TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KIÊN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 146/2023/DS-PT
Ngày 07/7/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc CNQSD 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 Lê Lâm Sơn

Các Thẩm phán: Ông Trần Bình Đảo

Bà Đặng Thị Bích Vân.

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

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

Trong các ngày 29 tháng 6 và ngày 07 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 73/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân Tp. P, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 128/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phù Chí L, sinh năm 1968; (có mặt)

Bà Trần Thị H, sinh năm 1969; (có mặt)

Địa chỉ: Số 22 đường H, khu phố 11, phường D, thành phố P, Kiên Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trịnh Ngọc Th - Đoàn Luật sư Th phố H (có mặt)

Địa chỉ: số 01 Ngách 99/2, đường N, phường L, quận Đ, Thành phố H.

Bị đơn: Ông Lê Trường H, sinh năm 1983; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 39/2 đường số 48, tổ 40, khu phố 6, phường H, thành phố Th, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn V, sinh năm 1975; (có mặt)

Địa chỉ: Số 39 đường số 2, tổ 23, khu 3, phường Ph, thành phố Th, tỉnh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Trúc Mỹ D, sinh năm 1969; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 107 V, Phường 4, Quận 3, Thành phố H.

Chỗ ở hiện nay: Số 26 đường TH, Phường 13, quận TB, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Hữu Tuấn M, sinh năm 1988; (có mặt)

Địa chỉ: Số P2, đường D2, khu tái định cư C, tổ 21 , khu phố 3, phường C, thành phố Th, tỉnh B.

2. Bà Trần Đỗ Thiên A, sinh năm 1989; (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 233 Đ, phường Ph, Quận 9, Thành phố H.

Chỗ ở hiện nay: Số 15/3D đường số 22, tổ 17, phường PhL, thành phố Th, Thành phố H.

3. Văn phòng Công chứng Ng

Địa chỉ: Khu phố 11, phường D, thành phố P, Kiên Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phí Quang L - Công chứng viên (có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Lê Trường H - bị đơn, Bà Phạm Trúc Mỹ D - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn là chủ sử dụng đối với diện tích đất 221,5m^2, thuộc thửa số 89, tờ bản đồ số 95, tọa lạc khu phố 1, phường D, thành phố P, Kiên Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL232956, được chỉnh lý biến động sang tên vợ chồng nguyên đơn ngày 21/10/2014 theo hợp đồng chứng thực số: 2841 quyển số 07TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/10/2014 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Kiên Giang.

Đến năm 2018 do có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên đã tìm người chuyển nhượng lại. Khi đó có bà Phạm Trúc Mỹ D đến thỏa thuận mua phần đất này của nguyên đơn với giá là 25.200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận về thời gian đặt cọc, thời gian chuyển nhượng và cách thức trả tiền. Khi ông, bà và bà D thực hiện việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì bà D để ông Lê Trường H đứng tên hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4624, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2018 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Kiên Giang. Tại thời điểm ký hợp đồng công chứng có mặt của hai vợ chồng ông, bà cùng ông H và bà D. bà D và ông H đã chuyển khoản đặt cọc cho ông, bà số tiền là 5.200.000.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc giữa ông, bà với bà D có nhiều lần thỏa thuận việc trả thêm tiền chuyển nhượng đất, tổng cộng chuyển thêm cho ông, bà được số tiền khoảng 3.000.000.000 đồng, số tiền này chuyển khoản thành nhiều lần, có lần ông H chuyển và có lần bà D là người chuyển tiền, tuy nhiên trước mỗi lần chuyển tiền bà D đều gọi điện báo trước cho ông, bà, số tiền cụ thể của từng người thì ông, bà không nhớ rõ. Tổng số tiền đã chuyển là 8.200.000.000 đồng. Đến ngày 14/4/2019 bà D đã gặp ông, bà để thương lượng về việc gia hạn thời gian trả tiền và thực hiện hợp đồng. Do chuyển tiền chậm nên hai bên chấp nhận trả lãi cho số

tiền chưa chuyển là 1.360.000.000 đồng, số tiền này ông H là người chuyển cho ông, bà.

Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc cho đến khi xảy ra tranh chấp khởi kiện tại Tòa án và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bà H và ông L đã rất nhiều lần tạo điều kiện cho ông H và bà D tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4624, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2018 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Kiên Giang và có trách nhiệm trả hết số tiền 17.000.000.000 đồng còn lại cho vợ chồng ông, bà nhưng ông H và bà D đều vi phạm cam kết.

Nay ông L và bà H yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4624, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2018 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Kiên Giang. Tuyên ông H và bà D phải mất số tiền đã đặt cọc là 8.200.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Trường H và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2018 bà Phạm Trúc Mỹ D đến thỏa thuận mua phần đất của vợ chồng ông L với giá là 25.200.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận về thời gian đặt cọc, thời gian chuyển nhượng và cách thức trả tiền. Giữa ông và bà D là chỗ làm ăn chung về bất động sản, nên bà D để ông đứng tên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4624, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2018 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Kiên Giang. Tại thời điểm ký hợp đồng công chứng có mặt của hai vợ chồng ông L, bà H cùng ông và bà D. Ông đã chuyển khoản đặt cọc cho vợ chồng ông L số tiền là 5.200.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là của cá nhân ông, không phải tiền của bà D.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc giữa ông và bà D có nhiều lần chuyển tiền để trả thêm tiền chuyển nhượng đất, tổng cộng chuyển thêm cho vợ chồng ông L được số tiền khoảng 3.000.000.000 đồng, số tiền này chuyển khoản thành nhiều lần có lần ông chuyển và có lần bà D là người chuyển tiền. Đối với số tiền lãi 1.360.000.000 đồng đã trả lãi cho vợ chồng ông L, bà H thì ông đồng ý không yêu cầu xem xét về phần tiền lãi này.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ông H xác định đối với phần thực hiện hợp đồng đặt cọc thì ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với vợ chồng ông L và giao trả hết số tiền 17 tỷ đồng còn lại, yêu cầu ông L và bà H phải thực hiện thủ tục pháp lý đầy đủ và bàn giao tài sản cho ông không có bất cứ tranh chấp nào khác. Tuy nhiên, tại biên hòa giải ngày 16/3/2022, ông Phạm Văn V đại diện theo ủy quyền của ông H thống nhất với các bên về việc: ông H thống nhất bà Phạm Trúc Mỹ D đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông L, bà H và thanh toán tiền còn lại của hợp đồng cho vợ chồng ông L, bà H. Kể từ thời điểm lập biên bản hòa giải thì toàn bộ quyền, nghĩa vụ và các trách nhiệm khác liên quan đến việc chuyển nhượng đất giữa bà D và vợ chồng ông L, bà H do các bên (bà D, bà H, ông L) chịu trách nhiệm với nhau, ông H không phải chịu bất cứ trách nhiệm gì.

Đối với số tiền mà bên ông H, bà D đã thanh toán cho vợ chồng bà H trong việc chuyển nhượng đất, ông H, bà D tự giải quyết với nhau và không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nếu có tranh chấp thì các bên tự giải quyết bằng vụ án khác. Nhưng đến ngày 21/3/2022 ông Lê Trường H thay đổi ý kiến theo hướng đề nghị Tòa án giải quyết để trả lại cho ông H khoản tiền mà ông H đã thanh toán cho ông L, bà H trong cùng vụ án này để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Phạm Trúc Mỹ D có yêu cầu độc lập trình bày: bà D yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4624, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2018 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Kiên Giang và việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được chuyển từ ông H qua bà D là người trực tiếp thực hiện việc chuyển nhượng với vợ chồng ông L, bà H. bà D đồng ý trả cho vợ chồng ông L số tiền 17 tỷ đồng còn lại và thanh toán thêm cho vợ chồng bà H số tiền 5 tỷ đồng, tổng cộng là 22 tỷ đồng. Hai bên thống nhất ra Phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 22/4/2022 đối với diện tích đất 221,5m^2, thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 95, tọa lạc khu phố 1, phường D, thành phố P. bà D cam kết giao số tiền 22 tỷ đồng cho vợ chồng ông L, bà H vào ngày 22/4/2022. Ngày 21/3/2022 bà D xin thay đổi ý kiến đối với nội dung cam kết nêu trên, bà D cho rằng Ngân hàng không kịp giải ngân vào ngày 22/4/2022. Ngày 24/7/2022 bà D yêu cầu độc lập về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn, như hợp đồng đặt cọc đã thỏa thuận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà D đều xác định đối với số tiền lãi 1.360.000.000 đồng, bà D đã trả cho vợ chồng ông L, bà H, bà D đồng ý không đòi lại số tiền này.

Bà Trần Đỗ Thiên A: Vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, nên không ghi nhận được ý kiến.

Văn phòng Công chứng Ng trình bày: Văn phòng Công chứng Ng, không có ý kiến gì đối với việc tranh chấp của các đương sự, đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

* ***Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân Tp. P, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:***

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phù Chí L và bà Trần Thị H, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với ông Lê Trường H, bà Phạm Trúc Mỹ D.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Phạm Trúc Mỹ D, về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2018, số công chứng 4624, được ký kết giữa ông Phù Chí L, bà Trần Thị H với ông Lê Trường H.

- Ông Lê Trường H và bà Phạm Trúc Mỹ D mất toàn bộ số tiền đặt cọc 8.200.000.000 đồng *(tám tỷ hai trăm triệu đồng)*. Số tiền 8.200.000.000 đồng *(tám tỷ hai trăm triệu đồng)* thuộc về ông Phù Chí L, bà Trần Thị H.

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

* Ngày 14/02/2023 bị đơn ông Lê Trường H và bà Phạm Trúc Mỹ D kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 11/01/2023 của Tòa án nhân dân Tp. P, tỉnh Kiên Giang, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông bà cho rằng TAND Tp. P không xem xét các tình tiết khách quan của vụ án, việc áp dụng pháp luật không đúng, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà nên tuyên ông bà mất số tiền 8.200.000.000 đồng làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông bà.

* ***Tại phiên tòa phúc thẩm***:

Nguyên đơn: Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Luật sư Th tranh luận cho rằng: Thỏa thuận hợp đồng đặt cọc là do ông H trực tiếp ký giao dịch, nếu bà D có tranh chấp là nội bộ, không liên quan gì với vợ chồng bà H, ông L. Trong vụ kiện này phía ông H và bà D đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của mình, ngoài số tiền đặt cọc 5,2 tỷ đồng thì vào ngày 24/7/2020 các bên tự nguyện tiếp tục thỏa thuận thực hiện hợp đồng nếu vi phạm sẽ mất số tiền đặt cọc 8,2 tỷ đồng, nên đây là thỏa thuận thêm. Về số tiền lãi 1.360.000.000 đồng do phía ông H, bà D không yêu cầu tại giai đoạn xét xử sơ thẩm nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét. Về số tiền chuyển khoản cho vợ chồng ông L để đặt cọc đối với thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng, phía ông H, bà D đều xác định là tiền của mình và không có yêu cầu đưa họ vào tham gia tố tụng, nên họ có tranh chấp thì khởi kiện thành vụ kiện khác. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo và yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, không đồng ý nội dung khởi kiện của nguyên đơn. Phía ông V đại diện theo ủy quyền của bị đơn tranh luận cho rằng đây là hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng đất, nên hợp đồng đặt cọc chưa phát sinh chế tài phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét giải quyết số tiền lãi 1.360.000.000 đồng là không đúng theo quy định của pháp luật, vì bên bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Giả sử bên bị đơn có lỗi vi phạm hợp đồng đặt cọc thì chỉ mất số tiền đặt cọc 5,2 tỷ đồng. Phía ông T, ông Trường S là người chuyển tiền vào tài khoản của vợ chồng bà H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại. Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là ông M tranh luận cho rằng phía bà D là người có thiện chí mua lại miếng đất này mặc dù phải chịu thêm khoản tiền lãi, trong vụ kiện này bà D là người định đoạt cao nhất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đưa bà D là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là không đúng. Hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2018 là

có giá trị pháp lý và số tiền đặt cọc chỉ 5,2 tỷ đồng. Theo thỏa thuận tại Tờ cam kết không ngày, tháng thì số tiền 03 tỷ đồng là tiền thanh toán thêm, chứ không phải tiền đặt cọc, còn thỏa thuận ngày 24/7/2020 là chỉ một mình ông H ký thỏa thuận nên không có giá trị. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ khoản tiền ai chuyển giao cho vợ chồng bà H, chưa đối chất, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

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

Về hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ; ý kiến của nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; của Luật sư và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà D vì cùng có một nội dung, Xét tranh luận về phần tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông T, ông S là người đã chuyển khoản tiền cho vợ chồng ông L, bà H vào tham gia tố tụng với tư cách ngươi có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử căn cứ vào nội dung chuyển khoản đều thể hiện nội dung chuyển là mua phần đất của chị H thuộc thửa đất số 89, tờ bản đồ số 95 tại khu phố 1, thị trấn D Đ, PQ theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/3/2018 của ông H. Về phía ông H, bà D đều có lời khai thừa nhận việc này nhưng ông H cho rằng số tiền chuyển khoản giao cho vợ chồng ông L, bà H là tiền của cá nhân ông H, còn bà D cho rằng đó là tiền của cá nhân bà D (bút lục 49,65), về phía ông S là người chuyển khoản số tiền 4 tỷ đồng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông S vào tham gia tố tụng, đây là số tiền lớn và tại giai đoạn xét xử phúc thẩm phía ông S cung cấp bản tự khai cho rằng đó là tiền của ông, về phía ông T là người chuyển tiền thì có lời khai cho rằng đó là tiền của bà D, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa đối chất giữa các bên để làm rõ số tiền chuyển trả cho vợ chồng ông L, bà H là của ai, không đưa ông S, ông T tham gia tố tụng là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Ngòai ra cũng cần làm rõ mối quan hệ hôn nhân của những người chuyển tiền, vì đây là số tiền lớn, để xem xét có đưa vợ hoặc chồng họ vào tham gia tố tụng hay không?.

[3] Xét kháng cáo về phần nội dung, Hội đồng xét xử căn cứ vào hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được

các bên vợ chồng ông L, bà H và ông H thừa nhận được công chứng chứng thực ngày 16/3/2018 thể hiện nội dung bên bà H, ông L sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bên ông H. Đây là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, do đó, việc Luật sư V cho rằng hợp đồng chưa ký kết là chưa phát sinh việc phạt cọc hợp đồng là không phù hợp Điều 328 Bộ luật dân sự 2015. Xét quá trình thực hiện việc giao kết hợp đồng, thì theo thỏa thuận ngày 30/5/2018 hai bên ra phòng công chứng ký kết, nhưng phía ông H đã từ chối, sau đó, đến ngày 01/4/2019 vợ chồng bà H, ông L với ông H, bà D lập hợp đồng cam kết đồng ý thanh toán tiếp ngày 14/04/2019 số tiền 3.000.000.000 đồng, tới ngày 15/5/2019 thanh toán tiếp 17.000.000.000 đồng, nếu bên ông H, bà D không thực hiện đúng cam kết này thì sẽ mất số tiền cọc 5.200.000.000 đồng (bút lục 57), Tòa án cấp sơ thẩm nhận định số tiền 3.000.000.000 đồng là tiền tiếp tục đặt cọc thêm là không phù hợp theo nội dung thỏa thuận của các bên. Đến ngày 15/5/2019 ông H, bà D cũng không thanh toán số tiền như thỏa thuận nêu trên dù phía ông L đã nhiều lần gửi thông báo. Đến ngày 24/7/2020 sau khi Tòa án cấp sơ thẩm hòa giải vắng mặt bà D, các bên vợ chồng ông L, bà H với ông H lập giấy thỏa thuận đến ngày 25/8/2020 sẽ thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nếu ông H không nhận chuyển nhượng sẽ đồng ý mất số tiền đã trả cho vợ chồng ông L 8,2 tỷ đồng (bút lục 212), Tòa án cấp sơ thẩm lại nhận định nếu ông H không nhận chuyển nhượng thì đồng ý mất số tiền đặt cọc 8.200.000.000 đồng là không đúng nội dung thỏa thuận trong văn bản ngày 24/7/2020. Đến ngày 25/8/2020 thì ông H cũng không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận.

Ngày 16/3/2022, Tòa án cấp sơ thẩm đã lập biên bản hòa giải thành giữa vợ chồng ông L, bà H với ông H, bà D để tạo điều kiện cho các bên tiếp tục giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất và tài sản gắn liền đang tranh chấp, nhưng đến ngày 21/3/2022, cả ông H và bà D đều có văn bản thay đổi ý kiến về nội dung thỏa thuận với lý do khác nhau (bút lục 139,141), như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bên ông H, bà D vi phạm hợp đồng đặt cọc được công chứng chứng thực ngày 16/3/2018 và mất số tiền đặt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng này là phù hợp thỏa thuận. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc phía ông H, bà D phải chịu mất toàn bộ số tiền ông H, bà D đã chuyển giao 8,2 tỷ đồng với lý do đây là tiền đặt cọc là chưa phù hợp chứng cứ trong hồ sơ. Mặt khác căn cứ Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ tại Điều 37 quy định:" *Trường hợp một bên trong hợp đồng giao cho bên kia một khoản tiền mà các bên không xác định rõ là tiền đặt cọc hoặc tiền trả trước thì số tiền này được coi là tiền trả trước",* do đó, cần làm rõ số tiền 3 tỷ đồng là của ai chuyển trả cho vợ chồng ông L, bà H và là khoản tiền gì?

[4] Đối với số tiền lãi đã chuyển trả cho vợ chồng ông L, bà H 1.360.000.000 đồng phía ông V đại diện theo ủy quyền của bị đơn và ông M đại diện theo ủy

quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là không phù hợp pháp luật, Hội đồng xét xử xét tại giai đoạn xét xử sơ thẩm phía ông H, bà D đều có lời khai không yêu cầu Tòa án giải quyết, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự để không xem xét, giải quyết trong vụ án này là phù hợp pháp luật, nên không có cơ sở pháp lý chấp nhận quan điểm tranh luận này của ông V, ông M.

Từ cơ sở nhận định nêu trên, trong thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận một phần nội dung kháng cáo và quan điểm tranh luận của đại diện theo ủy quyền của ông H, bà D, chấp nhận một phần quan điểm tranh luận của Luật sư Th, chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát về việc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm, phía ông H, bà D không phải nộp mỗi người 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của Ông Lê Trường H.

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của bà Phạm Trúc Mỹ D.

Hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân Tp. P, tỉnh Kiên Giang. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Kiên Giang xét xử sơ thẩm lại vụ án theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự sơ thẩm sẽ xem xét giải quyết lại tại giai đoạn xét xử sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông H, bà D không phải chịu nộp mỗi người 300.000 đồng, hoàn trả cho ông H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006214 ngày 01/3/2023 và hoàn trả cho bà D số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006212 ngày 28/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Kiên Giang.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. P;
- CCTHA dân sự Tp. P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Lê Lâm Sơn