

Bản án số: 94/2024/DS-PT
Ngày: 25/12/2024
“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Đặng Phúc Lâm.
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hồng Ánh.
Bà Nguyễn Thúy Hằng.

- Thư ký phiên toà: Bà Phạm Phương Thảo, Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: Bà Vũ Ngọc Quyên, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 25 tháng 12 năm 2024 tại Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 103/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 23 tháng 09 năm 2024 của Toà án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 148A/2024/QĐPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Ninh giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn U; địa chỉ cư trú: tổ I, khu B, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Bùi Đức N và bà Nguyễn Thị L. Cùng địa chỉ cư trú: tổ F, khu F, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Đều vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị N1; địa chỉ liên hệ: Công ty L2; địa chỉ: số C, L, phường Y, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh; Được uỷ quyền theo Văn bản uỷ quyền ngày 04/01/2024. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Việt D và bà Lương Thị H, là luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: số C, L, phường Y, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Đều có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ cư trú: tổ I, khu B, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Có mặt.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn U; Bị đơn: Ông Bùi Đức N và bà Nguyễn Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai, phần trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn U trình bày:

Ngày 11/3/2022, ông và vợ là bà Nguyễn Thị H1 ký Giấy thỏa thuận đặt cọc mua nhà đất với nội dung ông Bùi Đức N, bà Nguyễn Thị L bán cho vợ chồng ông nhà và đất tại địa chỉ tổ F, khu F, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh, diện tích 760.9 m², thửa đất này chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá bán là 8.850.000.000 đồng. Hai bên nhận thấy các điều khoản về thời gian thanh toán, việc ủy quyền thực hiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa đảm bảo nên thống nhất chấm dứt Giấy thỏa thuận đặt cọc mua nhà đất ngày 11/3/2022 để lập Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 18/3/2022 cho phù hợp.

Theo Văn bản thỏa thuận và cam kết, vợ chồng ông bà đặt cọc 2.500.000.000 đồng với mục đích vợ chồng ông N tiến hành hoàn thiện việc thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi thửa đất được cấp giấy chứng nhận mang tên bị đơn, hai bên sẽ tiếp tục ra công chứng làm thủ tục chuyển nhượng và bị đơn sẽ giao số tiền còn lại là 6.350.000.000 đồng. Ngoài ra còn có nội dung : “Trong trường hợp vì bất kỳ lý do gì mà bên bán không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên mua, thì bên bán phải trả lại cho bên mua số tiền đặt cọc và một khoản tiền gấp 03 lần số tiền bên mua đã giao cho bên bán (khoản tiền bên bán phải trả lại cho bên mua đã bao gồm tiền bên mua bỏ ra để đóng thuế sử dụng đất, lệ phí, chi phí phát sinh từ việc xin cấp mới GCN QSDĐ, tiền dịch vụ,...)”.

Cùng ngày, hai bên lập Vi bằng ghi nhận sự kiện bên mua giao đủ số tiền 2.500.000.000đ cho bên bán theo “Biên bản xác nhận giao nhận tiền ngày 18/03/2022”, bên bán cam kết thực hiện đúng theo Văn bản thỏa thuận và cam kết.

Tuy nhiên sau khi ký Văn bản ngày 18/03/2022 và nhận tiền cọc cho đến nay đã 2 năm, vợ chồng bị đơn không hợp tác để hoàn thành thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà yêu cầu phải trả hết số tiền còn lại mới tiến hành làm thủ tục cấp giấy. Ông N có giao một số giấy tờ nộp thuế đất nhưng không đi đến cơ quan có thẩm quyền và cũng không ủy quyền cho vợ chồng ông bà để thực hiện thủ tục cấp giấy. Mặc dù đã nhiều lần ông bà đi cùng cán bộ Văn phòng T đến tư vấn các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông N đều không thực hiện.

Do đó, ông U khởi kiện đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm: Hủy bỏ Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 18/03/2022; Buộc bị đơn phải trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền cọc 2.500.000.000đ; Buộc bị đơn phải trả cho ông bà khoản tiền bồi thường thiệt hại là khoản tiền lãi trên số tiền cọc mà ông bà vay tại Ngân hàng Đ

từ ngày 11/3/2022 đến ngày 31/12/2022 là 377.87.123 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn là 2.877.867.123 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất chậm trả của Bộ luật Dân sự và thời gian tính lãi bắt đầu kể từ ngày Văn bản thỏa thuận cam kết có hiệu lực 19/3/2022 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 19/9/2024, cụ thể là 2.500.000.000 đồng x 10% : 365 ngày x 915 ngày = 627.397.260 đồng.

Về nguồn gốc số tiền 2.500.000.000 đồng, ông trình bày ban đầu là do ông vay anh trai 2 tỷ, vay ngân hàng V 500 triệu đồng vào ngày 11/3/2022. Sau đó ông vay 10 tỷ của ngân hàng B1 trả nợ cho anh trai và ngân hàng V.

Sau khi giao tiền đặt cọc, ông thừa nhận bị đơn có giao cho ông các giấy tờ chính sau: 01 đơn trình bày của ông Bùi Đức N có xác nhận của Ban Q; 08 Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 0038724, 0020081, 0056819, 0006272, 0092879, 0036753, 0084509, 0048856; 16 Biên lai thu thuế sử dụng đất, Biên lai thu thuế nhà, đất số 0048728, 0007492, 029903, 025730, 012746, 024371, 041736, 0037227, 0013812, 0000274, 0007470, 0030420, 0013880, 0029239, 0033849, 0044372; Biên lai thu tiền phạt số 000370 ngày 02/01/2002.

Bị đơn ông Bùi Đức N, bà Nguyễn Thị L và đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ngày 18/03/2022, vợ chồng ông bà cùng ông U, bà H1 cùng ký Văn bản thỏa thuận và cam kết, theo đó ông bà nhận số tiền cọc 2,5 tỷ nhằm mục đích đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn cho rằng Văn bản này chưa thỏa thuận rõ ràng về việc ủy quyền, quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên không thống nhất được phương án thực hiện thỏa thuận nên việc thực hiện hợp đồng bị kéo dài. Bị đơn đã hợp tác hỗ trợ nguyên đơn ngay từ khi nhận tiền cọc bằng việc giao toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất cho nguyên đơn. Thời gian kéo dài không phải do lỗi của bị đơn, không có căn cứ cho rằng bị đơn vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng. Do vậy ông bà đề nghị tiếp tục thực hiện Văn bản thỏa thuận và cam kết, không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn không vi phạm nghĩa vụ nghiêm trọng nên không có căn cứ để hủy hợp đồng, trả lại tiền cọc, đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại cũng không có tài liệu chứng minh là tiền vay ngân hàng, văn bản thỏa thuận và cam kết không có điều khoản về bồi thường, phạt vi phạm nên không chấp nhận. Đề nghị bổ sung thêm thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của các bên ở mỗi giai đoạn làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1: thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện, ý kiến quan điểm của chồng bà là ông Nguyễn Văn U.

Người làm chứng: Ông Ngô Ngọc Minh L1 làm việc tại Văn phòng T trình bày: ngày 18/3/2022, các bên có đến Văn phòng thừa phát lại đề nghị ghi nhận việc giao nhận tiền cọc và thỏa thuận các điều kiện trước khi xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại tổ F, khu F, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Tại buổi làm việc, các bên thừa nhận đã giao nhận tiền cọc 2,5 tỷ

đồng vào ngày 11/3/2022, Văn phòng T đã ghi nhận sự việc này. Trước khi tiến hành lập Văn bản thỏa thuận cam kết ngày 18/3/2022, các bên nhất trí chấm dứt thực hiện Giấy thỏa thuận đặt cọc mua nhà đất ngày 11/3/2022. Ông khẳng định đã 03 lần đi cùng nguyên đơn đến nhà bị đơn để trao đổi các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng bị đơn không hợp tác.

Với nội dung trên, tại Bản án sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 23/09/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U.

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc (Văn bản thỏa thuận và cam kết) ngày 18 tháng 3 năm 2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị H1 với ông Bùi Đức N, bà Nguyễn Thị L.

- Bị đơn ông Bùi Đức N và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn U và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 số tiền là 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn U và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn ông Bùi Đức N và bà Nguyễn Thị L các giấy tờ bản chính sau:

+ 01 (một) Đơn trình bày của ông Bùi Đức N có xác nhận của Ban Q;

+ 08 (tám) Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 0038724 ngày 18/6/2023, 0020081 ngày 14/12/2012, 0056819 ngày 27/7/2020, 0006272 ngày 03/7/2018, 0092879 ngày 14/7/2019, 0036753 ngày 24/5/2014, 0084509 ngày 30/6/2021, 0048856 ngày 20/7/2015;

+ 16 (mười sáu) B lại thu thuế sử dụng đất và Biên lai thu thuế nhà, đất số 0044372 ngày 25/4/2011, 0048728 ngày 25/4/2008, 0007492 ngày 13/5/2008, 029903 ngày 29/8/2001, 025730 ngày 10/6/2002, 012746 ngày 19/8/2001, 024371 ngày 10/6/2002, 041736 ngày 20/4/2007, 0037227 ngày 24/5/2007, 0013812 ngày 25/4/2011, 0000274 ngày 22/6/2009, 0007470 ngày 21/6/2009, 0030420 ngày 21/4/2020, 0013880 ngày 26/4/2010, 0029239 ngày 26/6/2023, 0033849 ngày 27/6/2006; Biên lai thu tiền phạt số 000370 ngày 02/01/2002.

- Các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả nên việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn U về việc buộc bị đơn ông Bùi Đức N và bà Nguyễn Thị L phải bồi thường số tiền thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ là 627.397.260đồng (sáu trăm hai mươi bảy triệu ba trăm chín mươi bảy nghìn hai trăm sáu mươi đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, lãi suất chậm trả trong trường hợp chậm thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/10/2024 bị đơn là ông Bùi Đức N, bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể không chấp nhận Hủy bỏ văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 18/3/2022, không chấp nhận yêu cầu buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn 2.500.000.000đ.

Ngày 07/10/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Văn U có đơn kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông bà số tiền lãi chậm trả trên số tiền cọc 2.500.000.000đ mà vợ chồng ông N bà L đang chiếm giữ theo mức lãi suất 10% năm tính từ ngày 02/8/2023 đến ngày 19/9/2024, cụ thể: 2.500.000.000đồng x 413 ngày x 10% : 365 ngày = 282.876.712 đồng. Kèm theo đơn kháng cáo, ông Nguyễn Văn U nộp bổ sung: Giấy hủy bỏ đặt cọc mua đất ngày 02/8/2023 (bản gốc); Hợp đồng tín dụng số 01/2022/17041384/HĐTD ngày 16/3/2022 và Sao kê tài khoản tiền vay (bản phô tô có đóng dấu của Ngân hàng TMCP Đ - Chi nhánh Q1 phòng G); Vi bằng ngày 09/12/2024.

Tại phiên toà phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn U, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên quan điểm. Các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh có quan điểm về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ việc; Các đương sự đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U, bị đơn ông Bùi Đức N, bà Nguyễn Thị L thực hiện trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét Kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đức N và bà Nguyễn Thị L, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy:

Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 18/3/2022 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn có nội dung nguyên đơn đặt cọc số tiền 2.500.000.000đ để đảm bảo cho việc hoàn thiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bị đơn đối với thửa đất thuộc tờ bản đồ số 90, diện tích 760,9 m² tại tổ F, khu F, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Sau đó hai bên tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn và bị đơn sẽ được thanh toán nốt số tiền 6.350.000.000đồng còn lại. Như vậy, Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 18/3/2022 là Hợp đồng đặt cọc, để giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng này không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức và xã hội; hai bên chủ thể tại thời điểm ký kết văn bản có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự với ý chí hoàn toàn tự nguyện. Do đó, theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự thì Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 18/3/2022 là hợp đồng đặt cọc có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết (ngày 18/3/2022).

Bị đơn không đồng ý hủy bỏ Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 18/3/2022, với lý do: khi ký kết hai bên xác định nguyên đơn đặt cọc số tiền

2.500.000.000đ là để đảm bảo cho việc hoàn thiện thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bị đơn đối với thửa đất, bị đơn sẽ được nhận số tiền còn lại khi có giấy chứng nhận QSDĐ và hai bên thực hiện việc chuyển nhượng QSDĐ cho nguyên đơn tại văn phòng C. Mục đích đặt cọc này thể hiện rõ ở Điều 2, Điều 3 của Văn bản thỏa thuận và cam kết cũng như lời khai, ý kiến, diễn biến quá trình hai bên làm việc có sự chứng kiến của đại diện Văn phòng thừa phát lại.

Hội đồng xét xử thấy, Tại điều 3 của Văn bản thỏa thuận và cam kết quy định nghĩa vụ của bị đơn : “*Sau khi ký văn bản thỏa thuận này, bên A hỗ trợ bên B hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bên A*” tuy nhiên phía bị đơn cho rằng Văn bản thỏa thuận không quy định cụ thể việc ủy quyền, nghĩa vụ của các bên. Trong trường hợp các bên không thỏa thuận cụ thể thì phải thực hiện theo quy định pháp luật. Theo khoản 1 Điều 70 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định trình tự, thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu: “1. Người sử dụng đất nộp 01 bộ hồ sơ theo quy định để làm thủ tục đăng ký”, khoản 1 Điều 8 Thông tư 24/2014/TT-BTNMT, trong hồ sơ đăng ký, cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất lần đầu có quy định văn bản ủy quyền nộp hồ sơ (nếu có). Như vậy, bị đơn tuy có giao cho nguyên đơn một số giấy tờ gốc như hai bên thừa nhận nhưng nguyên đơn khi có các giấy tờ này cũng không trực tiếp đi làm thủ tục đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất được vì căn cứ quy định pháp luật bị đơn trực tiếp làm thủ tục cấp giấy hoặc ủy quyền cho nguyên đơn để thực hiện. Tuy nhiên, sau gần 03 năm kể từ khi ký kết Văn bản thỏa thuận nhưng bị đơn không tiến hành công việc gì để cấp giấy chứng nhận. Những lý do, căn cứ mà bị đơn đưa ra không có cơ sở chấp nhận.

Mặt khác, nguyên đơn nhiều lần đến nhà bị đơn yêu cầu thực hiện theo đúng cam kết nhưng bị đơn cũng không thực hiện, điều này đã được Văn phòng T chứng kiến và khẳng định.

Như vậy, bị đơn là bên vi phạm để mục đích là giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đạt được; bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về hủy bỏ Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 18/3/2022 theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của bị đơn.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U yêu cầu bị đơn bồi thường thiệt hại cho ông bà số tiền lãi chậm trả trên số tiền cọc 2.500.000.000đ theo mức lãi suất 10% năm tính từ ngày 02/8/2023 đến ngày 19/9/2024, cụ thể: 2.500.000.000đồng x 413 ngày x 10% : 365 ngày = 282.876.712 đồng.

Hội đồng xét xử thấy, Điều 13 BLDS năm 2015 quy định: “Cá nhân, pháp nhân có quyền dân sự bị xâm phạm được bồi thường toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác”. Điều 360 BLDS

năm 2015 quy định về trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ: “Trường hợp có thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ gây ra thì bên có nghĩa vụ phải bồi thường toàn bộ thiệt hại, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc luật có quy định khác”.

Quy định này được hiểu: Bên vi phạm nghĩa vụ, mà hành vi vi phạm gây thiệt hại cho bên kia, thì phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Trừ khi các bên có thỏa thuận khác, hoặc luật có quy định khác. Thiệt hại được bồi thường do vi phạm hợp đồng tại Điều 419 Bộ luật Dân sự năm 2015, quy định:

“1. Thiệt hại được bồi thường do vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều này, Điều 13 và Điều 360 của Bộ luật này.

2. Người có quyền có thể yêu cầu bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà lẽ ra mình sẽ được hưởng do hợp đồng mang lại. Người có quyền còn có thể yêu cầu người có nghĩa vụ chi trả chi phí phát sinh do không hoàn thành nghĩa vụ hợp đồng mà không trùng lặp với mức bồi thường thiệt hại cho lợi ích mà hợp đồng mang lại”.

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không cung cấp các tài liệu chứng cứ chứng minh thiệt hại thực tế của mình nên không có căn cứ chấp nhận.

Ông Nguyễn Văn U kháng cáo yêu cầu bồi thường thiệt hại và xác định lại thời gian bắt đầu tính lãi là từ ngày 02/8/2023 và tại cấp phúc thẩm ông bổ sung tài liệu sau: Giấy hủy bỏ đặt cọc mua đất ngày 02/8/2023 (bản gốc); Hợp đồng tín dụng số 01/2022/17041384/HĐTD ngày 16/3/2022 và Sao kê tài khoản tiền vay. Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không giao nộp tài liệu, không có căn cứ xác định nguyên đơn yêu cầu Tòa án sơ thẩm thu thập tài liệu, không yêu cầu hoãn phiên tòa để bổ sung chứng cứ.

Hội đồng xét xử thấy lý do bị đơn đưa ra đến cấp phúc thẩm mới giao nộp không có căn cứ chấp nhận theo Điều 287 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định đương sự được quyền bổ sung tài liệu, chứng cứ sau đây trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm: “a) Tài liệu, chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm đã yêu cầu giao nộp nhưng đương sự không cung cấp, giao nộp được vì có lý do chính đáng; b) Tài liệu, chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu đương sự giao nộp hoặc đương sự không thể biết được trong quá trình giải quyết vụ việc theo thủ tục sơ thẩm”.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ Điều 427 Bộ luật Dân sự, ông Bùi Đức N, bà Nguyễn Thị L có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị H1 số tiền nhận đặt cọc là 2.500.000.000 đồng. Ông U, bà H1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông N, bà L toàn bộ các giấy tờ bản chính liên quan đến thửa đất bao gồm: 01 đơn trình bày của ông Bùi Đức N có xác nhận của Ban Q; 08 Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 0038724, 0020081, 0056819, 0006272, 0092879, 0036753, 0084509, 0048856; 16 Biên lai thu thuế sử dụng đất, Biên lai thu thuế nhà, đất số 0048728, 0007492, 029903, 025730, 012746, 024371, 041736, 0037227, 0013812, 0000274, 0007470, 0030420, 0013880, 0029239, 0033849, 0044372; Biên lai thu tiền phạt số 000370 ngày 02/01/2002.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm: do ông Nguyễn Văn U, ông Bùi Đức N, bà Nguyễn Thị L thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên theo Nghị quyết 326//2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Hội đồng xét xử miễn án phí cho ông U, ông N, bà L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U, kháng cáo của bị đơn ông Bùi Đức N, bà Nguyễn Thị L.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 23/09/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 357, điều 423, Điều 427, Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 12 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:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn U.

- Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc (Văn bản thỏa thuận và cam kết) ngày 18 tháng 3 năm 2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị H1 với ông Bùi Đức N, bà Nguyễn Thị L.

- Bị đơn ông Bùi Đức N và bà Nguyễn Thị L phải có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn U và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 số tiền là 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn U và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn ông Bùi Đức N và bà Nguyễn Thị L các giấy tờ bản chính sau:

+ 01 (một) Đơn trình bày của ông Bùi Đức N có xác nhận của Ban Q;

+ 08 (tám) Biên lai thu thuế sử dụng đất phi nông nghiệp số 0038724 ngày 18/6/2023, 0020081 ngày 14/12/2012, 0056819 ngày 27/7/2020, 0006272 ngày 03/7/2018, 0092879 ngày 14/7/2019, 0036753 ngày 24/5/2014, 0084509 ngày 30/6/2021, 0048856 ngày 20/7/2015;

+ 16 (mười sáu) B lại thu thuế sử dụng đất và Biên lai thu thuế nhà, đất số 0044372 ngày 25/4/2011, 0048728 ngày 25/4/2008, 0007492 ngày 13/5/2008, 029903 ngày 29/8/2001, 025730 ngày 10/6/2002, 012746 ngày 19/8/2001, 024371 ngày 10/6/2002, 041736 ngày 20/4/2007, 0037227 ngày

24/5/2007,0013812 ngày 25/4/2011, 0000274 ngày 22/6/2009, 0007470 ngày 21/6/2009, 0030420 ngày 21/4/2020, 0013880 ngày 26/4/2010, 0029239 ngày 26/6/2023, 0033849 ngày 27/6/2006; Biên lai thu tiền phạt số 000370 ngày 02/01/2002.

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Văn U về việc buộc bị đơn ông Bùi Đức N và bà Nguyễn Thị L phải bồi thường số tiền thiệt hại do vi phạm nghĩa vụ là 282.876.712đ (hai trăm tám mươi hai triệu tám trăm bảy mươi sáu nghìn bảy trăm mười hai đồng).

3. Về án phí: miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn U và bị đơn ông Bùi Đức N, bà Nguyễn Thị L.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 6, 7, 7a và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân thành phố Hạ Long;
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh;
- Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đặng Phúc Lâm