

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÀ TĨNH**

Bản án số: 17/2024/DS - PT

Ngày: 23-7- 2024

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 HÀ TĨNH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Quang Năng

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Lệ Thu, Ông Hoàng Ngọc Tùng.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh tham gia phiên tòa: Bà Dương Thị Thanh Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23/01/2024, ngày 22/02/2024, ngày 13/5/2024, ngày 17/5/2024, ngày 19/7/2024 và ngày 22/7/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hà Tĩnh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 45/2023/TLPT – DS ngày 06 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2023/QĐ-PT ngày 15/12/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 57/2023/QĐ-PT ngày 29/12/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2024/QĐST-DS, Quyết định hoãn phiên tòa số 08/2024/QĐ-PT ngày 22/02/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 17/2023/QĐ-PT ngày 23/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2023/QĐ-PT ngày 15/7/2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà [Trần Thị T](#), sinh năm 1937; Trú tại: [số nhà D, đường Đ, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương](#); Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà [Trần Thị H1](#), sinh năm 1991; Trú tại: [Thôn V, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#) (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/6/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông [Phan Văn C](#) – Luật sư [Công ty L3](#) thuộc [Đoàn luật sư tỉnh H](#), có mặt.

Bị đơn:

1. Ông [Lê Văn H2](#), sinh năm 1969; Địa chỉ: [Số nhà A, đường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh](#), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông [Nguyễn Khắc T1](#) – Luật sư [Văn phòng L4](#) thuộc [Đoàn luật sư tỉnh H](#), có mặt.

2. Bà [Nguyễn Thị T2](#), sinh năm 1970; Địa chỉ: [Số nhà A, đường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh](#), Vắng mặt; Người đại diện theo ủy quyền: Ông [Lê Văn H2](#), sinh năm 1969; Địa chỉ: [Số nhà A, đường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh](#), có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà [Lê Thị L](#), sinh năm 1978; Trú tại: [xóm H, xã T, TP H, tỉnh Hà Tĩnh](#); Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà [Trần Thị H1](#), sinh năm 1991; Trú tại: [Thôn V, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#) (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/8/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông [Phan Văn C](#) – Luật sư [Công ty L3](#) thuộc [Đoàn luật sư tỉnh H](#), có mặt.

2. Chị [Nguyễn Thị Phương L1](#), sinh năm 2002; Trú tại: [xóm H, xã T, TP H, tỉnh Hà Tĩnh](#); Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà [Trần Thị H1](#), sinh năm 1991; Trú tại: [Thôn V, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#) (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/8/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông [Phan Văn C](#) – Luật sư [Công ty L3](#) thuộc [Đoàn luật sư tỉnh H](#), có mặt.

3. Anh [Nguyễn Minh Q](#), sinh ngày 01/7/2004; Trú tại: [xóm H, xã T, TP H, tỉnh Hà Tĩnh](#); Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà [Trần Thị H1](#), sinh năm 1991; Trú tại: [Thôn V, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#) (Theo văn bản ủy quyền ngày 01/9/2023), có mặt.

4. Bà [Lê Thị L](#), sinh năm 1978; Trú tại: [xóm H, xã T, TP H, tỉnh Hà Tĩnh](#) (là người đại diện hợp pháp của: [Nguyễn Công Đ](#), sinh năm 2006; [Nguyễn Công T3](#), sinh năm 2006 và [Nguyễn Công H3](#), sinh năm 2015); Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà [Trần Thị H1](#), sinh năm 1991; Trú tại: [Thôn V, xã T, huyện C, tỉnh Hà Tĩnh](#) (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/8/2023), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông [Phan Văn C](#) – Luật sư [Công ty L3](#) thuộc [Đoàn luật sư tỉnh H](#), có mặt.

5. [Ngân hàng TMCP C2](#); Địa chỉ: [A, T, quận H, TP Hà Nội](#).

Đại diện theo pháp luật: Ông [Trần Minh B](#) – Chủ tịch Hội đồng quản trị

Đại diện theo ủy quyền: Ông [Nguyễn Đình K](#) – Phó giám đốc [Ngân hàng TMCP C2 chi nhánh H4](#) (Theo văn bản ủy quyền số 545/UQ-HĐQT-NHCT18 ngày 20/4/2022), Có mặt.

Người làm chứng: Chị [Lê Thị Thùy T4](#), sinh năm 1993; Địa chỉ: [Số nhà A, đường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh](#), Vắng mặt.

Do có kháng cáo của bị đơn ông [Lê Văn H2](#), bà [Nguyễn Thị T2](#).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Con trai bà là ông [Nguyễn Công C1](#), sinh năm 1974 (chết ngày 15/02/2021, chồng bà là ông [Nguyễn Công N](#) chết ngày 31/10/1998). Tháng 8/2022, bà được biết ngày 16/05/2019, con trai của bà là ông [Nguyễn Công C1](#) và vợ [Lê Thị L](#) viết Giấy đặt cọc tiền với ông [Lê Văn H2](#), bà [Nguyễn Thị T2](#), trú tại [tổ dân phố G, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh](#) với nội dung đặt cọc 4.000.000.000 đồng (đã giao đủ tiền vào ngày đặt cọc) để nhận chuyển nhượng nhà đất tại [số nhà A đường N, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh](#) của ông [Lê Văn H2](#), bà [Nguyễn Thị T2](#) giá 15.450.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 02 năm từ ngày 16/05/2019 đến ngày 16/05/2021. Trong thời hạn đặt cọc, gia đình ông [Lê Văn H2](#), bà [Nguyễn Thị T2](#) vẫn được tiếp tục ở, sử dụng nhà đất. Trước khi hết thời hạn đặt cọc 01 tháng thì ông [Lê Văn H2](#), bà [Nguyễn Thị T2](#) chuyển đi và ông [H2](#), bà [T2](#) làm thủ tục sang tên cho con trai bà là ông [Nguyễn Công C1](#) và vợ bà [Lê Thị L](#), đồng thời ông [C1](#) và bà [L](#) giao đủ số tiền còn lại 11.450.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm ông [Lê Văn H2](#), bà [Nguyễn Thị T2](#) ký Giấy đặt cọc tiền với ông [Nguyễn Công C1](#), vợ [Lê Thị L](#) thì ông [H2](#), bà [T2](#) đã cố tình che giấu tình trạng pháp lý thửa đất mà các bên ký kết Giấy đặt cọc tiền đang thế chấp tại Ngân hàng dẫn đến bên đặt cọc không biết mới ký Giấy đặt cọc tiền. Khi đến hết thời hạn mà các bên thỏa thuận thì theo cam kết tại Giấy đặt cọc nhưng ông [Lê Văn H2](#) và bà [Nguyễn Thị T2](#) không có bất cứ động thái nào về việc chuyển đi và thực hiện việc xóa thế chấp tại Ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên nên việc chuyển nhượng thửa đất trên không thể thực hiện được.

Giấy đặt cọc tiền ngày 16/05/2019 diện tích các bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất có diện tích là $5\text{m} \times 17\text{m} = 85\text{m}^2$, tuy nhiên thửa đất này được cấp GCNQSD đất mang tên ông [Lê Văn H2](#), bà [Nguyễn Thị T2](#) thì diện tích được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất chỉ là 75m^2 . Việc ông [H2](#), bà [Thùy](#)

cung c không đúng thông tin về diện tích thửa đất dẫn đến con trai bà cứ nghĩ diện tích thửa đất này đúng là 85m² mới ký Giấy đặt cọc tiền.

Ngoài ra, tại Giấy đặt cọc tiền ngày 16/05/2019 thể hiện bên đặt cọc là ông Nguyễn Công C1, đồng thời còn là Doanh nghiệp tư nhân V và bên nhận đặt cọc là ông Lê Văn H2, đồng thời còn là Doanh nghiệp tư nhân vàng bạc Trang Ngọc. Tuy nhiên, cả hai Doanh nghiệp tư nhân V và Doanh nghiệp tư nhân V1 đều không có chức năng mua bán, kinh doanh bất động sản nên chủ thể đặt cọc và nhận đặt cọc theo Giấy đặt cọc tiền ngày 16/05/2019 là không phù hợp quy định pháp luật.

Do vậy, đề nghị Tòa án tuyên Giấy đặt cọc tiền ngày 16/05/2019 ký kết giữa ông Nguyễn Công C1, vợ bà Lê Thị L và ông Lê Văn H2, bà Nguyễn Thị T2 vô hiệu. Buộc ông Lê Văn H2, bà Nguyễn Thị T2 hoàn trả lại số tiền cọc 4.000.000.000 đồng đã nhận cho nguyên đơn, bà Lê Thị L và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Công C1, không yêu cầu lãi suất chậm thi hành án.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn H2, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Sau khi ông C1 bà L đến xem nhà ông bà thì hai bên thống nhất chuyển nhượng nhà đất giá 15.450.000.000 đồng, khi đó vợ chồng tôi đã phô tô bìa đất đưa cho ông C1. Ngày 16/05/2019 ông Nguyễn Công C1 và vợ là Lê Thị L làm thủ tục đặt cọc 4.000.000.000 đồng, thời gian đặt cọc là 02 năm (từ ngày 16/05/2019 đến ngày 16/05/2021) là hết hạn hợp đồng, số tiền 4.000.000.000 đồng ông C1 bà L đặt cọc để mua nhà đất tại số A, đường N và vợ chồng tôi đã nhận đủ số tiền cọc trên. Trong hợp đồng đặt cọc hai bên cam kết bên mua mà đến hạn không làm thủ tục chuyển nhượng thì sẽ mất số tiền cọc 4.000.000.000 đồng, ngược lại bên bán không làm thủ tục chuyển nhượng cho bên mua thì sẽ bị phạt cọc gấp 3 lần. Khi chuẩn bị hết thời hạn trên vợ chồng ông đã báo trước một tháng nhưng bà Liên thông b lại do chồng mới mất xin anh chị thư thư cho một thời gian và ông đồng ý cho bà L thời gian từ tháng 4 đến tháng 6, những tháng quá thời hạn đó bà L phải trả tiền lãi ngân hàng cho ông. Đến tháng 6 ông có điện thoại tiếp thì bà L trả lời phải chờ bà nội ra để giải quyết vì có một số thủ tục liên quan. Bà L đã hẹn nhiều lần nhưng không chịu làm thủ tục chuyển nhượng, sau đó một thời gian bà L gọi khách lên xem nhà để bán nhưng sau đó cũng không thông báo kết quả với vợ chồng ông. Vợ chồng ông đã trực tiếp xuống nhà bà L nói chuyện thúc dục chuyển nhượng thì bà L trả lời không có khả năng để mua anh chị làm như thế nào thì làm (ông có ghi âm nội dung cuộc điện thoại trao đổi nội dung nộp Tòa án). Do chồng bà L mới mất nên ông bà đã nhân nhượng nhưng bà L vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng. Việc thế chấp tài sản ông đã nói rõ với ông C1 khi các bên đặt cọc và sau khi nhận tiền cọc ông bà cũng đã mang tiền sang trả bớt cho ngân hàng. Ông C1 có nói với ông sau khi chuyển nhượng thì nhờ anh nói với ngân hàng để

ông [C1](#) được vay ngân hàng. Trước khi đặt cọc ông đã điện thoại báo ngân hàng sẽ bán nhà trả nợ và làm thủ tục đặt cọc được ngân hàng đồng ý. Việc các bên đóng dấu bên đặt cọc là [Doanh nghiệp tư nhân V](#) và bên nhận đặt cọc Doanh nghiệp tư nhân vàng bạc [Trang N1](#) là do khi đặt cọc ông [C1](#) yêu cầu đóng dấu, tuy nhiên đây là việc mua bán đặt cọc giữa hai gia đình với nhau không liên quan đến doanh nghiệp. Ông không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn bà [Nguyễn Thị T2](#), người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Khi làm thủ tục đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất vợ chồng bà đã thông báo với ông [C1](#) là nhà đất đang thế chấp tại ngân hàng và ông [C1](#) có nói với vợ chồng bà sau này chuyển nhượng do em thiếu tiền nên nhờ anh chị báo lại với ngân hàng cho em vay lại và cán bộ ngân hàng trả lời nếu bên mua thiếu tiền thì ngân hàng cho vay lại. Khi báo với ngân hàng thì chỉ giao dịch qua điện thoại. Bà đồng ý với ý kiến của chồng bà là ông [Lê Văn H2](#) không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà [Lê Thị L](#), chị [Nguyễn Thị Phương L1](#), anh [Nguyễn Minh Q](#) và người đại diện theo ủy quyền bà [Trần Thị H1](#), người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp ông [Phan Văn C](#) trình bày:

Ngày 16/05/2019, ông [Nguyễn Công C1](#) bà [Lê Thị L](#) đặt cọc cho ông [Lê Văn H2](#), bà [Nguyễn Thị T2](#) trú tại [tổ dân phố G, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh](#) 4.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng nhà đất tại [số nhà A đường N, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh](#) với giá 15.450.000.000 đồng nhưng nhà đất đó đang thế chấp tại Ngân hàng và diện tích kích thước đất theo giấy đặt cọc lớn so với diện tích kích thước ông [H2](#) bà [T2](#) được quyền sử dụng hợp pháp 10m². Họ che giấu tình trạng pháp lý nhà đất không thể giao dịch được vì chưa xóa thế chấp. Việc hai bên đóng dấu doanh nghiệp tư nhân vào hợp đồng đặt cọc, doanh nghiệp không có chức năng kinh doanh bất động sản. Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án tuyên Giấy đặt cọc tiền ngày 16/05/2019 vô hiệu. Buộc ông [Lê Văn H2](#), bà [Nguyễn Thị T2](#) hoàn trả lại số tiền cọc 4.000.000.000 đồng cho bà [Trần Thị T](#), bà [Lê Thị L](#) và các đồng thừa kế của ông [Nguyễn Công C1](#), không yêu cầu lãi suất chậm thi hành án.

Theo bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan [Ngân hàng TMCP C2](#) ông [Nguyễn Đình K](#) trình bày:

Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 06 tại [tổ dân phố G, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh](#) được [UBND thành phố H](#) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 486075 cho ông [Lê Văn H2](#) và bà [Nguyễn Thị T2](#) thế chấp tại [Ngân hàng TMCP](#)

C2 chi nhánh H4 (Sau đây viết tắt là ngân hàng) từ ngày 07/8/2017. Tại thời điểm 16/5/2019 dư nợ của ông Lê Văn H2 tại Ngân hàng là 5.910.000.000 đồng và dư nợ tại thời điểm ngày 14/8/2023 là 12.800.000.000 đồng. Toàn bộ dư nợ hiện nay đang trong hạn, hoạt động sản xuất kinh doanh diễn ra bình thường. Khoảng tháng 4/2019 ông H2 đề xuất qua điện thoại chuẩn bị bán tài sản đang thế chấp, trước mắt sẽ thực hiện giao dịch đặt cọc. Ngân hàng chấp nhận việc thông báo và đồng ý cho thực hiện giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng tài sản nói trên bằng miệng. Ngân hàng đồng ý cho phép bên thế chấp giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng tài sản với điều kiện phải thực hiện đầy đủ nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng, nghĩa là trước khi xuất kho tài sản đảm bảo hiện đang thế chấp thì ông H2 phải thực hiện xong nghĩa vụ đảm bảo. Tuy nhiên đến nay ông H2 chưa yêu cầu xuất kho tài sản nên Ngân hàng chưa yêu cầu thực hiện nghĩa vụ bảo đảm của tài sản thế chấp.

Theo bản tự khai ngày 11/8/2023 người làm chứng bà Lê Thị Thùy T4 trình bày:

Bố mẹ bà có căn nhà tại số A, đường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh. Đến khoảng tháng 4/2019 bà nghe bố mẹ nói muốn bán nhà đất để giải quyết công việc gia đình và nghe nói ông C1 bà L muốn mua lại căn nhà để kinh doanh. Đến tháng 5/2019 ông C1 bà L quyết định mua nhà đất, thời điểm đó bố mẹ bà đã thông báo với ông C1 bà L bìa đất đang thế chấp tại Ngân hàng V2 năm 2017 nên bố mẹ bà đã đưa bản photo công chứng bìa đất cho ông C1 bà L đi làm hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 16/9/2019 ông C1 bà L mang hợp đồng đặt cọc đến nhà sau đó bố mẹ bà cùng ông C1 bà L gọi bà xuống xem hợp đồng đặt cọc và có yêu cầu tôi làm chứng. Các bên đều ký hợp đồng đặt cọc trước mặt bà trong trạng thái hoàn toàn tự nguyện, khách quan, không bị ai ép buộc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS - ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh:

"Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 273; khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 123; Điều 131; khoản 8 Điều 320; khoản 5 Điều 321; Điều 328 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1, 2 điều 26 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, xử:

1. Tuyên bố Giấy đặt cọc tiền ngày 16/5/2019 giữa ông Nguyễn Công C1, bà Lê Thị L và ông Lê Văn H2, bà Nguyễn Thị T2 vô hiệu.

2. Buộc ông Lê Văn H2, bà Nguyễn Thị T2 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị T, bà Lê Thị L, chị Nguyễn Thị Phương L1, anh Nguyễn Minh Q và bà Lê Thị L

đại diện hợp pháp cho các con là [Nguyễn Công Đ](#), [Nguyễn Công T3](#) và [Nguyễn Công H3](#) 4.000.000.000 đồng.

4. Về án phí: Buộc ông [Lê Văn H2](#) và bà [Nguyễn Thị T2](#) phải chịu 112.000.000 đồng (Một trăm mười hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm".

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 12/10/2023 ông [Lê Văn H2](#) và bà [Nguyễn Thị T2](#) kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp thuận ý kiến của bị đơn, tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giải quyết các vấn đề án phí theo hướng chấp thuận ý kiến của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo, cung cấp tài liệu mới là vi bằng số 95/2023/VB-TPLTA ngày 24/10/2023 và vi bằng số 43/2024/VB-TPLTA ngày 19/5/2024; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn sau khi phân tích các chứng cứ tài liệu, các tình tiết của vụ án đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đại diện VKSND tỉnh Hà Tĩnh phát biểu về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự. Sau khi phân tích đánh giá các chứng cứ của vụ án, quyết định của bản án sơ thẩm đề nghị HĐXX áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kết quả tranh luận, HĐXX thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng: Bà [Trần Thị T](#) là một trong các đồng thừa kế của ông [Nguyễn Công C1](#), có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông [Lê Văn H2](#), bà [Nguyễn Thị T2](#). Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thụ lý giải quyết là đúng quy định về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông [Lê Văn H2](#) và bà [Nguyễn Thị T2](#) làm trong hạn luật định được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp thuận ý kiến của bị đơn, tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên

quan, giải quyết các vấn đề án phí theo hướng chấp thuận ý kiến của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Người kháng cáo cho rằng việc thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện trả tiền của nguyên đơn và của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khi họ chưa thực hiện nghĩa vụ nộp tạm ứng án phí là vi phạm nghiêm trọng tố tụng, cụ thể: Bà [Lê Thị L](#) có quyền và nghĩa vụ ngang nhau với ông [Nguyễn Công C1](#) trong việc thực hiện nghĩa vụ và hưởng các quyền lợi từ giấy đặt cọc. Nay ông [C1](#) mất thì phần quyền và nghĩa vụ của ông [C1](#) do những người đồng thừa kế cùng thực hiện. Riêng phần quyền và nghĩa vụ của bà [Lê Thị L](#) liên quan đến hợp đồng phải do bà [L](#) thực hiện, trường hợp bà [L](#) không thực hiện quyền khởi kiện và nộp tạm ứng án phí theo quy định thì không xem xét yêu cầu của bà [Lê Thị L](#). Quyền và lợi ích của bà [Trần Thị T](#) chỉ là một phần di sản và việc kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà [T](#) chỉ là một phần trong hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm chấp thuận thụ lý yêu cầu trả số tiền 4 tỷ đồng (số tiền không phải thuộc toàn bộ thừa kế của bà [Trần Thị T](#)) và chấp thuận việc miễn đóng toàn bộ tạm ứng án phí đối với số tiền 4 tỷ là vi phạm quy định pháp luật. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện trả lại tiền cho bà [Lê Thị L](#) trong khi không thực hiện thụ lý yêu cầu của bà [L](#) là vi phạm nghiêm trọng Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy bà [Trần Thị T](#) là một trong các đồng thừa kế của ông [Nguyễn Công C1](#), có quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông [Lê Văn H2](#), bà [Nguyễn Thị T2](#). Bà [Lê Thị L](#) và các con của ông [C1](#) và bà [L](#) tuy họ không khởi kiện nhưng được nguyên đơn đưa vào đơn khởi kiện với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án chấp nhận và đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là đúng quy định của pháp luật. Họ đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc bị đơn phải trả tiền cho các đồng thừa kế của ông [Nguyễn Công C1](#), đây là những ý kiến, yêu cầu của họ cùng với yêu cầu của nguyên đơn.

[2.2] Giấy đặt cọc tiền ngày 16/5/2019 giữa ông [Nguyễn Công C1](#), bà [Lê Thị L](#) và ông [Lê Văn H2](#), bà [Nguyễn Thị T2](#) đặt cọc số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng). Việc các bên lập và ký kết hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 6 tại [tổ dân phố G, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh](#) giá 15.450.000.000 đồng (mười lăm tỷ bốn trăm năm mươi triệu đồng), nội dung Vi bằng số 95/2023/VB – TPLTA ngày 24/10/2023 và vi bằng số 43/2024/VB-TPLTA ngày 19/5/2024 của [Văn phòng T5](#), đĩa CD ghi âm cuộc gọi giữa ông [Lê Văn H2](#) và bà [Lê Thị L](#) các bên đều thừa nhận, theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự là tình tiết sự kiện không phải chứng minh.

[2.3] Theo quy định tại khoản 1, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015: “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”. Như vậy hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, đối tượng của hợp đồng đặt cọc là một khoản tiền, kim khí quý hoặc đá quý, trong giao dịch hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Công C1, bà Trần Thị L2 với ông Lê Văn H2, bà Nguyễn Thị T2 thì đối tượng đặt cọc là số tiền cọc 4.000.000.000 đồng, không phải là quyền sử dụng đất. Trong quan hệ đặt cọc, các bên tranh chấp nhau về số tiền đặt cọc, số tiền phạt cọc chứ không tranh chấp về việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tại thời điểm hai bên viết Giấy đặt cọc, hai bên thống nhất đặt cọc khoản tiền 4.000.000.000 đồng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản trên đất, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC486075 do UBND thành phố H cấp ngày 176/2016, thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 6, diện tích 75,8m² tại tổ dân phố G, phường N, TP H, tỉnh Hà Tĩnh, mang tên ông Lê Văn H2, bà Nguyễn Thị T2, tài sản này đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP C2 – chi nhánh H4 (sau đây gọi là Ngân hàng V3) làm tài sản đảm bảo thực hiện các hợp đồng tín dụng.

Tại hợp đồng thế chấp số 1717.0231 ngày 07/8/2017 được ký giữa ông Lê Văn H2, bà Nguyễn Thị T2 và Ngân hàng V2 có quy định tại Điều 4.03 về quyền và trách nhiệm của bên B “sau thời điểm ký kết hợp đồng này, bên B sẽ chỉ sử dụng tài sản thế chấp làm đối tượng của bất kỳ giao dịch với tổ chức, cá nhân khác khi được chấp thuận trước bằng văn bản của bên A”. Thỏa thuận này có nghĩa là trước khi khách hàng thực hiện mọi giao dịch có liên quan đến quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (chuyển nhượng, tặng cho, mua bán, thừa kế, cho thuê, cho mượn, góp vốn...) thì phải có nghĩa vụ thông báo với V2 để tránh việc tranh chấp giữa V2 với bên thứ 3 liên quan đến việc V2 thực hiện các quyền của bên nhận thế chấp. Mặt khác, tài sản thế chấp đã được V2 đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định pháp luật, giấy tờ về tài sản đang do V2 cầm giữ, bảo quản, do đó bên thế chấp muốn thực hiện giao dịch chuyển nhượng thì bắt buộc phải thực hiện thủ tục giải chấp tài sản tại ngân hàng, xoá đăng ký thế chấp tại cơ quan đăng ký thế chấp. Như vậy, nếu nhà đất nói trên không còn là tài sản thế chấp tại ngân hàng V2, thì việc chuyển nhượng nhà đất từ vợ chồng ông H2, bà T2 sang vợ chồng ông C1, bà L2 có thể thực hiện được. Mà việc nhà đất nói trên không còn là tài sản thế chấp tại Ngân hàng xảy ra trong trường hợp vợ chồng ông H2, bà T2 trả hết nợ cho ngân hàng V2 và điều này hoàn toàn có thể thực hiện được. Do đó việc ông H2, bà T2 ký hợp đồng đặt cọc để cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 7, tờ bản đồ số 6

nói trên sang cho vợ chồng ông **C1**, bà **L2** là hoàn toàn hợp pháp, không vi phạm điều cấm của luật. Không thể xem việc tài sản đang thế chấp là một điều kiện làm phát sinh hiệu lực của hợp đồng đặt cọc mà đây là nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập. Hơn nữa, quá trình xét xử sơ thẩm, phúc thẩm, ông **H2** và đại diện ngân hàng đều thừa nhận ông **H2** đã thông báo bằng miệng cho Ngân hàng, Ngân hàng cũng đã chấp thuận bằng miệng cho ông **H2** nhận đặt cọc. Do đó hợp đồng đặt cọc giữa ông **H2**, bà **T2** và ông **C1**, bà **L2** không vi phạm Điều 117, Điều 122, khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự nên không vô hiệu.

[2.4] Thửa đất số 7, tờ bản đồ số 6 tại **tổ dân phố G, phường N, thành phố H, tỉnh Hà Tĩnh** có diện tích 75,8m² (chiều rộng 5m, chiều dài 15,16m, 15,17m) đã được **UBND thành phố H** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và các tài sản gắn liền với đất số CC486075 ngày 17/6/2016 mang tên ông **Lê Văn H2** và bà **Nguyễn Thị T2**. Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện thửa đất có diện tích 5m² x 17 m². Ông **Lê Văn H2** và bà **Nguyễn Thị T2** cho rằng ông đã đưa bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **C1** đi làm giấy đặt cọc, ông **C1** ghi diện tích là 5m² x 17m² là lỗi của ông **C1**. Xét thấy, ghi m² là do lỗi chính tả. Tại phiên toà các bên đương sự thừa nhận trước khi đặt cọc đã đến tại nhà ông **H2** để xem xét thực địa, và hiện trạng nhà ông **H2** đã xây hết đất được quyền sử dụng nên ý thức của 2 bên là mua bán toàn bộ nhà gắn liền với đất chứ không phải mua theo diện tích đất. Khi mua một tài sản lớn ông **C1** bà **L2** buộc phải biết diện tích thửa đất nhận chuyển nhượng, phải có nghĩa vụ tìm hiểu về thửa đất, do đó không có căn cứ chứng minh việc ông **C1** bà **L2** nhận chuyển nhượng do có sự nhầm lẫn về diện tích.

[2.5] Sau khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên đã thực hiện cam kết theo hợp đồng, bên đặt cọc ông **C1**, bà **L2** đã giao đủ số tiền 4.000.000.000 đồng cho ông **H2**, bà **T2**, các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 02 năm từ ngày 16/05/2019 đến ngày 16/05/2021. Trong thời hạn đặt cọc, gia đình ông **H2**, bà **T2** vẫn được tiếp tục ở, sử dụng nhà đất. Trước khi hết thời hạn đặt cọc 01 tháng thì ông **Lê Văn H2**, bà **Nguyễn Thị T2** chuyển đi và ông **H2**, bà **T2** làm thủ tục sang cho ông **C1**, bà **L2**, đồng thời ông **C1** và bà **L2** giao đủ số tiền còn lại 11.450.000.000 đồng. Mục đích của hợp đồng đặt cọc là để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại giai đoạn phúc thẩm, phía bị đơn cung cấp tài liệu chứng cứ mới là Vi bằng số 95/2023/VB – TPLTA ngày 24/10/2023 và vi bằng số 43/2024/VB-TPLTA ngày 19/5/2024 của **Văn phòng T5**. Xét nội dung vi bằng số 95/2023/VB – TPLTA ngày 24/10/2023 thể hiện cuộc điện thoại trao đổi giữa ông **H2** với bà **L2** về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nội dung vi bằng này phù hợp bản tóm tắt nội dung đoạn ghi âm của bị đơn ông **H2** cung cấp cho Tòa án cấp sơ thẩm. Đối với vi bằng số 43/2024/VB-TPLTA ngày 19/5/2024 thể hiện cuộc gọi vào ngày

08/5/2021, trước thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc. Nội dung hai vi bằng thể hiện: ông [Lê Văn H2](#) gọi điện cho bà [Lê Thị L](#) nhắc lại chuyện tháng 04/2021 bên ông [H2](#) đã liên hệ với bà [L](#) sắp xếp để bà [L](#) tiến hành giao dịch. Khi đó bà [L](#) xin khất và ông [H2](#) đã gia hạn thêm 2 tháng đến 06/2021 nhưng phía bà [L](#) phải trả tiền lãi ngân hàng trong 2 tháng đó (từ tháng 04-06/2021) cho gia đình ông [H2](#) do phía bà [L](#) trễ hạn giao dịch nên chưa rút được GCNQSD đất ra và vẫn đang phải chịu lãi ngân hàng. Sau đó phía ông [H2](#) nhiều lần trao đổi qua điện thoại nhưng bà [L](#) xin khất. Sau đó bà [L](#) có dẫn khách xuống xem nhà, bà [L](#) dự kiến tìm được mỗi khách mua nhà thì sẽ xin lại tiền cọc đã đưa nhưng sau đó không thấy bà [L](#) phản hồi, bà [L](#) cũng nhờ vợ chồng ông [H2](#) tìm khách mua nhà nhưng ông [H2](#) báo không có, vợ chồng ông [H2](#) phải xuống gặp làm việc nhưng phía bà [L](#) trực tiếp từ chối giao dịch. Như vậy các cuộc gọi thể hiện bà [L](#) không có khả năng thực hiện hợp đồng. Đến thời điểm hiện tại và tại phiên toà ông [H2](#) bà [T2](#) vẫn muốn yêu cầu phía Bên đặt cọc thực hiện việc nhận chuyển nhượng tài sản. Sau khi xem xét các vi bằng ông [H2](#) cung cấp thể hiện bản chất của việc không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do sau khi ông [C1](#) chết, gia đình bà [L](#) lâm vào hoàn cảnh khó khăn, bà [L](#) không còn đủ khả năng tiếp tục thực hiện hợp đồng dẫn đến việc hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng như đã cam kết vì trong tất cả các cuộc gọi trao đổi giữa ông [H2](#) và bà [L](#) không có nội dung nào thể hiện có sự nhầm lẫn về diện tích đất hay là tài sản đang thế chấp tại ngân hàng dẫn đến việc bà [L](#) từ chối thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như trong đơn khởi kiện của nguyên đơn.

Tại giấy đặt cọc hai bên thoả thuận thống nhất nếu bên vợ chồng ông [C1](#), bà [L](#) không mua nữa thì vợ chồng ông [C1](#), bà [L](#) mất 4 tỷ đồng tiền đặt cọc cho ông [H2](#), bà [T2](#). Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3]. Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hà Tĩnh tại phiên toà là chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại theo quy định tại khoản 2 Điều 148, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn bà [Trần Thị T](#) là người cao tuổi không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Ông [Lê Văn H2](#) và bà [Nguyễn Thị T2](#) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên ông [H2](#) bà [T2](#) không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 117, 122 Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 148 Bộ Luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn H2 và bà Nguyễn Thị T2; Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/2023/DS - ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Tĩnh, tỉnh Hà Tĩnh:

- Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên Giấy đặt cọc tiền ngày 16/05/2019 ký kết giữa ông Nguyễn Công C1, vợ bà Lê Thị L và ông Lê Văn H2, bà Nguyễn Thị T2 vô hiệu; buộc ông Lê Văn H2, bà Nguyễn Thị T2 hoàn trả lại số tiền cọc 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng) đã nhận cho nguyên đơn, bà Lê Thị L và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Công C1, không yêu cầu lãi suất chậm thi hành án.

2. Về án phí: Bà Trần Thị T là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự.

Ông Lê Văn H2 và bà Nguyễn Thị T2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm. Ông H2, bà T2 được trả lại số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hà Tĩnh theo biên lai số 0001294 ngày 17/10/2023.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh Hà Tĩnh;
- TAND thành phố Hà Tĩnh;
- Chi cục THADS TP Hà Tĩnh;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA, TDS, VP.

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

Bùi Quang Năng

