| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**TỈNH QUẢNG NINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập- Tự do – Hạnh phúc** |

Bản án số: 51/2023/DS-PT
Ngày: 31- 7 -2023
*"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc",*

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

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* ông Nguyễn Hồng Ánh

*Các thẩm phán*: - Ông Tạ Duy Ước.

- Ông Bùi Đức Thanh.

***- Thư ký phiên toà:*** bà Trần Thị Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh***: bà Nguyễn Hoàng Minh - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 11, 21 và 31 tháng 7 năm 2023, tại Hội trường xét xử số 4, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 34/2023/TLPT-DS ngày 07/6/2023 về "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Toà án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị nguyên đơn anh Tống Văn H kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2023/QĐ-PT ngày 14/6/2023 "về Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", Quyết định hoãn phiên tòa số: 86/2023/QĐPT – DS ngày 28/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 96/2023/QĐPT – DS ngày 21/7/2023, giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn*: anh Tống Văn H, sinh năm 1972; địa chỉ: khu 7, phường H1, thành phố Móng Cái, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Dương Thị Hải Y, địa chỉ: tổ 2, khu 9, phường H2, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Đặng Hồng P – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV Luật sư Q, thuộc đoàn luật sư tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

2. *Bị đơn*:

- Chị Lê Thị L, sinh năm 1983, địa chỉ: tổ 47, khu 3, phường B, thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Tạm trú: số nhà 5C, tổ 30C, khu 2B, phường C, thành phố Hạ Long, thỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Chị Nguyễn Thị H3 sinh năm 1982, địa chỉ: tổ 2, khu 8, phường C, thành phố Hạ Long, thỉnh Quảng Ninh, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn Lê Thị L và Nguyễn Thị H3 là ông Khương Tân P1 - Luật sư của Văn phòng luật sư TN, địa chỉ: số 36 ngõ 1, phường Đ, quận Nam từ Liêm, TP Hà Nội, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn Lê Thị L là ông Trần Anh D – Luật sư của Công ty Luật T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, địa chỉ: tầng 2, số 18.3 B1, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Thị H3 là ông Chu Thành N – Luật sư của Công ty Luật T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội, địa chỉ: tầng 2, số 18.3 B1, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội, có mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện ghi ngày 05/10/2022, được bổ sung bằng các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện của nguyên đơn trình bày:*

Anh Tống Văn H và chị Lê Thị L là chỗ quen biết nhau từ lâu, chị L là quản lý của Công ty cổ phần bất động sản đất xanh DH. Ngày 02/12/2021, chị L gọi điện cho anh H nói chị Nguyễn Thị H3 có 23 ô đất thuộc dự án GD City (khu đô thị du lịch và dịch vụ BT) ở thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh bán với giá ngoại giao rẻ hơn giá thị trường và bảo anh H mua vào để bán ra kiếm lời. Do quen biết, tin tưởng chị L, đồng thời anh H tìm hiểu biết Dự án GD City có thật, đang được chủ đầu tư triển khai cơ sở hạ tầng, pháp lý rõ ràng, nên anh Hậu đồng ý, chuẩn bị tiền trong ngày hôm đó cho chị L. Chị L yêu cầu phải chuẩn bị 08 tỷ đồng tiền mặt, nên anh H đã chuẩn bị đủ tiền. Tuy nhiên, sau đó chị L thông báo lại chưa giao dịch được nên anh H chưa chuyển tiền cho chị L. Trong thời gian này chị L và chị H3 có chia sẻ cho anh H về vị trí các ô đất trên mặt bằng dự án qua điện thoại và tin nhắn. Đến

ngày 08/12/2021, chị L gọi điện thoại cho anh H, bảo anh H chuẩn bị tiền để cọc mua đất, hiện tại chỉ còn 11 ô đất thôi. Khi anh H đang đi xuống khu vực Dự án, thì chị L gọi điện thoại bảo anh H phải chuẩn bị 12.000.000.000 đồng, chị H3 và chị L chuẩn bị 6.000.000.000 đồng thì sẽ chia cho anh H 1/3 lợi nhuận. Anh H không đồng ý, sau đó anh H báo với chị L chỉ mua 01 ô đất trên tổng số 11 ô đất đó. Chị H3 có gọi điện báo cho anh H là có khách mua hàng nhưng đến 17 giờ khách mới chốt, và bảo anh H "Vào tiền mua đất trước đi". Anh H gọi điện cho chị L để nói việc chị H3 báo anh như vậy. Chị L nói "vậy đồng ý để tôi chuyển tiền cọc mua đất". Thế nên trong chiều ngày 08/12/2021 anh H đã thực hiện 21 lệnh chuyển tiền qua SmartBanking từ tài khoản của anh H đến tài khoản của chị Lê Thị L (số tài khoản 181768177 tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng) số tiền 7.595.000.000đ (Bẩy tỷ chín trăm năm mươi chín triệu đồng) với nội dung "Tống Văn H chuyển tiền đặt cọc đất) để đặt cọc mua 11 ô đất này. Lúc này anh H vẫn đi xoay tiền để chuyển tiền thêm cho chị L. Thời điểm này anh H chưa ký hợp đồng đặt cọc.

Sau khi chuyển tiền cho chị L, chị L báo với anh là chị H3 đã bán cho người khác 05 ô đất rồi chỉ còn 06 ô nên chỉ bán cho anh 02 ô đất với giá 29.000.000đ/$m^2$. Anh không đồng ý vì đã đặt cọc 7,5 tỷ đồng mà lại chỉ bán cho anh 02 ô đất. Anh có gặp chị H3, chị L trao đổi với nhau. Chị L, chị H3 chủ động báo bán cho anh 02 ô đất số 02 và 03 – SH14, dự án GD City và sẽ chịu trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng 02 ô đất trên cho anh. Anh đồng ý và hai bên cùng nhau viết tiếp hợp đồng đặt cọc, ký xác nhận vào hợp đồng đó. Số tiền 7,5 tỷ đồng ban đầu đã chuyển anh yêu cầu chị L trả lại ngay trong ngày hôm đó, để lại 2.495.000.000đ làm tiền đặt cọc mua 02 ô đất số 02 và 03 – SH14, dự án GD City, khu đô thị du lịch và dịch vụ BT với giá 6.264.000.000đ, và 07 ngày sau kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc (tức đến ngày 15/12/2021) chị H3, chị L phải có  trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho anh. Hai bên có cam kết tài sản thuộc sở hữu của bên bán, không có tranh chấp, không có thừa kế gia đình. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc đến thời hạn thỏa thuận chuyển nhượng nếu bên bán không bán thì phải hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường cho bên mua 4.990.000 đồng. Bên mua không mua nữa thì sẽ mất tiền cọc cho bên bán. Ngay tối ngày 08/12/2021, chị L chuyển trả anh 2.700.000.000 đồng; ngày 09/12/2021 chị H3 chuyển trả anh 700.000.000 đồng, chị L chuyển trả 1.700.000.000 đồng. Như vậy chị L và chị H3 đã chuyển trả cho anh 5.100.000.000 đồng.

Đến ngày 17/12/2021, anh có gọi điện cho chị H3 hỏi về thủ tục chuyển nhượng thửa đất trên, nhưng chị H3 trả lời chưa thể đi ký hợp đồng chuyển nhượng được và hẹn đến ngày 06/01/2022. Ngày 06/01/2022, anh gọi điện cho chị H3 về thủ tục chuyển nhượng thì chị H3 trả lời chưa làm thủ tục chuyển nhượng được. Cuối tháng 01/2022 chị H3 trả lời không không thể làm thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất này cho anh vì chị H3 không có đất. Sau nhiều lần yêu cầu chị L và chị H3 trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt cọc, nhưng chị H3, chị L mới thanh toán anh được 1.950.000.000 đồng. Đến nay chị H3, chị L còn nợ của anh 545.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo hợp đồng là 2.495.000.000 đồng. Tổng số tiền chị H3 và chị L phải thanh toán cho anh là 3.040.000.000 đồng. Do nhiều lần yêu cầu các bị đơn thanh toán số tiền trên nhưng không được, anh H khởi kiện yêu cầu chị Nguyễn Thị H3 và chị Lê Thị L phải trả số tiền 3.040.000.000đ + tiền trậm trả theo lãi suất ngân hàng tương ứng với thời gian chậm trả 06 tháng với mức lãi suất tạm tính 10% năm = 152.000.000 đồng. Tổng số tiền các bị đơn phải trả cho nguyên đơn là: 3.040.000.000đ + 152.000.000đ = 3.192.000.000đ (Ba tỷ một trăm chín mươi hai triệu đồng).

Tại phiên tòa, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc các bị đơn phải trả tiền gốc là 3.040.000.000 đồng, tiền lãi tính từ ngày 21/7/2022 (ngày chị L không trả tiền cho anh H) đến ngày 21/3/2023 với mức lãi suất 10% năm = 202.666.000 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải trả là 3.242.666.000 đồng (Ba tỷ hai trăm bốn mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

**Bị đơn chị Lê Thị L trình bày:**

Việc thỏa thuận mua bán đất  Dự án GD City giữa chị Lê Thị L, chị Nguyễn Thị H3 và anh Tống Văn H như lời trình bày của anh H là thỏa thuận hợp tác đầu tư làm ăn chung. Ngày 08/12/2021 anh H có chuyển cho chị 7.595.000.000 đồng góp vốn mua 11 ô đất của dự án, nhưng sau chỉ mua được 02 ô đất nên chị có chuyển trả lại cho anh H 7,5 tỷ đồng. Do không đạt được thỏa thuận ban đầu nên giữa các bên nảy sinh trạng thái căng thẳng, xung đột với nhau. Anh H yêu cầu chị và chị H3 phải làm Hợp đồng đặt cọc, do mệt mỏi, mất bình tĩnh nên chị H3 đã ký vào. Chị là người nhận tiền trực tiếp từ anh H nên chị sẽ có nghĩa vụ thanh toán cho anh H, không liên quan đến chị H3. Đến nay chị còn nợ anh H 545.000.000 đồng, do khó khăn nên chị chưa thanh toán được hết cho anh H.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị L không chấp nhận, vì Hợp đồng đặt cọc giữa chị H3 và anh H là vô Hiệu, vi phạm nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân

sự, Hợp đồng vô biệu ngay từ lúc giao kết. Hơn nữa chị L không ký vào hợp đồng đặt cọc mà chỉ là người làm chứng nên việc anh H đòi chị và chị H3 trả tiền cọc và tiền phạt cọc là không có căn cứ. Chị L nhận sẽ có trách nhiệm trả anh H số tiền 545.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi năm triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị L thay đổi quan điểm không đồng ý trả cho anh H số tiền 545.000.000 đồng mà tại các phiên hòa giải chị đã đồng ý. Lý do số tiền này phát sinh từ giao dịch dân sự khác giữa chị Lê Thị L và anh Tống Văn H, chị L sẽ trả nếu các bên thỏa thuận đượch oặc anh H khởi kiện bằng vụ án dân sự đòi nợ khác.

Đối với tranh chấp hợp đồng đặt cọc mà anh H là nguyên đơn, chị không là đối tượng bị điều chỉnh của Hợp đồng vì chị không ký hợp đồng đặt cọc, chỉ có chị H3 và anh H ký với nhau. Do vậy, chị không có quyền và nghĩa vụ gì đối với hợp đồng đặt cọc mà anh H khởi kiện.

**Bị đơn chị Nguyễn Thị H3 trình bày:**

Về việc chị ký vào Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 với anh H cơ bản giống như lời trình bày của chị Lê Thị L.

Chị Nguyễn Thị H3, chị Lê Thị L và anh Tống Văn H có thỏa thuận làm ăn chung. Ban đầu anh H góp vốn đặt cọc mua 11 ô đất, có chuyển tiền đặt cọc cho chị Lê Thị L nhưng chị không nắm được anh H chuyển bao nhiêu. Sau đó các bên không thỏa thuận được việc mua đất nên chị L có chuyển lại tiền mua đất cho anh H.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chị và chị L phải thanh toán 545.000.000 đồng, tiền phạt cọc 2.495.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả, chị không đồng ý với yêu cầu đó. Tuy chị là người ký vào Hợp đồng đặt cọc nhưng anh H cũng biết chị không có đất, là người đầu tư làm ăn giống như anh H nên Hợp đồng đặt cọc giữa chị và anh H không có giá trị pháp lý. Thực tế chị không nhận tiền từ anh H, cũng không vay nợ của anh H, nên giữa chị và anh H không phát sinh quyền và nghĩa vụ trả tiền như yêu cầu của nguyên đơn. Anh H và chị L tự giải quyết với nhau.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh đã quyết định:

Căn cứ Điều 147, 227, 228, 271, 273, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 124 Bộ Luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

**Tuyên xử:**

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tống Văn H về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 đối với các bị đơn Nguyễn Thị H3 và Lê Thị L.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, về quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 15/4/2023, nguyên đơn anh Tống Văn H kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long. Đề nghị xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 09/5/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ/KNPT-VKS-DS, kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, với nội dung Bản án có vi phạm về thu thập tài liệu, chứng cứ; về nghĩa vụ chịu án phí.

Ngày 25/5/2023 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 09/QĐ/KNPT-VKS-DS, kháng nghị đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, với nội dung Bản án có vi phạm như sau: Bản án nhận định, đánh giá các tình tiết của vụ án chưa toàn diện, không đảm bảo pháp luật, vi phạm điểm b khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự; chưa thu thập đầy đủ chứng cứ; thiếu xót về áp dụng điều luật.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn anh Tống Văn H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữa nguyên nội dung kháng cáo. Các đương sự không thống nhất với nhau được về việc giải quyết vụ án, không xuất trình bổ sung tài liệu, chứng cứ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh phát biểu quan điểm trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

- Về tố tụng: những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đều chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh là có cơ sở. Tuy nhiên, những sai sót của Tòa án cấp sơ thẩm trong nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát

hai cấp đã được Tòa án cấp phúc thẩm khắc phục. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Kháng cáo của nguyên đơn anh Tống Văn H; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân  thành phố Hạ Long, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh, đều được thực hiện trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo, kháng nghị trong phạm vi bản án sơ thẩm, nên hợp lệ và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét kháng cáo của anh Tống Văn H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Tống Văn H giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu xét xử phúc thẩm buộc chị Nguyễn Thị H3, chị Lê Thị L phải trả cho anh H số tiền cọc còn nợ là 545.000.000 đồng, tiền phạt cọc theo hợp đồng là 2.495.000.000 đồng, tiền lãi của số tiền 3.040.000.000 đồng (tiền lãi tính từ ngày 21/7/2022 là ngày chị L không trả tiền cho anh H đến ngày 21/3/2023 với mức lãi suất 10% năm) là 202.666.000 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu các bị đơn phải trả là 3.242.666.000 đồng (Ba tỷ hai trăm bốn mươi hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Nguyên đơn anh Tống Văn H, bị đơn chị Nguyễn Thị H3, chị Lê Thị L tại phiên tòa phúc thẩm đều khai xác nhận ban đầu anh H, chị H3, chị L cùng nhau thỏa thuận góp vốn làm ăn chung, mua đất tại dự án GD City có địa chỉ tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh để bán kiếm lời. Ngày 08/12/2021 anh H đã chuyển cho chị Lê Thị L số tiền 7.595.000.000đ (Bảy tỷ năm trăm chín mươi năm triệu đồng) để cùng chị L, chị H3 góp vốn, đặt cọc mua 11 ô đất tại dự án GD City. Sau khi được chị L nói cho biết chị H3 đã bán 05 ô đất cho người khác, chỉ còn lại 06 ô đất đặt cọc mua chung, đã phát sinh mâu thuẫn giữa anh H với chị L, chị H3. Tối ngày 08/12/2021, tại quán cà phê, anh H, chị L, chị H3 đã thống nhất không làm ăn chung cùng nhau nữa, chị H3 sẽ để lại cho anh H 02 ô đất trong số 06 ô đất đã đặt cọc mua của chị Mai Anh; anh H sẽ để lại 2.495.000.000đ đặt cọc mua 02 ô đất, chị L và chị H3 sẽ

trả lại cho anh H 5.100.000.000 đồng; chị L và chị H3 sẽ có trách nhiệm lo về thủ tục pháp lý ra sổ đỏ đứng tên anh H. Trên cơ sở đó anh Tống Văn H và chị Nguyễn Thị H3 đã ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021, với nội dung: anh H đặt cọc số tiền 2.495.000.000 đồng cho chị H3 mục đích để nhận chuyển nhượng 02 ô đất SH 14 số 02, 03 Dự án GD City Cẩm Phả. Giá chuyển nhượng là 29.000.000đ/1m$^2$. Tại Điều 3 của Hợp đồng ghi thời hạn đặt cọc là 07 ngày, kể từ ngày nhận đủ tiền cọc, bên A sẽ cùng với bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm thẩm quyền.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, anh H cung cấp bản phô tô Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08/12/2021 gữa chị Phạm Thị Mai Anh và chị Nguyễn Thị H3 với nội dung: chị H3 đặt cọc số tiền 10 tỷ đồng cho chị Mai Anh để bảo đảm việc chị Mai Anh sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng 06 ô đất SH14 số 01, 02, 03, 04, 05, 06 và 05 ô đất LK60 số 01, 02, 03, 04, 05 Dự án GD City Cẩm Phả cho chị H3.

Tại phiên tòa chị Lê Thị L, chị Nguyễn Thị H3 đều khai xác nhận trong số tiền 10.000.000.000 đồng chị H3 đặt cọc cho chị Mai Anh để mua 11 ô đất nêu trên có số tiền 7.595.000.000 đồng góp vốn của anh H. Do phát sinh mâu thuẫn trong quá trình góp vốn làm ăn chung, nên chị L và chị H3 đồng ý với đề xuất của anh H, không làm ăn chung nữa và để lại cho anh H mua riêng 02 ô đất SH14 số 02 và 03 Dực án GD City mà chị H3 đã đặt cọc mua của chị Mai Anh nêu trên.

Anh H, chị L, chị H3 tại phiên tòa đều khai xác nhận số tiền 2.495.000.000 đồng tiền cọc ghi trong hợp đồng đặt cọc là để trừ vào số tiền cọc chị H3 đã đặt cho chị Mai Anh để đặt cọc mua 02 ô đất SH 14 số 02 và 03 nêu trên, chị L và chị H3 đã trả lại cho anh H số tiền 5.100.000.000 đồng.

Như vậy, có căn cứ xác định thỏa thuận góp vốn làm ăn chung giữa chị Lê Thị L, chị Nguyễn Thị H3 với anh Tống Văn H đã chấm dứt vào tối ngày 08/12/2021. Anh H đã nhận lại số tiền đã góp vốn 5.100.000.000 đồng, chỉ để lại 2.495.000.000 đồng đã góp vốn để đảm bảo cho việc mua 02 ô đất SH 14 số 02 và 03.

Xét hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/12/2021 giữa anh Tống Văn H và chị Nguyễn Thị H3, xét thấy: anh H và chị H3 ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 là để bảo đảm cho việc làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng 02 ô đất SH 14 số 02 và 03 Dự án GD City Cẩm Phả tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền trong thời hạn 07 ngày, kể từ ngày nhận đủ tiền cọc. Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021, chị Nguyễn Thị H3 chưa có quyền sử dụng ô đất số 02 và 03 dựn án Dự án GD City Cẩm Phả nêu trên. Chị H3 mới chỉ ký kết Hợp đồng đặt cọc với chị Mai

Anh, đặt cọc trước cho chị Mai Anh số tiền 10 tỷ đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 06 ô đất SH 14 số 01, 02, 03, 04, 05, 06 và 05 ô đất LK60 số: 01, 02, 03, 04, 05 Dự án GD City Cẩm Phả giữa chị Mai Anh và chị H3. Do chị H3 chưa được xác lập quyền sử dụng ô đất số 02 và 03, nên nội dung thỏa thuận trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày 08/12/2021 chị H3 sẽ cùng với anh H làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng ô đất số 02 và 03 tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quần là không thể thực hiện được. Vì không có căn cứ để Cơ quan có thẩm quyền công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ô đất số 02 và số 03 nêu trên khi chị H3 không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh mình có quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai. Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 giữa anh H và chị H3 nêu trên đã vi phạm điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật dân sự 2015. Điều 117 Bộ luật dân sự quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự:

"1. *Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:*

*……..*

*C) Mục đích và nội dung giao dịch không vi phi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo được xã Hội*".

Điều 168 Luật đất đai năm 2013 quy định về thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất:

*"1. Người sử dụng đất thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận".*

Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *"Giao dịch dân sự không có 1 trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác".*

Căn cứ vào các phân tích nêu trên, có đủ cơ sở xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12//2021 giữa anh Tống Văn H và chị Nguyễn Thị H3 vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, nội dung kháng cáo của anh H yêu cầu chị H3 phải trả số tiền phạt 2.495.000.000 đồng, và tiền lãi 202.666.000 đồng không có cơ sở chấp nhận.

[2.1]. Xét nội dung kháng cáo của anh Tống Văn H về việc yêu cầu chị Lê Thị L, chị Nguyễn Thị H3 trả số tiền 545.000.000 tiền cọc còn nợ:

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Lê Thị L khai xác nhận về việc góp vốn làm ăn chung giữa chị Lê Thị L, chị Nguyễn Thị H3 và anh Tống Văn H. Trong đó chị Nguyễn Thị H3 là người ký Hợp đồng đặt cọc với chị Phạm Thị Mai Anh để mua

11 ô đất là: SH14 số 01, 02, 03, 04, 05, 06 và LK60 số 01, 02, 03, 04, 05 Dự án GD City Cẩm Phả. Chị Lê Thị L là người chuyển số tiền cọc 10.000.000.000 đồng cho chị Phạm Thị Mai Anh theo như Hợp đồng đặt cọc chị H3 đã ký với chị Mai Anh. Trong số tiền 10.000.000.000 đồng đặt cọc cho chị Mai Anh có 7.595.000.000 đồng góp vốn của anh H. Do chị Mai Anh không thực hiện theo cam kết trong hợp đồng đặt cọc đã ký với chị Nguyễn Thị H3, nên chị H3 không có đất, dẫn đến không thực hiện được Hợp đồng đặt cọc đã ký giữa chị H3 và anh H. Chị L đã trả cho anh H 1.950.000.000 đồng, còn nợ lại 545.000.000 đồng.

Xét thấy, trong Hợp đồng đặt cọc ký giữa anh H và chị H3 ngày 08/12/2021, tại Điều 2 ghi anh H (bên B) đặt cọc trước số tiền 2.495.000.000 đồng; nhưng thực tế chị H3 (bên A) không nhận số tiền 2.495.000.000 đồng này; mà số tiền 2.495.000.000 đồng này nằm trong tổng số tiền 10.000.000.000 đồng chị L đã đặt cọc cho chị Mai Anh như đã nêu trên. Vì vậy, có đủ cơ sở chấp nhận kháng cáo của anh H về việc yêu cầu chị Lê Thị L, chị Nguyễn Thị H3 trả số tiền 545.000.000 tiền cọc còn nợ.

[2.2]. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu:

Hợp đồng đặt cọc ký giữa anh Tống Văn H và chị Nguyễn Thị H3 ngày 08/12/2021 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 như đã phân tích tai mục [2] nêu trên. Vì vậy không phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm xác lập hợp đồng, không phát sinh nghĩa vụ phạt cọc.

[3]. Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long:

[3.1]. Nội dung kháng nghị Bản án sơ thẩm vi phạm về thu thập tài liệu, chứng cứ:

Anh Tống Văn H, chị Lê Thị L và chị Nguyễn Thị H3 đều thừa nhận số tiền 7.595.000.000đ anh H chuyển cho chị L ngày 08/12/2021 là số tiền góp vốn với chị L, chị H3 để mua 11 ô đất tại dự án GD City có địa chỉ tại thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh. Tuy nhiên, sau đó giao dịch này không thực hiện được, chị L và chị H3 đã trả cho anh H 5.100.000.000 đồng.

Số tiền còn thiếu là 2.495.000.000 đồng, anh H trình bày là đã thống nhất với chị L, chị H3 để lại làm tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 02 thửa đất số 03, 04 - SH14 thuộc Dự án GD City ký kết ngày 08/12/2021 giữa anh H và chị H3. Nhưng đến nay chị H3, chị L không thực hiện theo Hợp đồng đặt cọc và mới

trả lại cho anh thêm 1.900.000.000 đồng, nên anh khởi kiện yêu cầu 2 chị liên đới thanh toán cho anh số tiền cọc còn thiếu, tiền phạt cọc và lãi chậm trả như đã nêu.

Đối với nội dung này, chị L và chị H3 đều không đồng ý với quan điểm của anh H, các chị cho rằng không có chuyện thỏa thuận giữa anh H với 2 chị về việc chuyển số tiền 2.495.000.000đ thành tiền cọc vì thực tế chị H3 không có đất, không nhận tiền của anh H, việc chị H3 ký Hợp đồng đặt cọc là do bị anh H và con trai ép buộc.

Bản án sơ thẩm nhận định Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 08/12/2021 giữa anh H và chị L vô hiệu do xác lập giao dịch giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác và tuyên bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trong khi chưa thu thập chứng cứ để xác định Hợp đồng đặt cọc nói trên có đầy đủ các điều kiện có hiệu lực hay không là vi phạm Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự, chưa đánh giá, nhận định một cách đầy đủ, khách quan các tình tiết của vụ án theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự. Cụ thể, Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành xác minh, thu thập hoặc yêu cầu các đương sự giao nộp để làm rõ:

1. Các tài liệu chứng cứ chứng minh nguồn gốc, chủ sở hữu 02 thửa đất số 03, 04 – SH thuộc dự án Green Dragoon City tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 có phải là chị H3 không?

2. Các tài liệu chứng cứ chứng minh lỗi của các bên trong việc không thực hiện được hợp đồng hoặc làm cho hợp đồng bị vô hiệu.

3. Ai là người tẩy xóa, sửa chữa thời hạn đặt cọc trong hợp đồng, có được sự đồng ý của các bên tham gia ký kết hợp đồng không?

4. Số tiền 545.000.000đ chị L chưa trả anh H được bản án nhận định là nghĩa vụ chị L phải trả cho anh H đối với giao dịch khác, cụ thể là giao dịch nào, căn cứ phát sinh?

Xét thấy nội dung kháng nghị nêu của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long về việc Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ là có căn cứ, nội dung kháng nghị này đã được khắc phục tại cấp phúc thẩm. Anh Tống Văn H đã giao nộp bổ sung chứng cứ tại cấp phúc thẩm gồm: bản phô tô Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 08/12/2021 giữ chị Phạm Thị Mai Anh và chị Nguyễn Thị H3; 01 USB ghi âm nội dung cuộc trao đổi giữa anh H, chị L, chị H3 tại quá cà phê đối diện Bảo tàng Quảng Ninh tối ngày 08/12/2021. Tài liệu chứng cứ do anh H giao nộp có nội dung xác định tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc giữa anh H và chị H3 ngày 08/12/2021, chị H3 chưa được xác lập quyền sử dụng đất đối với ô đất số 02 và 03 dự án Dự án

GD City. Xác định được anh Tống Ngọc T1 là người ghi hợp đồng đạt cọc đã ghi thời hạn đặt cọc là 15 ngày, nhưng theo yêu cầu của chị H3 và chị L thì thời gian chỉ cần 07 ngày là đủ nên anh T1 đã sửa lại thành 07 ngày. (Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 08/12/2021 giữa chị Phạm Thị Mai Anh và chị Nguyễn Thị H3 do anh H giao nộp chỉ là bản phô tô nhưng nội dung ghi trong Hợp đồng đều được các đương sự xác nhận tại phiên tòa phúc thẩm. 01 USB ghi âm do anh H giao nộp, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn không yêu cầu giám định tính nguyên vẹn của dữ liệu điện tử, không yêu cầu giám định giọng nói).

Đối với nội dung kháng nghị Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh thu thập tài liệu chứng cứ chứng minh lỗi của các bên trong việc không thực hiện được hợp đồng hoặc làm cho hợp đồng bị vô hiệu, xét thấy: quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm chị Nguyễn Thị H3 khai xác nhận không thực hiện được cam kết trong hợp đồng đặt cọc ký với anh H, do chị H3 không có đất. Như vậy đã đủ căn cứ chứng minh lỗi của các bên trong việc không thực hiện được hợp đồng hoặc làm cho hợp đồng bị vô hiệu.

[3.2]. Nội dung kháng nghị Bản án sơ thẩm vi phạm về tuyên nghĩa vụ chịu án phí:

Bản án xác định nguyên đơn Tống Văn H phải chịu án phí 96.853.320 đồng, trong đó nguyên đơn đã nộp 47.920.000 đồng tiền tạm ứng án phí, nhưng không tuyên số tiền án phí nguyên đơn còn phải thi hành là bao nhiêu, gây khó khăn cho thi hành án, vi phạm điểm c, khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy Bản án xác định nguyên đơn Tống Văn H phải chịu án phí 96.853.320 đồng, trong đó nguyên đơn đã nộp 47.920.000 đồng tiền tạm ứng án phí, nhưng không tuyên được trừ vào số tiền 47.920.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp, cũng không tuyên số tiền án phí sơ thẩm nguyên đơn còn phải thi hành là bao nhiêu. Nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long là có căn cứ, có cơ sở chấp nhận.

[4]. Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh:

[4.1]. Nội dung kháng nghị Bản án sơ thẩm nhận định, đánh giá các tình tiết của vụ án chưa toàn diện, không đảm bảo pháp luật, vi phạm điểm b khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự, cụ thể:

Anh Tống Văn H và chị Lê Thị L, Nguyễn Thị H3 đều khẳng định: ban đầu anh H chuyển số tiền 7.595.000.000 đồng cho chị L để góp vốn cùng chị L, chị H3

kinh doanh đất, nhưng sau đó không thực hiện được. Chị L, chị H3 cho rằng, chị H3 ký Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 là do bị bố con anh H đe dọa, ép buộc, nhưng không đưa ra được chứng cứ; ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 và ngày 09/12/2021, chị L, chị H3 đã chuyển trả cho anh H số tiền 5,1 tỷ đồng, chỉ giữ lại 2.495.000.000 đồng như số tiền đặt cọc được thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc đã nêu rõ các điều khoản về số tiền đặt cọc, thời hạn đặt cọc, trách nhiệm của các bên (*trong trường hợp chuyển nhượng được hoặc không chuyển nhượng được 02 ô đất*); chị H3, anh H đã ký vào hợp đồng này. Như vậy, giao dịch góp tiền mua chung đất giữa anh H, và chị H3, chị L, do không thực hiện được nên tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc đã mặc nhiên thống nhất chấm dứt giao dịch góp vốn mua 11 ô đất; đồng thời thống nhất thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc: chị H3 đồng ý bán cho anh H thửa đất: SH14 - 02, 03, địa chỉ: dự án GD City (khu đô thị du lịch BT), thành phố Cẩm Phả, tỉnh Quảng Ninh, với giá 29.000.000đ/$m^2$, anh H đặt cọc trước số tiền là 2.495.000.000 đồng (được lấy từ số tiền trước đó anh H đã chuyển tiền cho chị L để cùng chị L, chị H3 góp vốn kinh doanh đất nhưng không thành công). Sau này, khi hợp đồng đặt cọc trên không thực hiện được vì thực chất chị H3 không có 02 ô đất hứa bán cho anh H, nên chị L đã chuyển trả lại cho anh H 1.950.000.000 đồng, số tiền cọc chưa trả được 545.000.000 đồng.

Tuy nhiên, Bản án sơ thẩm số 05 ngày 11/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long lại nhận định: Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác là giao dịch góp tiền mua đất giữa anh H với chị L và chị H3, giao dịch này là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự. Ngoài ra, số tiền 545.000.000 đồng là tiền mà anh H đặt cọc ngày 08/12/2021, các bị đơn đều thừa nhận và khẳng định chưa trả cho anh H. Nhưng bản án lại nhận định đây là nghĩa vụ của chị L phải trả cho anh H đối với giao dịch khác không giải quyết trong vụ án này, đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Như vậy, nội dung nhận định này của bản án sơ thẩm là không đúng với sự thật khách quan của vụ án, mâu thuẫn với tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, cũng như lời khai của các đương sự.

Xét thấy căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự tại phiên tòa, đủ cơ sở xác định do mâu thuẫn trong quá trình góp vốn làm ăn chung, dẫn đến tối ngày 08/12/2021 anh H, chị L, chị H3 cùng thỏa thuận chấm dứt làm ăn chung, anh H đã nhận lại số tiền 5.100.000.000 đồng đã góp vốn, chỉ để lại 2.495.000.000 đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng ô

đất số 02 và 03 với chị H3 như đã nhận định tại mục [2] nêu trên. Đã đủ cơ sở để kết luận việc góp vốn làm ăn chung mua 11 ô đất giữa anh H với chị L và chị H3 đã kết thúc vào tối ngày 08/12/2021; chị L và chị H3 thống nhất để lại cho anh H 02 ô đất trong 11 ô đất đã đặt cọc mua của chị Phạm Thị Mai Anh. Tại Hợp đồng đặt cọc ký giữa chị H3 và anh H ngày 08/12/2021 đã ghi rõ *"Bên mua có trách nhiệm nộp nốt số tiền còn lại với chủ đầu tư dự án. Bên bán có trách nhiệm lo pháp lý ra sổ đứng tên người bên mua"*. Bản án sơ thẩm nhận định: Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác là giao dịch góp tiền mua đất giữa anh H với chị L và chị H3, giao dịch này là vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự là không chính xác. Nội dung kháng nghị nêu trên của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh là có căn cứ chấp nhận.

[4.2]. Nội dung kháng nghị Bản án chưa thu thập đầy đủ chứng cứ:

Anh H khởi kiện tranh chấp Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021, yêu cầu chị H3 và chị L phải liên đới trả cho anh số tiền 3.242.000.000 đồng, gồm: tiền cọc còn thiếu là 545.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 2.495.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền 3.040.000.000 đồng, tính từ ngày 21/7/2022 đến ngày 21/3/2023 với lãi suất là 10% năm là 202.666.000 đồng. Nhưng chị H3 và chị L đều không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, cho rằng việc chị H3 ký vào Hợp đồng đặt cọc là bị ép buộc, uy hiếp về tinh thần, thực chất chị H3 không nhận tiền đặt cọc của anh H. Tuy nhiên từ 22 giờ 54 phút đến 22 giờ 58 phút ngày 08/12/2021 chị H3 đã 03 lần chuyển trả cho anh H tổng số tiền 700.000.000 đồng, nội dung giao dịch "*e hang ck trả lại tiền mua dự án ttp*"; chị L khai không ký vào hợp đồng đặt cọc, giao dịch ngày 08/12/2021 là giao dịch góp vốn để mua đất giữa anh H với chị H3 và chị L, không phải là hợp đồng đặt cọc mua đất.

Như vậy, lời khai của nguyên đơn, bị đơn có mâu thuẫn với nhau và mâu thuẫn với lời khai của người làm chứng là anh Tống Ngọc T1 có bản tự khai (BL số 58) thể hiện anh T1 là người chứng kiến và viết Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 nêu trên, (có ghi âm căn cứ và Hợp đồng đặt cọc). Nhưng, quá trình giải quyết vụ án Tòa án không lấy lời khai của anh T1 để làm rõ mâu thuẫn trong vụ án, đồng thời xác định ai là người ghi âm để yêu cầu giao nộp chứng cứ trên, làm căn cứ giải quyết vụ án được khách quan, toàn diện là vi phạm khoản 2 Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự; không tiến hành đối chất giữa nguyên đơn, bị đơn và người làm chứng để làm rõ các mâu thuẫn trong vụ án, là vi phạm Điều 100 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nội dung kháng nghị nêu trên của VKS là có căn cứ, vi phạm này của cấp sơ thẩm đã được khắc phục tại cấp phúc thẩm. quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, anh H đã giao nộp bổ sung tài liệu chứng cứ là bản hợp đồng đặt cọc để mua 11 ô đất giữa chị Nguyễn Thị H3 và chị Phạm Thị Mai Anh, 01 USB ghi âm nội dung thỏa thuận ngày 08/12/2021 giữa anh H với chị L và chị H3, như đã nhận định tại mục [3.1] nêu trên.

[4.3]. Nội dung kháng nghị Bản án vi phạm về áp dụng điều luật:

Bản án giải quyết vụ án tranh chấp Hợp đồng đặt cọc nhưng không áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự là thiếu sót, vi phạm khoản 2 Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự.

Xét thấy theo nội dung đơn khởi kiện ghi ngày 05/10/2022, được bổ sung bằng các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, xác định được quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long. Tại phần Quyết định của bản án sơ thẩm không áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật tố tụng dân là thiếu sót. Nội dung kháng nghị nêu trên của Viện kiểm sát là có căn cứ.

[5]. Từ những phân tích nêu trên xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của anh Tống Văn H, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hạ Long, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6]. Về án phí phúc thẩm: kháng cáo của anh Tống Văn H được chấp nhận một phần vì anh H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

**QUYẾT ĐỊNH**:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Tống Văn H.

Chấp nhận một phần kháng nghị của VKSND TP Hạ Long, Chấp nhận kháng nghị của VKSND tỉnh Quảng Ninh.

Sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123 Bộ Luật dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, khoản 3 và khoản 4 Điều 27

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

**Tuyên xử:**

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 08/12/2021 giữa anh Tống Văn H và chị Nguyễn Thị H3 vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tống Văn H về việc yêu cầu chị Lê Thị L và chị Nguyễn Thị H3 phải trả lại số tiền cọc 545.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi năm triệu đồng) còn thiếu. Trong đó chị Lê Thị L và chị Nguyễn Thị H3, mỗi người phải trả cho anh H số tiền 272.500.000 đồng (Hai trăm bảy mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, mà người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho người được thi hành án, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. (Lãi xuất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên đương sự 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).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Tống Văn H về việc yêu cầu chị Lê Thị L và chị Nguyễn Thị H3 phải trả lại số tiền phạt cọc 2.495.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm chín mươi năm triệu đồng) và tiền lãi phát sinh 202.666.000 đồng (Hai trăm linh hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu nghìn đồng).

Về án phí sơ thẩm:

- Anh Tống Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 85.953.500 đồng (Tám mươi năm triệu chín trăm năm mươi ba nghìn năm trăm đồng). Được trừ vào số tiền 47.920.000 đồng (Bốn mươi bảy triệu chín trăm hai mươi nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh H đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001081 ngày 19/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long. Anh H còn phải nộp tiếp số tiền 38.333.500 đồng (Ba mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Lê Thị L và chị Nguyễn Thị H3, mỗi người phải chịu 13.625.000 đồng (Mười ba triệu sáu trăm hai mươi năm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: anh Tống Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho anh H 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm anh H

đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001625 ngày 24/4/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long.

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

***Nơi nhận:***
- *VKSND tỉnh Quảng Ninh.*
- *TAND TP Hạ Long.*
- *THADS TP Hạ Long.*
- *Các đương sự.*
- *Luu HS - VP.*

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

**Nguyễn Hồng Ánh**