

Bản án số: 46/2024/DS - PT
Ngày 10 tháng 7 năm 2024
V/v: “Tranh chấp Hợp đồng
đặt cọc”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quang Vũ
Các Thẩm phán: Ông Hoàng Tiến Dũng
Ông Bùi Xuân Trường

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:
Ông Trần Xuân Hùng - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2024, (Tuyên án ngày 10 tháng 7 năm 2024) tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 35/2024/TLDS-PT ngày 23 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 48/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 01/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Anh Phạm Văn K, sinh năm 1992 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn K, xã B, huyện T, thành phố Hà Nội

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn K: Ông Đỗ Như T - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Khánh T1 và cộng sự - Đoàn Luật sư H1; Địa chỉ: Số B, ngõ I đường N, quận C, thành phố Hà Nội. Bà Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975, địa chỉ: Nhà số G, ngõ T, phố T, quận Đ, thành phố Hà Nội (ông T có mặt, bà H vắng mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho anh Phạm Văn K: Ông Nguyễn Khánh T1 và ông Đặng Văn D - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Nguyễn Khánh T1 và cộng sự - Đoàn Luật sư thành phố H1; Địa chỉ: Số B, ngõ I đường N, quận C, thành phố Hà Nội (có mặt).

2/ Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1950 (có mặt).

Địa chỉ: Khu N, thị trấn H, huyện T, tỉnh Phú Thọ.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N: Ông Phan Văn K1 - Luật sư Văn phòng L1 - Đoàn luật sư thành phố H1, địa chỉ: Tầng A, tòa nhà N, số B, ngõ H, đường N, phường D, quận C, thành phố Hà Nội (có mặt).

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Đình K2, sinh năm 1981; Nơi ĐKKH và nơi ở hiện nay: Số B, tổ C, phường H, quận H, thành phố Hà Nội (vắng mặt).

4/ Người làm chứng:

Anh Đỗ Tùng L, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ: Số G, Ô, Đ, quận L, thành phố Hà Nội.

5/ Người kháng cáo: Anh Phạm Văn K, sinh năm 1992; Địa chỉ: Thôn K, xã B, huyện T, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 09/10/2021 ông Phạm Văn K (bên mua) và bà Nguyễn Thị N (bên bán) đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng mua bán nhà đất tại địa chỉ: Tổ dân phố C, thị trấn T, huyện G, Hà Nội. Bên bán và bên mua đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc các nội dung sau:

Bên bán đồng ý bán cho bên mua thửa đất số 185, tờ bản đồ 24, tại tổ dân phố C, thị trấn T, huyện G, Hà Nội có diện tích đất 112.9m² kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 233577; giá chuyển nhượng 9.596.500.000 đồng. Giá trên là giá cố định không được phép thay đổi trong trường hợp nhà đất lên, xuống; bên mua đặt cọc trước cho bên bán số tiền là 500.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng còn lại là 9.096.500.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 31 ngày kể từ ngày 09/10/2021 đến hết ngày 08/11/2021 bên bán nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên mua làm thủ tục Công chứng chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Thỏa thuận khác: Tài sản trên đất bên bán giao toàn quyền sử dụng cho bên mua. Hai bên cam kết: Quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nếu bên bán không bán hoặc không chuyển nhượng tài sản cho bên mua thì bên bán phải bồi thường cho bên mua tổng số tiền đặt cọc và bồi thường là 1.000.000.000 đồng, ngược lại nếu bên mua không tiến hành mua thì phải bị mất số tiền đã đặt cọc. Ngoài ra hợp đồng đặt cọc còn quy định một số nội dung khác.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc trên trong thời hạn đặt cọc đã thỏa thuận bên mua đã bàn giao đủ và bên bán đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ số tiền đặt cọc và thời hạn đặt cọc theo thỏa thuận đã hết nhưng bà Nguyễn Thị N đã bội ước, cố tình không tiến hành ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng tài sản được quy định trong hợp đồng đặt cọc kể trên mặc dù ông K đã nhiều lần yêu cầu bà N phải thực hiện đúng những gì mà bà đã cam kết thỏa thuận. Bà N nâng giá bán và yêu cầu ông K phải trả thêm 2.000.000.000 đồng so với giá mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, khẳng định bà N đã vi phạm các thỏa thuận cam kết của mình được quy định trong hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 09/10/2021 xâm phạm đến quyền và lợi ích chính đáng của ông K.

Vì vậy, ông K đề nghị TAND huyện Tam Nông buộc bà N phải hoàn trả cho ông K số tiền đã nhận đặt cọc là 500.000.000 đồng, đồng thời bà N phải bồi thường thiệt hại cho ông K là 500.000.000 đồng, tổng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ

đồng). Yêu cầu các cơ quan hữu quan áp dụng biện pháp ngăn chặn không cho phép dịch chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 233577 của bà Nguyễn Thị N.

* Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Nh bày:

Ngày 09/10/2021 gia đình bà có bán cho anh K mảnh đất ở T, G, Hà Nội, anh K đặt cọc cho gia đình bà 500 triệu đồng. Sau khi đặt cọc bà có hỏi tiền nhà vì trên đất có một cái nhà làm hết gần một tỷ đồng đang cho thuê mỗi tháng hơn 10 triệu đồng, xong anh K lời là anh Kng biết. Việc này đối với bà thật sự bất ngờ như thế hợp đồng mua bán giao kèo với nhau là chưa hoàn thiện, trước hai ngày gia đình bà rất thiện cảm vì khả năng đi đến kết thúc là khó nên tôi có mời anh K lại tiền đặt cọc ngoài 500 triệu đồng còn đền bù cho anh 20 triệu đồng, anh Kng nghe và có đe dọa gia đình bà và nói gia đình bà lừa đảo và làm đơn kiện khắp nơi sau đó anh K thêm 200 triệu đồng nữa nhưng bà không đồng ý bán nữa.

Nay anh Ki kiện, bà không chấp nhận trả cho anh K tỷ đồng mà chỉ đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 500 triệu đồng do bà không vi phạm hợp đồng.

Ngày 18/5/2023, bà Nh bày bổ sung: Toàn bộ thông tin tại kết quả tra cứu không thắc mắc gì. Tài sản ghi trong kết quả tra cứu chính là tài sản là quyền sử dụng đất bà giao dịch với anh Ko giấy biên nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất ngày 09/10/2021. Theo giấy đặt cọc này bà không thắc mắc gì. Tại điều 4 của giấy đặt cọc có ghi về nhà: “Nhà trên đất của tôi chuyển nhượng cho anh Kghi nhà nhưng nhà tôi đang cho thuê, khi cho thuê hai bên có xác định một năm từ ngày 10/6/2021 đến ngày 10/6/2022 thì tôi được nhận tiền thuê nhà 6 tháng nghĩa là tôi nhận từ ngày 10/6/2021 đến 10/12/2021 là 60 triệu đồng, tôi đã nhận đủ, nếu giao dịch giữa tôi và anh Knh thì anh Kc nhận 6 tháng sau, thời gian từ 10/12/2021 đến tháng 6/2022, nhưng do giao dịch không thành nên tôi đã nhận tiền của thời gian còn lại sau này gia đình không cho thuê nữa”.

Lý do của việc giao dịch không thành là do trong thời gian từ ngày 09/10/2021 đến 08/11/2021 thì hai bên có xác định giá trị nhà để hướng tới Công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng thì bà có giao cho con là anh Nguyễn Đình K2 đối với anh K bà gọi điện yêu cầu anh K nhưng anh Kng đến. Sau đó anh K2nh Kgặp nhau trao đổi. Sau khi trao đổi giữa anh K2nh K anh K2ề nói với bà: Anh K2ra giá trị nhà là 900 triệu đồng nhưng anh K trả 200 triệu đồng nên bà không nghe. Chính vì vậy bà và anh K2định giao dịch không thành, nên bảo anh K nhận tiền đặt cọc và gia đình trả thêm 20 triệu đồng nữa (gọi là lãi) nhưng anh Kng nghe, không gặp mà còn tỏ thái độ không hợp tác nói năng xúc phạm thiếu văn hóa với tôi, sau đó lại kiện tôi do tôi không vi phạm hợp đồng nên tôi chỉ chấp nhận trả cho anh K tiền 500 triệu đồng.

Anh Nguyễn Đình K2h bày: “Tôi là con đẻ của bà N. Ngày 09/10/2021 mẹ tôi có nhận 500 triệu đồng tiền đặt cọc của anh Kanh K đất của mẹ tôi, khi hợp đồng đặt cọc chỉ nói đến giá của mảnh đất không nói đến giá của căn nhà trên đất. Trong thời gian đặt cọc hai bên chưa thống nhất được giá của căn nhà trên đất nên chưa đi đến thống nhất được để mua bán cho nhau, trong thời gian đặt cọc anh K trả giá căn nhà là 200 triệu đồng, nhưng chúng tôi không đồng ý

với giá đó, như vậy trong 31 ngày chưa thỏa thuận được nên hợp đồng chưa được ký kết. Trước và sau 10 ngày hết hạn thời gian cọc anh K thuê người gọi điện cho tôi để đe dọa theo kiểu xã hội đen, ép gia đình tôi phải bán, tôi rất phẫn nộ về cách làm việc của anh K. Nay anh K kiện bà N đình tôi chỉ chấp nhận trả cho anh K triệu đồng tiền đặt cọc, không chấp nhận trả cho anh K triệu tiền phạt cọc”.

Người làm chứng là anh L bày: “Thời điểm anh Phạm Văn K và Nguyễn Thị N Giấy biên nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất” ngày 09/10/2021, tôi có mặt cùng với anh K, bà N và anh K2. Khi ký hợp đồng các bên đã trao đổi với nhau và các bên đã ký giấy tờ không có ai thắc mắc gì. Khi hai bên đặt cọc thì không có vướng mắc gì, sau này không hiểu vì lý do gì bà N và anh K2 thực hiện việc công chứng như đã thỏa thuận. Đến ngày 08/11/2021 tôi, anh K và anh K2 gặp nhau để trao đổi. Khi trao đổi thì anh K2 đưa ra vướng mắc về căn nhà. Khi các bên trao đổi thì chúng tôi đã ghi lại cuộc nói chuyện như dữ liệu khai thác ngày 09/8/2023 mà Tòa án cùng các bên đương sự khai thác là hoàn toàn đúng. Tôi cam đoan lời khai của mình là sự thật và chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

Ngày 09 tháng 8 năm 2023 khai thác dữ liệu USB do nguyên đơn cung cấp xác định: Thời gian là ngày 08/11/2021, tại quán cà phê, có rất nhiều người cùng trao đổi về việc nhà trên quyền sử dụng đất anh K của bà N có giọng nói của anh K, anh K2 và bà N) và anh L: Hai bên chỉ trao đổi về nhà trên đất không có nội dung trong cuộc hội thoại về quyền sử dụng đất đã được ký kết ngày 09/10/2021: Anh L “Em ở bên phòng nhà, đất hai bên nhất trí với nhau như trong giấy đặt cọc, sau khi thống nhất xong thì anh K2 đổi một chút, chốt hạ hai bên đặt cọc đã chốt với nhau rồi”; Anh K2 “Tài sản nhà, đất của anh tất cả mọi ý kiến anh đưa ra nhà, nhà xưởng anh đưa ra là giá 2 tỷ nếu bên em đồng ý thì anh, em mình đi ra phòng giao dịch công chứng luôn còn nếu em vẫn cảm thấy không đồng ý thì coi như hai bên chưa thống nhất được, bên anh chưa thống nhất được thì bên anh còn cầm của bên em 500 triệu đồng, hai bên thỏa thuận bên anh đưa ra là như vậy em thấy thế nào”; Anh L “Em là người giữa thôi muốn hai bên giao dịch thành công”; Anh K2 “Đúng rồi”; Anh L “Hợp đồng đã thể hiện hết”; Anh K2 “Ok”; Anh L “Nhà cửa bàn giao cả, tiền thuê nhà ai cầm”; Anh K2”; Anh L “Bảo lúc anh K cọc thì cái nhà đấy sẽ bàn giao cho anh K tiền đặt cọc (tiền thuê nhà) trao đổi rõ ràng anh thay đổi anh bảo cái tiền nhà 2 tỷ thực ra em ở giữa theo quan điểm của em thì hơi vô lý”; K2: Rồi; Anh L “Em nói quan điểm của em nhà chỉ 200 triệu đồng, chỉ như vậy thôi yêu cầu giá hơi vô lý; Anh K2 “Anh nói tài sản của anh, anh bán bên em đang thỏa thuận để mua, K2 thuận để mua của anh trong cái cọc này, anh em mình nói tới cái tài sản là nhà của anh”; Anh K “Khi hôm đặt cọc anh còn tặng nhà cho em”; Anh K2 “Không có chuyện tặng”; Anh K “Có những người đi đến đặt cọc đều nghe thấy như vậy, như anh L”; Anh K2 “Em dở đặt cọc ra em nghe nhầm, nói tóm lại mình làm việc theo sự thỏa thuận, theo pháp luật còn giá cả bên anh đưa ra là như vậy nếu bên em cảm thấy lấy được thì anh đủ điều kiện để ra công chứng chứ anh không lừa lọc gì em, anh bảo tài sản của anh không bán được mà anh lại bảo bán được, anh đủ giấy tờ ra công chứng. Nếu bên em cảm thấy không được thì anh vẫn cầm 500 triệu của em khi không thỏa thuận được thì bên em rút tiền về anh sẽ trả số tiền 500 triệu anh đang để ở Ngân hàng và tiền lãi từ hôm đó

đến nay. Nếu bạn em cảm thấy khúc mắc không chấp nhận được cái đây mà bạn em bắt đền cọc thì em đưa ra Tòa án dân sự anh sẽ đi làm cùng bạn em khi đây, thậm chí anh sẽ đưa ra tòa án trước không cần đến bạn em”; Anh L “Anh đưa ra luôn cũng được”.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, 357, 385, 388, 423, 427 của Bộ luật dân sự. Khoản 1, 4 Điều 26, điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Tuyên bố hủy bỏ “Giấy biên nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất” lập ngày 09/10/2021 được giao kết giữa bà Nguyễn Thị Nnh Phạm Văn K.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn K với bà Nguyễn Thị Nổ tiền anh K đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Buộc bà Nguyễn Thị N trả cho anh Phạm Văn K tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật, anh K đơn đề nghị thi hành án mà bà Ng thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Bác một phần yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn K với bà Nguyễn Thị Nổ tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) tiền phạt cọc và yêu cầu các cơ quan hữu quan áp dụng biện pháp ngăn chặn không cho phép dịch chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DB 233577 của bà Nguyễn Thị N.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Nguyễn Thị N.

Anh Phạm Văn K i chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận anh Phạm Văn K nộp số tiền tạm ứng án phí là 12.000.000 đồng tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2020/0049804 ngày 19/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành bản án.

Ngày 30 tháng 01 năm 2024, Nguyên đơn anh Phạm Văn K ng cáo không đồng ý với toàn bộ nội dung Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của TAND huyện Tam Nông vì các lý do sau: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không đúng về nội dung, không đúng quan hệ pháp luật mà Nguyên đơn đã khởi kiện là “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, dẫn đến việc ban hành bản án dân sự sơ thẩm không công bằng; thể hiện không đúng sự thật khách quan của sự việc; không phù hợp với quy định của pháp luật gây thiệt hại đến lợi ích chính đáng của nguyên đơn trong vụ án. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ngày 05/02/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-KN đối với toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ vì lý do: 1/ Tòa án không

tiến hành thu thập chứng cứ là hợp đồng tặng cho và hợp đồng ủy quyền bà **N** **K2** ý tại **văn phòng C** đồng nghiệp chưa nên chưa đủ căn cứ để xác định tư cách tham gia tố tụng của anh **K2** người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan hay người làm chứng. 2/ Tòa án chưa xác minh việc số tiền 500.000.000đ anh **K2** tại ngân hàng là ngân hàng nào và lãi phát sinh như thế nào để làm căn cứ giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo điều 427 Bộ luật dân sự. 3/ Xác định việc giao dịch giữa anh **K**, bà **N** **K2** số điện thoại duy nhất 0944.812.599. 4/ Cần phải định giá nhà để làm căn cứ xác định lỗi là cơ sở để đánh giá lỗi. 5/ Cấp sơ thẩm chưa làm rõ căn nhà trên đất là của anh **K2** bà **N**. 6/ Tòa án nhận định về lỗi của hai bên trong việc dẫn đến thỏa thuận không thực hiện được một cách sơ sài, chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ để làm căn cứ đánh giá, giải quyết vụ án một cách khách quan, toàn diện, chính xác. Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện VKS xin rút một phần kháng nghị tại điểm 1/.3/.4/ nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Phía bị đơn cho rằng anh **K** chủ động liên lạc với bà **N** liên hệ với anh **K2**. Tuy nhiên bà **N** thừa nhận anh **K2** ủy quyền của bà trao đổi với anh **K**, khi anh **K** chấp nhận thanh toán thêm 200 triệu thì có gọi điện về cho bà nhưng bà không đồng ý, nên bà không nhất trí ký hợp đồng chuyển nhượng. Về quan điểm đối với tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất là **giao quyền sử dụng nhà chứ không giao quyền sở hữu, quyền định đoạt**.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa có quan điểm về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa khi giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự, đơn kháng cáo của đương sự đúng hạn luật định. Hội đồng xét xử đã xét xử đúng nguyên tắc, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về nội dung kháng cáo và kháng nghị đại diện VKS đề nghị:

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của anh **Phạm Văn K**.

- Sửa Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ theo hướng:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Phạm Văn K** c bà **Nguyễn Thị N** trả cho anh **K** tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

Không chấp nhận kháng cáo của anh **Phạm Văn K** với việc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền áp dụng biện pháp ngăn chặn cấm chuyển dịch tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà **Nguyễn Thị N** (bài phát biểu lưu hồ sơ).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn và Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông làm trong hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo kháng nghị:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm sửa Bản án số 14/2024/DS-ST ngày 22/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông. Chấp nhận toàn bộ nội dung khởi kiện, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Theo Giấy biên nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất lập ngày 09/10/2021 (gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc) giữa bà Nguyễn Thị N (bán) với anh Phạm Văn K (mua) thể hiện:

Bên bán đồng ý bán cho bên mua thửa đất số 185, tờ bản đồ 24, tại tổ dân phố C, thị trấn T, huyện G, Hà Nội diện tích đất 112.9m² kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 233577; giá chuyển nhượng 9.596.500.000 đồng. Giá trên là giá cố định không được phép thay đổi trong trường hợp nhà đất lên, xuống; bên mua đặt cọc trước cho bên bán số tiền là 500.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng còn lại là 9.096.500.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 31 ngày kể từ ngày 09/10/2021 đến hết ngày 08/11/2021 bên bán nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên mua làm thủ tục Công chứng chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Thỏa thuận khác: Tài sản trên đất bên bán giao toàn quyền sử dụng cho bên mua và hiện tại đang có hợp đồng cho thuê từ ngày 10/6/2022 và bên bán đã thu tiền 6 tháng (số tiền là 60 triệu đồng). sau 6 tháng thì bên mua sẽ thu phần còn lại của hợp đồng cho thuê.

Hai bên cam kết: Quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nếu bên bán không bán hoặc không chuyển nhượng tài sản cho bên mua thì bên bán phải bồi thường cho bên mua tổng số tiền đặt cọc và bồi thường là 1.000.000.000 đồng, ngược lại nếu bên mua không tiến hành mua thì phải bị mất số tiền đã đặt cọc.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc bên mua đã bàn giao đủ và bên bán đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng. Sau khi nhận đủ số tiền đặt cọc và thời hạn đặt cọc theo thỏa thuận đã hết nhưng bà Nguyễn Thị N tiến hành ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng tài sản theo thỏa thuận mà yêu cầu anh K trả thêm 2.000.000.000 đồng giá trị ngôi nhà trên đất vì bà cho rằng trong hợp đồng đặt cọc chỉ ghi bán đất chứ không có nhà.

Xét thấy, khi ký kết hợp đồng hai bên đều hoàn toàn tự nguyện thống nhất về giá trị chuyển nhượng. Tại điều 4 của giấy biên nhận tiền đặt cọc có đã ghi rõ: *Tài sản trên đất bên bán giao toàn quyền sử dụng cho bên mua và hiện tại đang có hợp đồng cho thuê từ ngày 10/6/2022 và bên bán đã thu tiền 6 tháng (số tiền là 60 triệu đồng). sau 6 tháng thì bên mua sẽ thu phần còn lại của hợp đồng cho thuê.* Như vậy, mặc dù trong giấy biên nhận không ghi cụ thể là chuyển nhượng nhưng đã thể hiện bên bán giao toàn quyền cho bên mua sử dụng và thu tiền thuê nhà của 06 tháng còn lại, đồng nghĩa với việc bên bán là bà N chuyển nhượng toàn bộ ngôi nhà trên đất cho anh K. Việc hai bên không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng do bà N đồng ý và yêu cầu anh K trả thêm tiền giá trị nhà thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, anh K kiện đề nghị Tòa án buộc bà N hoàn trả số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường (phạt cọc) số tiền 500.000.000 đồng là có căn cứ, cần được chấp nhận.

Việc các bên thực hiện đặt cọc để hướng đến thực hiện hợp đồng khác mà có tranh chấp thì cơ quan pháp luật phải xác định ý chí của các bên và tính có căn cứ pháp luật để quyết định. Việc dùng thuật ngữ pháp lý *quyền sử dụng, quyền sở hữu hay quyền định đoạt* để thay đổi bản chất sự việc, thay đổi ý chí

của các bên tham gia xác lập hợp đồng là không đúng.

Bà N thừa nhận anh K2 ủy quyền của bà trao đổi với anh K việc yêu cầu anh K nh toán giá trị tiền nhà, nhưng anh K chấp nhận thanh toán thêm 200 triệu. Anh K2 gọi điện về cho bà nhưng bà không đồng ý. Như vậy, về lỗi không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất như thỏa thuận đặt cọc hoàn toàn thuộc về bà N.

Đối với nội dung anh Ki kiện và kháng cáo yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn không cho phép dịch chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: Theo quy định tại điều 121 BLTTDS thì “*Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp được áp dụng trong quá trình giải quyết vụ án có căn cứ cho thấy người đang chiếm hữu hoặc giữ tài sản đang tranh chấp có hành vi chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp cho người khác*”. Như vậy, việc giải quyết hợp đồng đặt cọc trên không liên quan đến việc tranh chấp tài sản bởi vì đến thời điểm khởi kiện đã hết thời gian đặt cọc và các bên cũng không khởi kiện để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng do đó đối với nội dung khởi kiện và kháng cáo về nội dung này không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông đề nghị thu thập thêm tài liệu, chứng cứ để xác định lỗi của mỗi bên, thấy rằng:

+ Căn cứ nội dung của hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận khác: *Tài sản trên đất bên bán giao toàn quyền sử dụng cho bên mua và hiện tại đang có hợp đồng cho thuê từ ngày 10/6/2022 và bên bán đã thu tiền 6 tháng (số tiền là 60 triệu đồng). sau 6 tháng thì bên mua sẽ thu phần còn lại của hợp đồng cho thuê.*

Như vậy, giả sử coi quyền sử dụng và sở hữu, định đoạt trong trường hợp này là riêng biệt thì các bên có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao tài sản trên đất cho bên mua toàn quyền sử dụng. Nhưng thực tế bên bán không bàn giao và không ký hợp đồng chuyển nhượng. Các tài liệu chứng cứ trong vụ án đã đầy đủ nhưng việc đánh giá chứng cứ không chính xác dẫn đến sai lầm trong áp dụng pháp luật. Trường hợp này xác định lỗi thuộc bên bán hoàn toàn. Chứng cứ để đánh giá lỗi đầy đủ nên đề nghị thu thập thêm tài liệu, chứng cứ để xác định lỗi của mỗi bên là không cần thiết. Tuy nhiên cấp phúc thẩm cũng đã làm rõ việc ủy quyền của bà N anh K2, làm rõ quyền sử dụng tài sản trên đất thuộc quyền sở hữu của bà Ng qua chứng cứ do Ngân hàng TMCP N1- Chi nhánh H2 cấp là Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 21/628-HĐTC/0090-BDS ngày 28/4/2021.

+ Đối với anh Đỗ Tùng L người chứng kiến và ký vào hợp đồng đặt cọc giữa anh K bà N. Quá trình thực hiện hợp đồng anh Lg biết được toàn bộ sự việc. Anh Đỗ Tùng Lng *Giấy biên nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất* không thể hiện là người môi giới nên anh Li là người làm chứng. Do vậy, cần xác định anh L người làm chứng trong vụ án và đưa vào tham gia tố tụng là phù hợp quy định tại Điều 77 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc Tòa án cấp sơ thẩm đưa anh Lm gia tố tụng với tư cách *Người tham gia tố tụng khác* là chưa chính xác. Do vậy, quan điểm kháng nghị và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa là có cơ sở, được chấp nhận.

+ Đối với nội dung kháng nghị yêu cầu làm rõ số tiền 500.000.000 đồng tiền nhận đặt cọc do bà N tại ngân hàng nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ số tiền

lãi để làm căn cứ tuyên trả cho anh **K**. Xét thấy, nội dung kháng nghị trên là có căn cứ trong trường hợp xác định các bên không có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thì cần phải tuyên trả cả phần lãi suất của số tiền trên đã gửi cho bên đặt cọc. Tuy nhiên cấp phúc thẩm xác định lỗi dẫn đến không ký được hợp đồng chuyển nhượng hoàn toàn thuộc về bà **N**ó việc xác định số tiền lãi tại ngân hàng của khoản tiền trên là không cần thiết.

[2.3] Từ những nhận định trên, cần chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của anh **Phạm Văn K** chấp nhận một phần kháng nghị.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ là có cơ sở nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận, sửa án sơ thẩm về nội dung nên Tòa án cấp phúc thẩm tính lại án phí theo quy định của pháp luật.

Yêu cầu của anh **K** chấp nhận, nhưng bà **N**c trường hợp được miễn án phí nên miễn án phí cho bà **N** quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

[1]. Căn cứ vào: Khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận một phần kháng cáo nguyên đơn anh **Phạm Văn K**.

Chấp nhận một phần kháng nghị số 01/QĐ-VKS-KN ngày 05/02/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh **Phạm Văn K** với bà **Nguyễn Thị N**.

[2]. Căn cứ: Điều 328, 351 của Bộ luật dân sự.

Xử: Xác định “Giấy biên nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất” lập ngày 09/10/2021 được giao kết giữa bà **Nguyễn Thị N** **Phạm Văn K** bà **Nguyễn Thị N** **Nham** cam kết.

Buộc bà **Nguyễn Thị N** trả cho anh **Phạm Văn K** tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Buộc bà **Nguyễn Thị N** trả cho anh **Phạm Văn K** tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Tổng hai khoản bà **Nguyễn Thị N** thanh toán là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

*Kể từ khi anh **K** đơn đề nghị thi hành án mà bà **N** thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.*

Không chấp nhận kháng cáo của anh **Phạm Văn K** với việc yêu cầu cơ quan có thẩm quyền áp dụng biện pháp ngăn chặn cấm chuyển dịch tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đứng tên bà **Nguyễn Thị N**.

[3]. Về án phí: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Miễn án phí cho bà **Nguyễn Thị N**.

Anh **Phạm Văn K** phải chịu án phí như cấp sơ thẩm đã tuyên và không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả anh **Phạm Văn K** tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2020/0049804 ngày 19/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hoàng Mai, thành phố Hà Nội.

Hoàn trả anh **Phạm Văn K** tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số BLTU/2023/0003378 ngày 23/02/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông, tỉnh Phú Thọ.

Trường hợp Bản án này 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 các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- VKSND huyện Tam Nông;
- TAND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Các đương sự;
- Lưu AV: Hồ sơ.

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

Nguyễn Quang Vũ