần 3 theo hợp đồng là 7 tỷ đồng (tức sớm hơn so với thỏa thuận trong hợp đồng 2 ngày) thì ông Th, bà Đ mới trả lời là không tiếp tục chuyển nhượng cho ông T, bà O nữa và nói lý do là vì cha mẹ không đồng ý cho bán. Ngày 11/4/2019, ông T, bà O tiếp tục tới gặp ông Th, bà Đ. Lúc tới, ông T, bà O mang theo biên bản thỏa thuận về hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông Th, bà Đ có ý kiến nhằm tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng lúc này bà Đ ghi vào phần ý kiến bên bán là Th tự ý nhận cọc và cha mẹ không đồng ý cho bán nữa, cam kết trả lại 9 tỷ, bồi thường 2 tỷ, chậm nhất ngày 20/4/2019 sẽ thanh toán. Sau đó ông Th, bà Đ cùng ký xác nhận vào ý kiến này. Ông T, bà O qua gặp với mục đích tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng thấy ông Th, bà Đ có ý kiến như vậy nên ông T, bà O không đồng ý và đem biên bản này về lại vì thấy mục đích của mình không đạt được.

Rất nhiều lần ông T, bà O đã yêu cầu ông Th, bà Đ tiếp tục nhận tiền theo hợp đồng và tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông Th, bà Đ không thực hiện, cũng không trả lại tiền cọc theo thỏa thuận cho ông T, bà O. Ông T, bà O đã làm đơn tố cáo ra công an yêu cầu giải quyết. Tại cơ quan điều tra, ông Th bà Đ hứa trả

cho ông T, bà O 9 tỷ đồng đặt cọc đã nhận nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ bồi thường mà ông Th, bà Đ đã tự nguyện giao kết trong hợp đồng đặt cọc.

Ngày 21/6/2019, tại cơ quan công an, ông Th, bà Đ tự ý trả lại cho ông T, bà O 11.075.600.000 đồng nhưng do bên ông T, bà O không đồng ý nhận bồi thường chỉ với số tiền 2 tỷ nên đã chuyển hoàn lại cho ông Th, bà Đ số tiền 2 tỷ này. Như vậy, 9.075.600.000 đồng là số tiền thực tế ông T, bà O đã nhận còn số tiền bồi thường thì sẽ có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết sau.

Vì những lý do, căn cứ trên, ngày 22/6/2019, ông T, bà O có đơn kiện gửi Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết, yêu cầu Tòa án buộc ông Th, bà Đ phải trả lại cho ông T, bà O khoản tiền bồi thường cho khoản đặt cọc 2 tỷ đợt 1 là 20 tỷ đồng, và khoản tiền bồi thường cho khoản đặt cọc 7 tỷ lần 2 là 7 tỷ đồng. Tổng cộng 27 tỷ đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét và căn cứ quy định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:*

Ngày 04/01/2019 ông T, bà O có tới gặp ông Th đề nghị chuyển nhượng cho ông T, bà O thửa đất số 175A, tờ bản đồ số 07, diện tích 922,5m<sup>2</sup>, thửa đất số 199 tờ bản đồ số 07, diện tích 300m<sup>2</sup>, công trình xây dựng nhà nghỉ MK, diện tích 243,51m<sup>2</sup> tọa lạc tại 105B NDC, phường H, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận đứng tên vợ chồng ông với giá 30 tỷ đồng, nhưng do lúc này bà Đ đi vắng nên ông Th tự tải mẫu hợp đồng trên mạng rồi soạn thảo, sửa lại hợp đồng cho phù hợp sau đó tự ý in ra, tự ý ký tên mình ông trên hợp đồng cùng với ông T, bà O, tự ý nhận cọc 2 tỷ từ ông T, bà O. Việc thỏa thuận phạt cọc gấp 10 là do ông T yêu cầu và ông Th cũng đồng ý với yêu cầu này.

Ngày 13/02/2019 thì ông Th mới báo cho vợ bà Đ biết việc ông bán khách sạn cho ông T, bà O với giá 30 tỷ đồng. Vợ ông không đồng ý.

Ngày 15/02/2019, khi ông T bà O tới gặp để giao tiếp số tiền 7 tỷ đồng thời yêu cầu ký lại hợp đồng để có thêm tên bà Đ. Lúc này bà Đ cũng có nói với ông T, bà O về việc ông T, bà O mua bán đất mà chỉ có mình ông Th ký là không đúng, đồng thời cũng nói rõ với ông T, bà O là không muốn bán nhưng vì sức ép từ phía gia đình và do ông Th gây nợ nần nên mới miễn cưỡng phải đồng ý bán. Mặc dù trong hợp đồng có chữ ký của cả ông Th và bà Đ đề ngày 04/01/2019 nhưng ông Th xác định ngày vợ ông ký hợp đồng này là ngày 15/02/2019. Do bên ông T, bà O yêu cầu vẫn giữ nguyên ngày trên hợp đồng là ngày cũ, tức ngày 04/01/2019, chỉ bổ sung thêm tên và thông tin của vợ ông trên hợp đồng, các nội dung khác giữ nguyên.

Ngày 09/4/2019, vì tiền mua khách sạn là của vợ chồng ông Th vay mượn từ phía bố mẹ vợ. Bố mẹ vợ ông Th biết việc ông tự ý bán khách sạn thì cương quyết phản đối, không đồng ý cho bán nên khi vợ chồng ông T, bà O tới gặp ông Th bà Đ để giao tiếp số tiền 7 tỷ đợt 2 thì vợ chồng ông Th báo cho ông T, bà O biết sự việc như vậy, mong nhận được sự thông cảm từ phía ông T, bà O.

Việc không mua bán nữa sẽ bị phạt cọc gấp 10 lần từ trước đó bà Đ hoàn toàn không biết, chỉ đến khi trả lời, ông T, bà O nói nếu không bán, bị phạt cọc gấp

10 lần thì bà Đ mới biết (tức ngày 09/4/2019 bà Đ mới biết việc ông Th thỏa thuận phạt cọc gấp 10 lần).

Ngày 11/4/2019, ông T, bà O tiếp tục tới gặp ông Th bà Đ và mang theo biên bản thỏa thuận về hợp đồng đặt cọc mà ông T, bà O đã soạn sẵn yêu cầu vợ chồng ông Th ký có ý kiến. bà Đ ghi ý kiến vào như bên nguyên đơn trình bày là đúng.

Sau đó ông Th bà Đ đã thực hiện đúng như cam kết trong biên bản thỏa thuận về hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2019 của vợ chồng ông Th là chậm nhất ngày 20/4/2019 sẽ trả lại cho ông T, bà O 11 tỷ. Tuy nhiên vào ngày này ông Th bà Đ liên hệ thì ông T, bà O đang đi nước ngoài. Ông T, bà O đề nghị chuyển khoản nhưng ông Th bà Đ thấy bên phía ông T, bà O không cử được ai đại diện ký xác nhận số tiền này nên không chuyển khoản và hẹn khi nào ông T, bà O về thì sẽ gặp trực tiếp để trả số tiền này.

Khoảng 1 tuần sau đó, ông T, bà O đi nước ngoài về nhưng lúc này ông T, bà O yêu cầu ông Th bà Đ bồi thường 20 tỷ đồng chứ không phải 2 tỷ đồng như trong thỏa thuận ngày 11/4/2019 nữa. ông Th bà Đ không đồng ý nên ông T, bà O làm đơn ra công an yêu cầu giải quyết.

Do ông T, bà O yêu cầu phạt cọc gấp 10 lần, số tiền quá lớn ông Th bà Đ không đồng ý nên đã trả lại số tiền 11 tỷ đã vay để cam kết trả vào ngày 20/4/2019 cho cha mẹ vợ ông Th do số tiền này cha mẹ vợ ông phải đi vay, có lãi suất.

Ngày 20/5/2019, cơ quan công an có mời các bên lên làm việc. Tại cơ quan công an, vợ chồng ông T đồng ý nhận lại 9 tỷ và 2 tỷ bồi thường, kèm theo tiền lãi theo mức lãi suất tiền gửi ngân hàng trên số tiền 9 tỷ ông Th đã nhận. Đồng thời giao hẹn ngày 20/6/2019 thì các bên có mặt để giao nhận tiền và thanh lý hợp đồng. Do ngày 20/6/2019, điều tra viên bận công tác nên hẹn sang ngày 21/6/2019.

Ngày 21/6/2019, trước khi vợ ông Th và bà O đi chuyển tiền vào tài khoản của ông T, bà O có sự chứng kiến của điều tra viên Trần Văn Ba, điều tra viên Ba có hỏi lại vợ chồng ông T, bà O có đồng ý nhận lại số tiền 9 tỷ của vợ chồng ông Th đã nhận kèm theo 2 tỷ tiền bồi thường và 75.600.000 đồng lãi tính theo lãi suất tiền gửi của ngân hàng hay không thì vợ chồng ông T, bà O đồng ý. Vì ông Th đã đưa tiền mặt cho ông T, bà O 58.500.000 đồng từ trước đó nên phần lãi còn lại là 23.100.000 đồng và vì ông T nói chỉ cần chuyển khoản 23.000.000 đồng cho tròn. Do đó bà Đ và bà O cùng ra ngân hàng Công thương chi nhánh Bình Thuận để chuyển số tiền 11.023.000.000 đồng, còn ông Th và ông T vẫn ở tại cơ quan điều tra chờ bà Đ và bà O về để thanh lý hợp đồng. Chuyển tiền xong, bà Đ và bà O quay lại cơ quan công an để ký thanh lý hợp đồng thì vợ chồng ông Th và bà O đã ký còn ông T lại đổi ý, không đồng ý ký. Thấy ông T thay đổi ý kiến nên điều tra viên nói trước đó do các bên đồng ý thỏa thuận, bên ông Th đã chuyển tiền rồi thì bên ông T lại mới thay đổi ý kiến nên đề nghị niêm phong tài khoản ngân hàng lại. Sau đó ông T và điều tra viên có trao đổi qua lại, rồi điều tra viên nói với ông Th là phía ông T chỉ nhận 9 tỷ tiền đã giao còn 2 tỷ bồi thường không nhận, trả lại thì ông Th cứ nhận.

Mặc dù trong biên bản của điều tra viên lập ngày 21/6/2019 có ghi “Chúng tôi lập biên bản ghi nhận lại nội dung, hướng dẫn cho 2 bên liên quan khởi kiện đến Tòa án nhân dân để đảm bảo quyền lợi của các bên” nhưng thực tế chúng tôi

(gồm ông Th và bà Đ) không được điều tra viên hướng dẫn về việc khởi kiện đến Tòa, mà điều tra viên chỉ nói chúng tôi đã chuyển trả tiền, ông T, bà O chỉ nhận 9 tỷ thì sự việc coi như là đã xong. Tin tưởng điều tra viên và cũng vì ông T, bà O đã viết giấy xác nhận đã nhận của ông Th bà Đ 9 tỷ nên ông Th bà Đ nghĩ mọi việc đã xong, hợp đồng đã thanh lý nên cũng không ý kiến gì. Đến khi ông Th bà Đ nhận được thông báo của Tòa án, thì mới biết ông T, bà O vẫn tiếp tục tranh chấp số tiền bồi thường cho hợp đồng đặt cọc này.

Số tiền 7 tỷ ông T, bà O giao cho ông Th, bà Đ vào ngày 15/02/2019, không phải tiền đặt cọc, mà là tiền thanh toán.

Nay ông T, bà O làm đơn khởi kiện ra Tòa án Phan Thiết, yêu cầu ông Th bà Đ bồi thường số tiền đặt cọc là 20 tỷ và bồi thường 7 tỷ cho khoản thanh toán ngày 15/02/2019 thì ông Th, bà Đ không đồng ý vì những lý do trên.

*Luật sư Nguyễn Hoài T trình bày:*

Tại phiên tòa hôm nay ông Th, bà Đ và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn vì:

Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2019 giữa ông T bà O với ông Th (hợp đồng không có bà Đ ký) và giữa ông T bà O với ông Th bà Đ (có ông Th, bà Đ ký), có nội dung xác nhận của của 2 bên, tại thời điểm này tài sản mà các bên giao dịch chuyển nhượng đang thế chấp cho ngân hàng TMCP công thương Việt nam – Chi nhánh Bình Thuận, ông Th, bà Đ không thông báo cho ngân hàng biết việc giao dịch chuyển nhượng và Ngân hàng cũng chưa có văn bản đồng ý.

Căn cứ khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp: “Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp...”

Căn cứ Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức của xã hội thì vô hiệu.

Căn cứ khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự: khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Ông Th, bà Đ đã trả cho ông T, bà O số tiền 09 tỷ theo ủy nhiệm chi ngày 21/6/2019 của Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam – chi nhánh Bình Thuận. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T, bà O về việc yêu cầu ông Th, bà Đ trả số tiền phạt cọc là 27 tỷ đồng.

Sau khi hòa giải không thành;

Ngày 25/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đưa vụ án ra xét xử, tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST, Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã quyết định:

1/ Áp dụng: Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3, 4 Điều 68; khoản 1 Điều 147; Điều 262; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Khoản 1 Điều 124, Điều 123, Điều 131, Điều 328, khoản 8 Điều 320, khoản 2 Điều 431, 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 168, Điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

- Luật Thi hành án dân sự.

- Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

- Khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2/ Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Trọng T và bà Lương Thị Kim O:

- Hủy giấy đặt cọc lập ngày 04/01/2018 giữa ông Hồ Trọng T và bà Lương Thị Kim O với ông Nguyễn Ngọc Th và bà Trương Thị Anh Đ

- Buộc ông Nguyễn Ngọc Th và bà Trương Thị Anh Đ hoàn trả cho ông Hồ Trọng T và bà Lương Thị Kim O số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

### 3/ Về án phí:

Ông Nguyễn Ngọc Th và bà Trương Thị Anh Đ phải nộp 72.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lương Thị Kim O phải nộp 66.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ đi số tiền tạm ứng án phí 33.750.000 đồng mà bà O đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027744 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết, buộc bà O phải tiếp tục nộp 32.750.000 đồng án phí.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án dân sự.

### *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận vẫn giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 15/QĐKNPT-VKS-DS ngày 09/12/2019 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết.

Ông Hồ Trọng T và bà Lương Thị Kim O giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của mình, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc ông Th, bà Đ trả cho ông bà số tiền phạt cọc là 20.000.000.000 đồng.

Bà Trương Thị Anh Đ giữ nguyên kháng cáo, đề nghị hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến tại phiên tòa:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng đúng quy định; người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết, chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn, bác kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

### NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ và tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của Viện kiểm sát, của nguyên đơn, bị đơn. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Hồ Trọng T, bà Lương Thị Kim O, bà Trương Thị Anh Đ và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết là trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về pháp luật áp dụng: Ông Hồ Trọng T, bà Lương Thị Kim O và ông Nguyễn Ngọc Th, bà Trương Thị Anh Đ tranh chấp tiền đặt cọc lập ngày 04/01/2019, do vậy cần áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành để giải quyết vụ án.

[3] Về nội dung đơn kháng cáo với bản án sơ thẩm thì thấy:

[3.1] Về thủ tục tố tụng: Ông T, bà O khởi kiện yêu cầu ông Th, bà Đ trả số tiền phạt cọc, trong đó các đương sự đều có hộ khẩu thường trú tại phường H, thành phố Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận; cho nên căn cứ Khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ Luật tố tụng dân sự thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

[3.2] Về thủ tục ủy quyền: Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Bình Thuận ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 89/2020/QĐ-PT ngày 02/6/2020; ngày 04/6/2020, ông T và bà O đã có văn bản chấm dứt ủy quyền đối với ông Bùi Văn T; đồng thời bà O lập hợp đồng ủy quyền tham gia tố tụng trong vụ án này cho ông T. Do đó, căn cứ Điều 138, điểm d khoản 3 Điều 140 của Bộ luật dân sự 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận tư cách đại diện theo ủy quyền của ông T đối với bà O và chấm dứt tư cách đại diện theo ủy quyền của Bùi Văn T trong vụ án này.

[4] Về nội dung vụ án:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào ngày 04/01/2019 giữa ông Hồ Trọng T, bà Lương Thị Kim O và ông Nguyễn Ngọc Th lập hợp đồng đặt cọc bằng hình thức văn bản. thỏa thuận đặt cọc như sau: *“mua bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất tại địa chỉ 105B đường NDC, P. H, TP Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận, gồm GCNQSDĐ số AP 695109 thửa đất số 175A tờ bản đồ số 07 cấp ngày 18/9/2019, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: H 00019-vp và GCNQSDĐ số AP 695110 thửa đất số 199 tờ bản đồ số 07 cấp ngày 18/09/2009. Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng, hồ sơ gốc số 5128 QĐ-UBND16 – GCNQSDĐ số AP 695110, ngày 18/09/2009 thửa đất 199 tờ 07 cấp ngày 01/12/2009 và 291m<sup>2</sup> đất nằm ngoài sổ nhưng đã có trong khuôn viên đất của khu nghỉ dưỡng EverGreen resort”*.

Theo hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất có giá trị 30 tỷ đồng và bên nhận chuyển nhượng sẽ đặt cọc cho bên chuyển nhượng số tiền 2 tỷ đồng ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng, còn lại số tiền 28 tỷ đồng sẽ thanh toán thành 4 đợt, cụ thể như sau:

- + Đợt 1 thanh toán vào ngày 11/02/2019 với số tiền là 7 tỷ đồng;
- + Đợt 2 thanh toán vào ngày 11/4/2019 với số tiền là 7 tỷ đồng;
- + Đợt 3 thanh toán ngày 11/6/2019 với số tiền là 10 tỷ đồng;
- + Đợt 4 thanh toán ngày 30/8/2019 với số tiền là 4 tỷ đồng.

Ngoài ra trong hợp đồng cũng thể hiện rõ bên B (tức bên ông Th, bà Đ) có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng 10 lần số tiền đặt cọc cho bên A (tức bên ông T, bà O) trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận.

Ngày 04/01/2019, ông T, bà O đã đặt cọc cho ông Th số tiền 2 tỷ đồng, một mình ông Th ký nhận tiền cọc. Ngày 15/02/2019, ông T và bà O tiếp tục đặt cọc cho ông Th, bà Đ số tiền 7 tỷ đồng. Việc giao nhận tiền này được ông Th xác nhận đã nhận đủ số tiền 9 tỷ đồng nêu trên, có chữ ký xác nhận của cả ông Th, bà Đ.

Giao dịch đặt cọc giữa ông T, bà O với ông Th, bà Đ thể hiện qua hai bản hợp đồng ghi cùng ngày 04/01/2019, hợp đồng thứ nhất chỉ có một mình ông Th ký bên bán với bên mua là ông T, bà O và nhận số tiền đặt cọc là 2 tỷ đồng, hợp đồng thứ 2 thực hiện ngày 15/2/2019 nhưng ghi lùi ngày 04/01/2019, lập hợp đồng đặt cọc bên bán ông Th, bà Đ với bên mua ông T, bà O ký tên, phần cuối hợp đồng có ghi:

Đợt I ngày 04/01/2019 đã nhận 2 tỷ (hai tỷ đồng chẵn)

Đợt II ngày 15/02/2019 đã nhận 7 tỷ (bảy tỷ đồng chẵn)

Lý do có 2 hợp đồng, theo ông T và phía bị đơn đều khai tại biên bản hòa giải ngày 26/8/2019 là vì vào sáng ngày 04/01/2019, khi lập hợp đồng đặt cọc không có bà Đ ký mà chỉ có một mình ông Th ký nhận cọc, sau đó đến ngày 15/02/2019, thì có mặt đủ ông Th, bà Đ ký bên bán, ông T, bà O ký bên mua và có ghi số tiền đã nhận của 2 lần là 9 tỷ đồng, nhưng hợp đồng vẫn ghi ngày 04/01/2019.

Xét về giao dịch dân sự, hợp đồng đặt cọc lần 2 vào ngày 15/2/2019, nhưng ghi ngày 04/01/2019, tại giao dịch lần 1 bà Đ không có nhận số tiền đặt cọc 2 tỷ đồng, mà số tiền này trước đó do ông Th nhận, sau này buộc bà Đ ký vào có nhận đợt 1 là 2 tỷ đồng và đợt 2 là 7 tỷ đồng. Như vậy, giao dịch dân sự vào ngày 15/2/2019 là giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo được quy định tại khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự “Khi các bên xác lập giao dịch dân sự một cách giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác thì giao dịch dân sự giả tạo vô hiệu...”.

Mặt khác, tại thời điểm các bên ký giao dịch hợp đồng đặt cọc (v/v Mua bán nhà, chuyển quyền sử dụng đất tại 105B NDC P. H, Tp Phan Thiết, tỉnh Bình Thuận) vào ngày 04/01/2019. Vào thời điểm này, tài sản là đối tượng của giao dịch



đặt cọc đã được ông Th, bà Đ đã thế chấp tại Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam chi nhánh tỉnh Bình Thuận. Theo công văn số: 408/CNBTN-TH ngày 14/10/2019 của ngân hàng TMCP công thương Việt Nam chi nhánh Bình Thuận xác nhận:

Theo hợp đồng vay số 15390110/2015- HĐTD/NHCT 600 ngày 25/11/2015.

Mục đích vay: Thanh toán tiền mua đất và tài sản khác gắn liền với đất.

Số tiền vay: 10.000.000.000đồng.

Thời hạn vay 120 tháng.

Tài sản bảo đảm:

+ Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất 175 A và 199, tờ bản đồ số 07, đường NDC, KP 1, Phường H Thành phố Phan Thiết,

+ Quyền sử dụng đất tại thửa đất số 183, tờ bản đồ số 17, xã T, huyện T, tỉnh Bình Dương

Ngày vay: 07/12/2015.

Ngày tất toán khoản vay: 15/5/2019.

Theo hợp đồng thế chấp Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. số 1623 0009/HĐTC. Ngày 29/01/2016. Ông Th bà Đ đã thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - chi nhánh Bình Thuận.

Tại Điều 4 của hợp đồng thế chấp quy định: Quyền trách nhiệm của bên B (Bên ông Th, bà Đ)

4.02: Tại thời điểm ký kết hợp đồng này, tài sản thế chấp chưa được sử dụng vào bất kỳ giao dịch tặng cho, cho thuê, chuyển nhượng, chuyển đổi, thế chấp, góp vốn, kê khai góp vốn, không phải là đối tượng của bất kỳ giao dịch hứa mua hứa bán, giao dịch đặc cọc, cam kết hoặc bất kỳ giao dịch dân sự, với bất kỳ tổ chức/ cá nhân khác.

4.03: Sau thời điểm ký kết hợp đồng này, Bên B chỉ sử dụng tài sản thế chấp làm đối tượng của bất kỳ giao dịch với Tổ chức/Cá nhân khác khi được sự chấp thuận trước bằng văn bản của bên A (Ngân hàng)

Căn cứ khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp: “*Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp...*”

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 04/01/2019 giữa ông Th, bà Đ với ông T, bà O là giao dịch hợp đồng vô hiệu, vì thời điểm này ông Th, bà Đ không có quyền ký kết bất cứ giao dịch mua bán, nhận cọc tài sản này, vì tài sản đã trở thành tài sản bảo đảm tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận và khi ông Th, bà Đ ký kết hợp đồng đặt cọc chưa nhận được sự đồng ý của Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam - Chi nhánh Bình Thuận.

Mặt khác, tại thỏa thuận đặt cọc có nội dung thể hiện như sau: “..... và 291m<sup>2</sup> đất nằm ngoài sổ nhưng đã có trong khuôn viên đất của khu nghỉ dưỡng EverGreen resort”. Theo nội dung thỏa thuận như trên thì diện tích 291m<sup>2</sup> đất mà

các bên thỏa thuận chuyển nhượng không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ số AP 695109 và giấy chứng nhận QSDĐ số AP 695110; như vậy, tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc thì giữa bên bán và bên mua đều biết tình trạng pháp lý đối với diện tích 291m<sup>2</sup> đất này (đất chưa được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Do đó, việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đối với diện tích 291m<sup>2</sup> đất này là vi phạm Điều 188 của Luật đất đai 2013.

Tại Điều 123 Bộ luật dân sự quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội:

*“Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.*

*Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định.”*

Vì vậy hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/01/2019 giữa ông T, bà O với ông Th là vi phạm điều cấm của luật.

Điều 131 Bộ luật dân sự quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu”

*“1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.*

*2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khắc phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.”*

Tại điểm a mục 1, phần 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của HĐTP Tòa án nhân dân Tối cao quy định: *Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 363 Bộ luật dân sự năm 1995.*

Khoản 2 Điều 363 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định: *“2-Trong trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện, thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng, thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng, thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.*

Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Tại biên bản hòa giải ngày 25/10/2019, phía bị đơn cho rằng có thông báo cho bên mua biết tài sản này đã thế chấp ngân hàng nên không có giấy tờ gốc, nhưng phía nguyên đơn không thừa nhận, nên không có căn cứ để cho rằng phía nguyên đơn có lỗi. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại khoản 1 Điều 39 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014. Vì lẽ đó cần buộc bị đơn phải bồi thường phạt cọc tương đương số tiền cọc đã nhận. Điều này phù hợp với Biên bản thỏa thuận về hợp đồng đặt cọc lập ngày 11/4/2019 của ông Nguyễn Ngọc Th và bà Trương Thị Anh Đ, đồng ý trả lại cho vợ chồng ông T 09 tỷ đồng và bồi thường thiệt hại 2 tỷ đồng và hẹn đến ngày 20/4/2019 sẽ thanh toán; ông T, bà O đồng ý nên ngày 17/4/2019 ông T đã nhắn tin cho ông Th, bà Đ nhắc nhở về việc trả số tiền trên. Đến ngày 21/6/2019 do chưa nhận được tiền nên ông T và bà O có đơn tố cáo đến Công an Thành phố Phan thiết thụ lý giải quyết. Tại cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố Phan Thiết, ông Th và bà Đ đã trả số tiền 11 tỷ đồng cho ông T, bà O, theo ủy nhiệm chi ngày 21/6/2019 của Ngân hàng TMCP công thương Việt Nam chi nhánh Bình Thuận, nhưng ông T và bà O chỉ nhận số tiền 09 tỷ đồng và tiền lãi 02 tháng của 09 tỷ đồng là 75.600.000 đồng, đồng thời trả lại cho ông Th và bà Đ số tiền 02 tỷ đồng. Như vậy, hợp đồng đã được tất toán vào ngày 21/6/2019 và thiệt hại của ông T, bà O đã được giải quyết xong.

Vì hợp đồng đặt cọc vô hiệu ngay tại thời điểm ký nhận cọc, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, nên việc 2 bên thỏa thuận phạt cọc gấp 10 lần là vi phạm Điều luật đã viện dẫn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt cọc gấp 10 lần tiền cọc là không có căn cứ để chấp nhận. Cần buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng là phù hợp với quy định đã được viện dẫn.

Đối với số tiền 07 tỷ đồng, các bên đều thừa nhận đây là tiền thanh toán theo từng đợt như trong hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận, cho nên số tiền này được xác định không phải là tiền đặt cọc, mặt khác phía bị đơn cũng đã trả lại số tiền này cho nguyên đơn, do đó Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết trong vụ án này.

[5] Đối với Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận tại phiên tòa phúc thẩm:

Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết và Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận cho rằng cấp sơ thẩm tuyên “hủy giấy đặt cọc lập ngày 04/01/2019 giữa ông Hồ Trọng T và bà Lương Thị Kim O với ông Nguyễn Ngọc Th và bà Trương Thị Anh Đ” là không có căn cứ, vi phạm khoản 1 Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả tiền phạt cọc, như vậy để xác định yêu cầu khởi kiện có căn cứ hay không thì phải xét hình thức và nội dung hợp đồng đặt cọc; do đó, trong quá trình giải quyết, Tòa sơ thẩm đã xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc lập 04/01/2019 là trong phạm vi khởi kiện của nguyên đơn.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm tuyên “hủy giấy đặt cọc lập ngày 04/01/2019 giữa ông Hồ Trọng T và bà Lương Thị Kim O với ông Nguyễn Ngọc Th và bà Trương Thị Anh Đ” là chưa phù hợp, xét thấy cần tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày

04/01/2019 giữa ông Hồ Trọng T và bà Lương Thị Kim O với ông Nguyễn Ngọc Th và bà Trương Thị Anh Đ là vô hiệu mới đảm bảo các quy định của pháp luật đã được viện dẫn tại mục [4] nêu trên. Do đó, cần chấp nhận yêu cầu kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết về việc sửa cách tuyên tại bản án sơ thẩm.

Đối với quan điểm khác của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Thuận đã nêu tại phiên tòa không phù hợp với nhận định tại mục [4] của bản án này, do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Tòa cấp sơ thẩm tuyên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không tuyên cụ thể chấp nhận phần nào và không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện nào của nguyên đơn là thiếu sót; do đó, đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm rút kinh nghiệm.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Th và bà Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông T và bà O được Hội đồng xét xử chấp nhận, cụ thể: Ông Th và bà Đ phải chịu 72.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông T và bà O phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là 18.000.000.000đồng, cụ thể: Ông T và bà O phải chịu 126.000.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm; tuy nhiên ông T thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm tiền án phí. Do đó, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Hội đồng xét xử sơ thẩm quyết định miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông T và buộc bà O phải chịu số tiền 63.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm là đúng pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/12/2019 Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết đã ban hành thông báo số 12/TB-TA về việc sửa chữa, bổ sung bản án (phần liên quan đến án phí). Theo đó, Tòa cấp sơ thẩm đã đính chính: “Ông Nguyễn Ngọc Th và bà Trương Thị Anh Đ phải nộp 72.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lương Thị Kim O phải nộp 66.500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ đi số tiền tạm ứng án phí 33.750.000đồng mà bà O đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027744 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết, buộc bà O phải tiếp tục nộp 32.750.000đồng án phí.”

Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết liên quan đến phần quyết định về án phí là phù hợp với thông báo số 12 nêu trên của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết nên được chấp nhận. Do đó, xét thấy cần sửa lại phần Quyết định về án phí mà bản án sơ thẩm đã tuyên cho đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đảm bảo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Ông Hồ Trọng T, bà Lương Thị Kim O, bà Trương Thị Anh Đ không được chấp nhận nên ông bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Tuy nhiên, ông Hồ Trọng T thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn giảm tiền án phí. Do đó, căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T.

Đối với trường hợp của ông Th và bà Đ, tại đơn kháng cáo đề ngày 03/12/2019 chỉ có bà Đ ký đơn kháng cáo, không thể hiện việc kháng cáo của ông Th; tuy nhiên cấp sơ thẩm đã ban hành 02 thông báo số 1336 và 1338/TB-TA ngày 03/12/2019 về việc thông báo cho ông Th và bà Đ nộp 600.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm; trong vụ án này, bà Đ là người kháng cáo, theo quy định tại Điều 28, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, bà Đ có nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm và chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do đó, cần trả lại cho ông Th và bà Đ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai thu tiền số 0005317 ngày 13/01/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Số tiền 300.000đồng tại biên lai thu tiền số 0005116 ngày 03/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết tiếp tục được xử lý trong bản án này.

[8] Các phần khác của bản án đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nhưng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì những lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Phan Thiết.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hồ Trọng T, bà Lương Thị Kim O, bà Trương Thị Anh Đ;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 52/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Phan Thiết.

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 3, 4 Điều 68; khoản 1 Điều 147; Điều 262; Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng:

- Khoản 1 Điều 124, Điều 123, Điều 131, Điều 328, khoản 8 Điều 320, khoản 2 Điều 431, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

- Điều 168, Điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai 2013.

- Luật Thi hành án dân sự.

- Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

- Điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 1 và khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27, Điều 28, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Trọng T và bà Lương Thị Kim O:

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/01/2019 giữa ông Hồ Trọng T và bà Lương Thị Kim O với ông Nguyễn Ngọc Th và bà Trương Thị Anh Đ là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Ngọc Th và bà Trương Thị Anh Đ bồi thường cho ông Hồ Trọng T và bà Lương Thị Kim O số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Trọng T và bà Lương Thị Kim O về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Th và bà Trương Thị Anh Đ trả số tiền phạt cọc còn lại là 18.000.000.000đồng. (Trong số tiền 20.000.000.000đồng mà ông T và bà O có yêu cầu)

**2/ Về án phí:**

2.1/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc Th và bà Trương Thị Anh Đ phải chịu số tiền 72.000.000đồng (bảy mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lương Thị Kim O phải chịu số tiền 63.000.000đồng (Sáu mươi ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ đi số tiền 33.750.000đồng (Ba mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm mà bà O đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0027744 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết, buộc bà O phải tiếp tục nộp số tiền 29.250.000 đồng (Hai mươi chín triệu, hai trăm năm mươi nghìn đồng) án phí.

**2.2/ Về án phí dân sự phúc thẩm:**

Bà Trương Thị Anh Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc

thẩm là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) do bà Đ đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005116 ngày 03/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết. Trả lại cho bà Đ và ông Th số tiền 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại biên lai thu tiền số 0005371 ngày 13/01/2020.

Bà Lương Thị Kim O phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) do bà O đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005117 ngày 04/12/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Phan Thiết.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12/6/2020).

3/ Các phần khác của bản án đã được Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết nhưng không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Thuận;
- TAND thành phố Phan Thiết;
- VKSND thành phố Phan Thiết;
- Chi cục thành phố Phan Thiết;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA./

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

(đã ký)

**Nguyễn Văn Thanh**