

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

Bản án số: **22/2025/DS-PT**

Ngày: 20/01/2025

“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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

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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Mỹ Hạnh

Các Thẩm phán: Bà Bùi Lan Hương

Bà Thái Thị Thanh Bình.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Hoàng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Ông Nguyễn Đình Thắng – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 01 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 301/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 337/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông La Nhật K, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1992. (Văn bản ủy quyền ngày 22/02/2023)

Địa chỉ: Số B, tổ A, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: 1. Ông Phạm Quốc M, sinh năm 1979

2. Bà Nguyễn Thi Kiều T1, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: [Số E, ấp N, xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông [Nguyễn Quốc V](#), sinh năm 1984.
(Văn bản ủy quyền ngày 29/3/2023).

Địa chỉ: [Số B H, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai](#).

Người kháng cáo: Bị đơn ông [Phạm Quốc M](#), bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#).

Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai kháng nghị.

(Ông [T](#) và ông [V](#) có đơn xin xét xử vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 02 năm 2023; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện đề ngày 28/02/2023; những lời khai tiếp theo, nguyên đơn ông [La Nhật K](#) (do ông [Phạm Ngọc T](#) đại diện) trình bày:

Ngày 26/12/2022, ông [La Nhật K](#) với bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#) và ông [Phạm Quốc M](#) đã ký kết “Hợp đồng đặt cọc” đối với các quyền sử dụng đất tọa lạc tại [xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#), cụ thể:

- Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 34, diện tích 190,9m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 650693 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ](#) cấp ngày 15/10/2020 cho ông [M](#) và bà [T1](#).

- Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.955m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 658331 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ](#) cấp ngày 04/6/2020 cho ông [M](#) và bà [T1](#).

- Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.442,4m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 255951 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ](#) cấp ngày 28/12/2020 cho ông [M](#).

- Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.806,7m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 968723 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ](#) cấp ngày 23/9/2020 cho ông [M](#) và bà [T1](#).

- Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 17, diện tích 3.282,3m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 403730 do [Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ](#) cấp ngày 18/5/2022 cho ông [M](#).

Tổng giá trị chuyển nhượng là 5.800.000.000 đồng (Năm tỷ tám trăm triệu đồng).

Để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng ông [K](#) đã đặt cọc số tiền là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) vào ngày 26/12/2022 cho ông [M](#) và bà [T1](#) qua phương thức chuyển khoản nhiều lần đến số tài

khoản 0337041043392 của ông [Phạm Quốc M](#) tại [Ngân hàng TMCP B1](#) theo Hợp đồng đặt cọc do [Văn phòng C](#) - tỉnh Đồng Nai thực hiện chứng nhận theo số công chứng 03226, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/12/2022.

Tại thời điểm công chứng hợp đồng đặt cọc, những tài sản nêu trên đang được thế chấp tại [Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh D](#) (sau đây viết tắt là Ngân hàng); bà [T1](#), ông [M](#) cam kết sẽ có trách nhiệm liên hệ với Ngân hàng để tiến hành tất toán các khoản vay và thực hiện việc giải chấp đối với các tài sản nêu trên. Theo cam kết khi thực hiện hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Ngân hàng, ông [M](#) và bà [T1](#) sẽ thực hiện công việc đăng ký xoá thế chấp và tiến hành việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông [K](#) tại tổ chức hành nghề công chứng. Lúc này, ông [K](#) sẽ thanh toán số tiền còn lại là 800.000.000 đồng ([T2](#) trăm triệu đồng) cho ông [M](#), bà [T1](#). Tất cả những công việc nêu trên được ông [M](#), bà [T1](#) cam kết sẽ hoàn tất trong thời hạn là 30 (Ba mươi) ngày, kể từ ngày hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Ông [K](#) cũng đã hỏi về tính pháp lý của việc tài sản đang thế chấp tại Ngân hàng đang nhận thế chấp có biết được sự việc này hay không thì ông [M](#) và bà [T1](#) đều cam đoan là đã thông báo và được sự đồng ý của Ngân hàng, việc này được thể hiện qua việc tại thời điểm làm hợp đồng đặt cọc ông [M](#), bà [T1](#) có xuất trình được những Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có dấu mộc lưu của Ngân hàng và Hợp đồng được Văn phòng công chứng chứng nhận nên ông [K](#) không suy nghĩ thêm về hình thức và tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc.

Khi đến hạn thực hiện hợp đồng, ông [K](#) đã nhiều lần yêu cầu bà [T1](#), ông [M](#) thực hiện hợp đồng vì quá hạn nhưng ông [M](#), bà [T1](#) chỉ hứa mà không thực hiện. Ông [K](#) tự tìm hiểu thì biết được ông [M](#), bà [T1](#) chưa thực hiện việc thanh toán khoản thế chấp tại Ngân hàng nên ông [K](#) đã yêu cầu ông [M](#), bà [T1](#) phải trả lại số tiền đã nhận đặt cọc và bồi thường gấp đôi số tiền cọc theo thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc nhưng ông [K](#) không nhận được ý kiến phản hồi từ ông [M](#), bà [T1](#).

Vì vậy, ông [K](#) đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông [M](#), bà [T1](#) có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông [K](#) tổng số tiền là 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng); trong đó, số tiền đã nhận đặt cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) và số tiền phạt cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

Ngày 02/7/2024, ông [K](#) có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc” xác lập ngày 26/12/2022 giữa các bên; yêu cầu ông [M](#), bà [T1](#) trả lại số tiền đã nhận đặt cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) và phạt cọc số tiền tạm tính đến ngày 02/7/2024 là 664.000.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi tư triệu đồng) (tính lãi suất là 0,83%/tháng và tính lãi từ ngày 01/3/2023). Tổng số tiền ông [K](#) yêu cầu ông [M](#), bà [T1](#) thanh toán là 5.664.000.000 đồng (Năm tỷ sáu trăm sáu mươi tư triệu đồng) và tiếp tục tính lãi đến ngày Tòa án xét xử vụ kiện.

Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của ông K yêu cầu ông M, bà T1 có nghĩa vụ thanh toán tổng số tiền là 5.754.794.000 đồng (Năm tỷ bảy trăm năm mươi tư triệu bảy trăm chín mươi tư nghìn đồng); trong đó, số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) và số tiền phạt cọc là 754.794.000 đồng (B trăm năm mươi tư triệu bảy trăm chín mươi tư nghìn đồng) [$5.000.000.000đ \times 0,83\%/tháng \times 11$ tháng 11 ngày (từ ngày 01/3/2023 đến ngày 12/9/2024)].

Tại bản tự khai đề ngày 15/5/2023 và những lời khai tiếp theo, bị đơn - ông Phạm Quốc M, bà Nguyễn Thị Kiều T1 (do ông Nguyễn Quốc V đại diện) trình bày:

Do cần vốn để làm ăn nên ông Phạm Quốc M và bà Nguyễn Thị Kiều T1 đã vay tiền của Ngân hàng TMCP B1 - Chi nhánh Đ đồng thời thế chấp cho Ngân hàng các quyền sử dụng đất gồm:

- Thửa đất số 131, tờ bản đồ số 34, diện tích 190,9m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 650693 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 15/10/2020 cho ông M và bà T1.

- Thửa đất số 278, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.955m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CV 658331 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 04/6/2020 cho ông M và bà T1.

- Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 9, diện tích 4.442,4m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 255951 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 28/12/2020 cho ông M.

- Thửa đất số 189, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.806,7m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 968723 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 23/9/2020 cho ông M và bà T1.

- Thửa đất số 3, tờ bản đồ số 17, diện tích 3.282,3m²; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số ĐĐ 403730 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 18/5/2022 cho ông M.

Tuy nhiên, do làm ăn thua lỗ không trả được nợ vay của Ngân hàng nên ông La Nhật K nói có thể cho vợ chồng ông M và bà T1 vay tiền để trả nợ nhưng ông M và bà T1 phải ký kết hợp đồng đặt cọc đối với các quyền sử dụng đất trên cho ông K để làm tin nên ông M và bà T1 đã đồng ý, do đó bản chất của số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) là khoản nợ vay chứ thực chất hai bên không ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày là không đúng. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý và đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai quyết định:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 144; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 266; Điều 267; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 117, Điều 328, Điều 357, Điều 423, Điều 427, Điều 429 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 188 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Áp dụng Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 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;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [La Nhật K](#) về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với bị đơn ông [Phạm Quốc M](#), bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#).

Tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc” xác lập ngày 26/12/2022 giữa ông [La Nhật K](#) và ông [Phạm Quốc M](#), bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#) (số công chứng 03226, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại [Văn phòng C](#), tỉnh Đồng Nai).

Buộc ông [Phạm Quốc M](#) và bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#) có nghĩa vụ trả lại cho ông [La Nhật K](#) số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc là 754.794.000 đồng (**B** trăm năm mươi tư triệu bảy trăm chín mươi tư nghìn đồng) trên số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) với lãi suất là 0,83%/tháng và thời gian tính lãi từ ngày 01/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (12/9/2024).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 27/9/2024, ông [Phạm Quốc M](#) và bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#) có đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/9/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất có quyết định kháng nghị phúc thẩm. Đề nghị cấp phúc thẩm giải quyết sửa một phần

bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại tiền cọc và phạt cọc tính theo lãi suất ngân hàng.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [La Nhật K](#) về việc hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn ông [Phạm Quốc M](#) bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#) trả lại tiền cọc 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) và phạt cọc số tiền 754.794.000 đồng (Bảy trăm năm mươi tư triệu bảy trăm chín mươi tư nghìn đồng) tính theo lãi suất ngân hàng từ ngày 01/3/2023 đến ngày 12/9/2024. Cấp sơ thẩm giải quyết chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), không chấp yêu cầu phạt cọc.

Nhận thấy: Theo “Hợp đồng đặt cọc” giữa bên đặt cọc ông [La Nhật K](#) và bên nhận cọc ông [Phạm Quốc M](#) và bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#) được [Văn phòng C](#) chứng thực ngày 26/12/2022 thể hiện ông [La Nhật K](#) đặt cọc cho ông [Phạm Quốc M](#) và bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#) số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) để nhận chuyển nhượng các thửa đất 131 tờ bản đồ số 34, thửa 278 tờ bản đồ số 19, thửa đất số 136 tờ bản đồ số 9, thửa đất số 189 tờ bản đồ số 6, thửa đất số 3 tờ bản đồ số 17, với giá 5.800.000.000 đồng (Năm tỷ tám trăm triệu đồng). Thực hiện thỏa thuận trên, ông [K](#) đã chuyển tiền cho ông [M](#) bà [T1](#) tổng cộng 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) qua tài khoản số 0337041043392 của ông [Phạm Quốc M](#) tại [Ngân hàng TMCP B1](#). Thời hạn đặt cọc 30 ngày, nếu bên đặt cọc không nhận chuyển nhượng sẽ mất cọc, bên nhận cọc không chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp đôi số tiền nhận cọc. Tuy nhiên đến hạn bên nhận cọc ông [M](#) bà [T1](#) không thực hiện cam kết, ông [M](#) bà [T1](#) đã thực hiện xóa đăng ký thế chấp ở ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông [K](#) như thỏa thuận mà lại đi chuyển nhượng cho bà [Phạm Ngọc T3](#) thửa đất số 136 tờ bản đồ số 9. Như vậy ông [M](#) bà [T1](#) đã vi phạm hợp đồng, cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc không thực hiện được do lỗi hoàn toàn thuộc về ông [M](#) bà [T1](#), tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông [M](#) bà [T1](#) trả lại tiền đặt cọc cho ông [K](#) số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Đối với yêu cầu phạt cọc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường tiền phạt cọc 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng), sau đó thay đổi yêu cầu chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường tiền cọc tính theo lãi suất ngân hàng vì cho rằng do bị đơn khó khăn nên giảm

tiền phạt cọc cho bị đơn. Xét sự tự nguyện này của nguyên đơn là hoàn toàn có lợi cho bị đơn, lẽ ra cấp sơ thẩm phải ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc tính theo lãi suất ngân hàng mới chính xác, phù hợp pháp luật. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc vì cho rằng đây là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay tài sản, nhưng không chứng minh được việc giả cách này. Do đó kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý trả tiền cọc cho nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Về nội dung kháng nghị: Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông [La Nhật K](#) không kháng cáo, mặc dù tại bản tự khai ngày 30/12/2024 ông [Phạm Ngọc T](#) là đại diện theo ủy quyền của ông [La Nhật K](#) có bản tự khai đối với kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất như sau: “Trong phần phạt cọc của phía nguyên đơn, ngay tại phiên tòa xét xử sơ thẩm cũng như trong các văn bản liên quan về trình bày ý kiến trước khi xét xử của nguyên đơn đã nêu rõ việc nguyên đơn vẫn yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn, nhưng do nhận thấy tình hình kinh tế khó khăn nên nguyên đơn thay đổi yêu cầu phạt cọc 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) theo thỏa thuận thì thay đổi cách tính phạt cọc được căn cứ theo lãi suất quy định là 754.794.000 đồng (Bảy trăm năm mươi tư triệu bảy trăm chín mươi tư nghìn đồng) trên số tiền cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) với căn cứ theo lãi suất là 0,83% nhân với thời gian từ ngày 01/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 12/9/2024. Kính mong Tòa án xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) và số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 754.794.000 đồng (Bảy trăm năm mươi tư triệu bảy trăm chín mươi tư nghìn đồng)”. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện thống Nhất là có căn cứ, tuy nhiên do nguyên đơn không kháng cáo mặc dù đã có ý kiến đối với nội dung kháng nghị, nhưng tại phiên tòa hôm nay đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin vắng mặt nên không biết được ý kiến của nguyên đơn đối với quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát như thế nào có đồng ý hay không đồng ý với kháng nghị của Viện kiểm sát. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút quyết định kháng nghị số 34/QĐ-VKS-DS ngày 26/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện thống Nhất.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông [Phạm Quốc M](#) và bà [Nguyễn Thi Kiều T1](#).

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông [Phạm Quốc M](#) và bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#) và Kháng nghị của Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất làm trong hạn luật định. Ông [M](#), bà [T1](#) đồng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ tư cách tố tụng của những người tham gia tố tụng.

[2] Về quan hệ pháp luật, thẩm quyền giải quyết vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung vụ án, yêu cầu kháng cáo bị đơn:

Ngày 26/12/2022, giữa ông [La Nhật K](#) và [Phạm Quốc M](#), bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#) có ký “Hợp đồng đặt cọc” tại [Văn phòng C](#). Theo nội dung “Hợp đồng đặt cọc” giữa bên đặt cọc ông [La Nhật K](#) và bên nhận cọc ông [Phạm Quốc M](#) và bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#), thể hiện: ông [La Nhật K](#) đặt cọc cho ông [Phạm Quốc M](#) và bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#) số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) để nhận chuyển nhượng các thửa đất 131 tờ bản đồ số 34, thửa 278 tờ bản đồ số 19, thửa đất số 136 tờ bản đồ số 9, thửa đất số 189 tờ bản đồ số 6, thửa đất số 3 tờ bản đồ số 17 đều tọa lạc tại [xã Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai](#), với giá chuyển nhượng 5.800.000.000 đồng (Năm tỷ tám trăm triệu đồng).

Hợp đồng trên được lập thành văn bản, có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, các bên tự nguyện giao dịch dân sự, chủ thể giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, hợp đồng có hiệu lực pháp luật và các bên giao kết hợp đồng phải thực hiện quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông [K](#) đã chuyển tiền cho ông [M](#) bà [T1](#) tổng cộng 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) qua tài khoản số 0337041043392 của ông [Phạm Quốc M](#) tại [Ngân hàng TMCP B1](#). Thời hạn đặt cọc 30 ngày, nếu bên đặt cọc không nhận chuyển nhượng sẽ mất cọc, bên nhận cọc không chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp đôi số tiền nhận cọc. Tuy nhiên đến hạn bên nhận cọc ông [M](#), bà [T1](#) không thực hiện cam kết; ông [M](#), bà [T1](#) đã thực hiện xóa đăng ký thế chấp ở ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông [K](#) như thỏa thuận mà lại đi chuyển nhượng cho bà [Phạm Ngọc T3](#) thửa đất số 136 tờ bản đồ số 9. Như vậy ông [M](#), bà [T1](#) đã vi phạm hợp đồng. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc không thực hiện được do lỗi hoàn toàn thuộc về ông

M, bà T1, tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông M bà T1 trả lại tiền đặt cọc cho ông K số tiền 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Đối với yêu cầu phạt cọc nguyên đơn yêu cầu bị đơn bồi thường tiền phạt cọc 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Sau đó thay đổi yêu cầu, chỉ yêu cầu bị đơn bồi thường tiền cọc tính theo lãi suất ngân hàng vì cho rằng do bị đơn khó khăn nên giảm tiền phạt cọc cho bị đơn. Như vậy, về bản chất đây vẫn là nội dung phạt cọc và sự tự nguyện của nguyên đơn là hoàn toàn có lợi cho bị đơn, lẽ ra cấp sơ thẩm phải ghi nhận sự tự nguyện này của nguyên đơn mà chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại tiền cọc và phạt cọc tính theo lãi suất ngân hàng mới chính xác, phù hợp pháp luật. Tuy nhiên, nguyên đơn không kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả lại tiền cọc và phạt cọc vì cho rằng đây là hợp đồng giả cách của hợp đồng vay tài sản, nhưng không chứng minh được việc giả cách này.

Do đó, kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý trả tiền cọc, phạt cọc cho nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về nội dung kháng nghị:

Tại phiên toà, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai rút quyết định kháng nghị số 34/QĐ-VKS-DS ngày 26/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất. Do đó, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bị đơn đã nộp theo biên lai số 0008136 ngày 30/9/2024 và biên lai số 0008354 ngày 18/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1, 5 Điều 308; Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Phạm Quốc M và bà Nguyễn Thi Kiều T1.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Thống Nhất.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 12/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Áp dụng Điều 117, Điều 328, Điều 357, Điều 423, Điều 427, Điều 429 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông [La Nhật K](#) về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với bị đơn ông [Phạm Quốc M](#), bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#).

Tuyên hủy “Hợp đồng đặt cọc” xác lập ngày 26/12/2022 giữa ông [La Nhật K](#) và ông [Phạm Quốc M](#), bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#) (số công chứng 03226, quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HĐGD tại [Văn phòng C](#), tỉnh Đồng Nai).

Buộc ông [Phạm Quốc M](#) và bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#) có nghĩa vụ trả lại cho ông [La Nhật K](#) số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng).

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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc là 754.794.000 đồng (**B** trăm năm mươi tư triệu bảy trăm chín mươi tư nghìn đồng) trên số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) với lãi suất là 0,83%/tháng và thời gian tính lãi từ ngày 01/3/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (12/9/2024).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông [Phạm Quốc M](#) và bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#) phải chịu số tiền 113.000.000 đồng (Một trăm mười ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông [La Nhật K](#) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 34.191.760 đồng (Ba mươi bốn triệu một trăm chín mươi một nghìn bảy trăm sáu mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ từ tiền tạm ứng án phí đã nộp 59.000.000 đồng (Năm mươi chín triệu đồng) theo biên lai thu số 0009279 ngày 07/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Hoàn trả cho ông [La Nhật K](#) số tiền tạm ứng án phí là 24.808.240 đồng (Hai mươi bốn triệu tám trăm lẻ tám nghìn hai trăm bốn mươi đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông [Phạm Quốc M](#) và bà [Nguyễn Thị Kiều T1](#) phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bị đơn đã nộp theo biên lai số 0008136 ngày 30/9/2024 và biên lai số 0008354 ngày 18/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

5. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TAND H. Thống Nhất;
- VKSND T. Đồng Nai;
- VKSND H. Thống Nhất;
- THADS H. Thống Nhất;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Trần Thị Mỹ Hạnh

