

Bản án số: 31/2024/DS-PT

Ngày: 15/4/2024

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông **Bùi Đức Thanh**

Các Thẩm phán: ông **Tạ Duy Ước**

ông **Nguyễn Hồng Anh**

- Thư ký phiên tòa: bà **Nguyễn Thị Hoa Lê** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh: bà **Nguyễn Thị Thu Hà** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 4 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 22/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 4 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 11/2024/DS-ST, ngày 05 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: anh **Nguyễn Văn P**, sinh năm 1975; nơi cư trú: **tổ A, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh**; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông **Phạm Văn L**, Luật sư **Công ty L2**; địa chỉ: **số A đường H, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh**; có mặt.

2. Bị đơn: anh **Vũ Thái N**, sinh năm 1990; nơi cư trú: **tổ A, khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh**; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: ông **Hà Mạnh H**, sinh năm 1968; nơi cư trú: **tổ E, khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh**; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Chị **Phạm Thị Ngọc T**, sinh năm 1979; nơi thường trú: **xóm E, H, H, Nam Định**; **chỗ ở: tổ A, khu E, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh**; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt;

3.2 Chị **Phạm Hồng L1**, sinh năm 1997; nơi cư trú: **tổ A, khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh**; vắng mặt và có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người làm chứng:

4.1 Chị **Vũ Thị H1**; nơi cư trú: **tổ A, khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh**; vắng mặt;

4.2 Anh **Hồ Văn T1**; nơi cư trú: **tổ F, khu C, phường G, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh**; vắng mặt.

Người kháng cáo: nguyên đơn anh **Nguyễn Văn P.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 08/12/2022 và nội dung trình bày của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án, nội dung vụ án và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Ngày 13/12/2021, anh **Nguyễn Văn P** và chị **Vũ Thị H1** thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: **tổ A, khu D, phường H, thành phố H**, diện tích là 923m², trong đó đất ở là 100m², đất trồng cây lâu năm là 823m². Hai bên đã thỏa thuận xong về giá nhưng khi đặt cọc thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lại mang tên anh **Vũ Thái N** (là em trai chị **Vũ Thị H1**), tuy nhiên hai bên vẫn thống nhất đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng. Ngày 13/12/2021, sau khi hai bên (anh **P** và anh **N**) ký kết hợp đồng đặt cọc thì anh **P** đã chuyển số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng vào tài khoản của chị **H1**.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc anh **N**, chị **H1** đã thông báo cho anh **P** biết về tình trạng của thửa đất số 58, tờ bản đồ 25 nêu trên hiện đang có tranh chấp và Ủy ban nhân dân thành phố **H** đang có quyết định tạm dừng mọi giao dịch liên quan đến thửa đất theo văn bản số 6109/UBND ngày 12/7/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố **H** và thửa đất số 58 đang thế chấp tại ngân hàng.

Tại Hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận: “*Khi nào thủ tục pháp lý hoàn tất thì hai bên sẽ đi công chứng chuyển nhượng hoàn tất*”. Ngày 16/5/2022, Ủy ban nhân dân thành phố **H** đã ban hành công văn số 3618 về việc tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ 25. Tuy nhiên, sau đó anh **P** biết được việc ông **Phạm Văn C** (là hộ sử dụng đất giáp ranh) đã gửi đơn tranh chấp đất đai liên quan đến thửa đất nêu trên nên anh **P** yêu cầu anh **N** và chị **H1** phải giải quyết xong tranh chấp với ông **C** thì hai bên mới giao dịch vì trong hợp đồng đặt cọc đã cam kết là đất không tranh chấp. Anh **P** tiếp tục lên Ủy ban nhân dân phường gặp cán bộ địa chính và cán bộ địa chính trả lời cho anh **P** là phường đã hòa giải không thành yêu cầu ông **C** khởi kiện ra tòa nên phường không biết. Đến ngày 18/7/2022, ông **C** lại tiếp tục gửi đơn khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thành phố **H**; Ủy ban nhân dân thành phố **H** chuyển đơn của ông **C** cho Ủy ban nhân dân

phường H. Ủy ban nhân dân phường H đã cho hai gia đình gặp nhau để hòa giải. Sau đó, chị gái ông C là người nhận chuyển nhượng và ông C cũng nhận chuyển nhượng một phần đất tại thửa đất số 58, tờ bản đồ số 25 của anh Vũ Thái N.

Một thời gian sau, ngày 23/10/2022, anh P đến gặp gia đình anh N thì được mẹ anh N trả lời là đã bán đất cho anh Phạm Văn C1. Anh P lên Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố H hỏi về thửa đất nêu trên thì được cán bộ trả lời là thửa đất đã chuyển nhượng từ ngày 19/8/2022.

Đến nay, anh P đề nghị Tòa án giải quyết buộc anh Vũ Thái N phải trả lại tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền phạt do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 500.000.000 đồng. Tổng số tiền anh N phải trả cho anh P là 1.000.000.000 đồng.

Số tiền 500.000.000 đồng anh P đặt cọc là tiền riêng không liên quan gì đến vợ anh P là chị Nguyễn Thị Ngọc T2.

Bị đơn anh Vũ Thái N trình bày: ngày 02/3/2020, Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 989724, số vào sổ CH42052 cho anh N được quyền sử dụng diện tích đất 923,6m² thuộc thửa đất số 58, tờ bản đồ số 25, địa chỉ tại tổ A, khu D, phường H, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh.

Ngày 30/6/2020, anh N thế chấp quyền sử dụng đất cho chị gái là Vũ Thu H2 vay tiền tại Ngân hàng thương mại cổ phần B – Chi nhánh Q.

Ngày 12/7/2021, Ủy ban nhân dân thành phố H ban hành văn bản số 6109/UBND, có nội dung: thông báo tạm dừng giao dịch đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH42052 ngày 02/3/2020, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho anh N, vì vợ chồng bà Phạm Thị N1, ông Đặng Văn Đ tranh chấp với bố mẹ anh N.

Ngày 20/8/2021, anh N đã gửi đơn đến Ủy ban nhân dân thành phố H đề nghị không thực hiện việc tạm dừng giao dịch đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH42052 theo Văn bản số 6109/UBND ngày 12/7/2021 nhưng không nhận được trả lời.

Ngày 23/11/2021, anh N khởi kiện đến Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh yêu cầu hủy bỏ văn bản số 6109/UBND ngày 12/7/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố H (phần tạm dừng giao dịch đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH42052 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 02/3/2020).

Ngân hàng khởi kiện do khoản vay đến hạn trả, anh N và chị H2 đã thông báo “bán” thửa đất nêu trên để lấy tiền trả nợ.

Thông qua môi giới, anh Nguyễn Văn P đến gặp anh N và chị H2 để bàn về việc “mua” thửa đất, anh N và chị H2 đã nói rõ thửa đất hiện đang thế chấp tại ngân hàng và bị Ủy ban nhân dân thành phố tạm dừng giao dịch.

Do anh **N** thường xuyên bận công việc nên anh **N** nói với anh **P**, chị **H2** “Giấy tờ thì tôi sẽ ký, mọi việc anh **P** trao đổi với chị **H2**”. Anh **P** và chị **H2** đã cho nhau số điện thoại, zalo để giao dịch (số điện thoại của anh **P** 0868.708.488, chị **H2** 0978.434.988).

Sau nhiều lần anh **P** và chị **H2** trao đổi với nhau và đi đến thống nhất, nên chị **H2** bảo anh **N** ký hợp đồng đặt cọc với anh **P**.

Ngày 13/12/2021, anh **N** và anh **P** ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng diện tích đất 923,6m², giá 8.500.000 đồng/m² cùng với thỏa thuận “Khi nào thủ tục pháp lý hoàn tất thì 2 bên sẽ đi công chứng chuyển nhượng hoàn tất”.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với anh **P** cũng có người trả giá cao hơn nhưng anh **N** không dám bán vì đã nhận đặt cọc của anh **P**.

Ngày 16/5/2022, sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ninh tổ chức đối thoại thì Ủy ban nhân dân thành phố **H** ban hành văn bản số 3618/UBND, có nội dung: “Đồng ý tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 25 thuộc tổ **A**, khu **D**, phường **H** do không liên quan đến tranh chấp giữa bà **Phạm Thị N1** và gia đình ông, bà **Vũ Xuân G** – **Phạm Thị T3**”.

Ngày 25/5/2022, chị **H2** thông báo nội dung công văn số 3618/UBND cho anh **P** qua ứng dụng Zalo. Anh **P** nói với chị **H2** khoảng 17 giờ ngày 07/6/2022, sẽ đến Ngân hàng kiểm tra xem số tiền là bao nhiêu để còn chuẩn bị.

Ngày 07/6/2022, cán bộ ngân hàng gọi điện cho chị **H2** nói: không thấy anh **P** qua Ngân hàng. Chị **H2** nhắn tin cho anh **P**: anh **H3** 5h mà anh chưa qua ạ? Anh **P** xem tin nhắn nhưng không trả lời.

Từ ngày 25/5/2022 đến ngày 18/6/2022 (24 ngày) anh **P** và chị **H2** nhiều lần nhắn tin cho nhau trao đổi việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc đã ký.

Hồi 11 giờ 27 phút ngày 08/6/2022, anh **P** nhắn tin cho chị **H2**: “*Em chốt thứ 4 tuần sau 8 giờ anh em mình đi ngân hàng sau 2 giờ lấy số và vào ký chuyển nhượng luôn là xong em nhé anh cũng chuyển tiền cho em luôn là xong có gì báo*”

Hồi 08 giờ 22 phút, ngày 14/6/2022: anh **P** nhắn tin cho chị **H2**: “Em đợt này ngân hàng đang xiết chặt anh nghe em có khách mua thì em bán cho họ em chuyển lại anh 500 là xong em nhé”

Hồi 08 giờ 30 phút, ngày 14/6/2022 chị **H2** đã nhắn tin cho anh **P**: “Anh ơi tuần trước anh chắc lấy nên em bãi toàn bộ khách nhà em và báo mảnh đất này đã bán. Nếu ngày mai (thứ 4 ngày 15/6/2022) anh không lấy nữa thì anh sẽ mất 500 đúng như theo Giấy đặt cọc anh nhé”.

Hồi 08 giờ 31 phút ngày 14/6/2022, chị **H2** nhắn cho anh **P**: “Nhà em cần tiền mới bán đất đi mà giờ nhà em lại phải chờ có khách hỏi và mua nữa thì không biết đến bao giờ nên anh thông cảm giúp em cứ đúng theo yêu cầu đặt cọc mà xử lý thôi anh ạ”

Lúc 11 giờ 29 phút và 20 giờ 13 phút, ngày 14/6/2022, anh **P** gửi tin nhắn cho chị **H2**: đơn của anh **Phạm Văn C1** gửi lên **phường H** có nội dung: “...ông **Vũ Văn G1** và bà **Phạm Thị T3** làm sổ đỏ năm 2011 lên đất vườn nhà tôi...” và cho rằng đất đang có tranh chấp không chuyển nhượng được, yêu cầu phải có xác nhận của **Ủy ban nhân dân phường H** là đất không có tranh chấp.

Ngày 15/6/2022:

Lúc 09 giờ 58 phút, chị **H2** nhắn tin cho anh **P**: “...việc ông **C1** không gây cản trở về vấn đề thủ tục chuyển nhượng sang tên đổi chủ... Vì vậy, bên anh tự phá hợp đồng đặt cọc và ngày cuối cùng giao toàn bộ tiền để mua mảnh đất nhà em nên kể từ 00h:00’ ngày 16/6/2022, bên em sẽ toàn quyền bán mảnh đất này cho bên thứ ba và sẽ không thanh toán lại tiền đặt cọc...”.

Tối ngày 15/6/2022, anh **P** sang nhà chị **H2** nói: anh **T4** bảo còn đang tranh chấp. Chị **H2** gọi điện thoại cho anh **T4**, anh **T4** bảo: thành phố có văn bản tạm dừng vì đang có tranh chấp. Chị **H2** đã gửi **Z** cho anh **T4** văn bản của thành phố về việc tạm dừng số 3618/UBND. Anh **T4** nhận và bảo: mai anh sẽ cập nhật. Anh **P** yêu cầu anh **N** xác nhận hai bên vẫn đang tiếp tục giao dịch theo Hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 cho đến khi giải quyết hết vướng mắc.

Ngày 16/6/2022:

Lúc 09 giờ 37 phút, sau khi chị **H2** hỏi anh **T4**, cán bộ địa chính **phường H** rồi nhắn tin cho anh **P**: “Anh ơi phường xác nhận làm thủ tục thoải mái rồi anh nhé. Em gọi anh **T4** địa chính phường anh bảo nếu anh cần xác nhận thì cứ lên phường gặp anh hoặc em cho anh số điện thoại của anh **T4** để anh gọi nhé”

Lúc 10 giờ 34 phút, anh **P** nhắn tin cho chị **H2**: “em cứ xin cho anh phường xác nhận ông **C1** không có ý kiến gì hoặc nhà ông **C1** không vướng mắc gì”.

Lúc 14 giờ 29 phút, anh **P** lại nhắn tin cho chị **H2**: “...em cứ xin xác nhận phường không tranh chấp là anh giao dịch luôn...”

Lúc 23 giờ 14 phút, chị **H2** nhắn cho anh **P**: “Các anh nói đất nhà em có tranh chấp và yêu cầu em lên phường hỏi và phường đã trả lời là đất nhà em vẫn được giao dịch bình thường. Anh cần nghe trực tiếp thì mời anh lên phường cùng em nhưng anh không đi và lại yêu cầu em phải lên phường xin xác nhận có dấu đỏ là đất không tranh chấp. Em lên phường lần nữa và phường đã trả lời phường không có thẩm quyền cho việc xác nhận này chỉ có cấp thành phố, tỉnh và Tòa án là được phép thôi. Vậy em hẹn anh đầu giờ chiều mai cùng em lên thành phố xác nhận.

Nếu đất không có tranh chấp vẫn làm thủ tục giao dịch bình thường được thì bên anh trong ngày hôm sau nữa phải làm hợp đồng và chuyển hết tiền mua đất cho nhà em. Nếu mai anh không lên cùng em là anh bỏ quyền giao dịch mua đất với nhà em nhé”.

Ngày 17/6/2022:

Lúc 07 giờ 10 phút, anh **P** nhắn tin cho chị **H2**: “...giải quyết hết vướng mắc sẽ giao dịch em nhé”.

Lúc 07 giờ 10 phút, chị **H2** lại nhắn tin cho anh **P**: “Vướng mắc là gì? Vướng mắc là các anh bảo đất nhà em có tranh chấp đúng không? Vậy em mời anh cùng lên thành phố xác nhận. Chứ anh cứ khăng khăng em phải xác nhận ở **phường A** việc mà phường không có quyền hạn để xác nhận thì khác nào đánh đổ gia đình nhà em...Hẹn anh chiều lên thành phố mà các anh còn viện cớ dây dưa thì em sẽ chiếu theo quy định em bán đất mà không cần ý kiến của các anh nữa...”

Từ ngày 15/6/2022 đến ngày 18/6/2022, nhiều lần chị **H2** đề nghị anh **P** thực hiện thỏa thuận trong tin nhắn ngày 08/6/2022, lúc 11 giờ 27 phút “...anh em mình đi ngân hàng sau 2 giờ lấy sổ và vào ký chuyển nhượng luôn là xong em nhé anh cũng chuyển tiền cho em luôn là xong...” và thỏa thuận đã ký trong Hợp đồng đặt cọc “Khi nào thủ tục pháp lý hoàn tất thì 2 bên sẽ đi công chứng chuyển nhượng hoàn tất” nhưng anh **P** đã không thực hiện.

Sau gần 02 tháng kể từ ngày gia hạn cuối cùng là ngày 17/6/2022, anh **P** vẫn không thực hiện thỏa thuận. Nên ngày 09/8/2022, do gia đình cần tiền nên anh **N** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 25 cho người khác với giá thấp hơn giá đã thỏa thuận với anh **P** tại Hợp đồng đặt cọc. Ngày 18/11/2022, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất **thành phố H** đã thực hiện đăng ký biến động cho người nhận chuyển nhượng.

Như vậy, anh **P** (bên đặt cọc) đã từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 58 tờ bản đồ số 25 thì số tiền anh **P** đã đặt cọc là 500.000.000 đồng thuộc về anh **N** (bên nhận đặt cọc) theo đúng Hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021. Do vậy, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị **Nguyễn Thị Ngọc T2** (vợ anh **P** trình bày): chị và anh **P** là vợ chồng hợp pháp. Tuy nhiên, công việc làm ăn của anh **P** chị không biết và không liên quan. Số tiền 500.000.000 đồng anh **P** đặt cọc cho anh **N** là tiền riêng của anh **Phòng k** liên quan gì đến chị và chị không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Phạm Hồng L1** (vợ của anh **Vũ Thái N**) trình bày: ngày 30/6/2020, chị **L1** và anh **N** đã lập văn bản thỏa thuận tài sản riêng

của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Chị **L1** và anh **N** thỏa thuận thửa đất 58, tờ bản đồ 25 là tài sản riêng của anh **N**.

Người làm chứng chị **Vũ Thị H1** có lời khai về diễn biến sự việc tương tự như lời trình bày của bị đơn anh **Vũ Thái N**. Sau khi anh **P** và anh **N** ký kết hợp đồng đặt cọc, thì anh **P** đã chuyển 500.000.000 đồng tiền đặt cọc cho anh **N** thông qua số tài khoản của chị **H1**. Sau khi nhận được tiền do anh **P** chuyển tiền đặt cọc, chị **H1** đã giao lại cho anh **N**. Anh **N** đã nhận đủ 500.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Người làm chứng anh **Hồ Văn T1** trình bày: anh **T1** là người giới thiệu cho anh **P** giao dịch đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 25 của anh **Vũ Thái N**. Khi anh **T1** giới thiệu cho anh **P** thì anh **T1** cũng thông tin cho anh **P** biết thửa 58 nêu trên đang thế chấp tại Ngân hàng và đang có Công văn của Ủy ban nhân dân thành phố **H** thông báo tạm dừng giao dịch. Anh **P** vẫn quyết định thực hiện giao dịch đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc là do anh **P** chuẩn bị, chữ viết tại Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng ngày 13/12/2021 là do anh **T1** viết. Tại Điều 1 của Hợp đồng có đoạn “Bằng việc đặt cọc này, bên A cam kết mua đất của bên B tại: Khi nào thủ tục pháp lý hoàn tất thì 2 bên sẽ đi công chứng chuyển nhượng hoàn tất”. “Thủ tục pháp lý” được đề cập ở đây chính là công văn số 6109/UBND ngày 12/7/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố **H** nên anh **P** đã đọc cho anh **T1** viết là “khi nào thủ tục pháp lý hoàn tất” có nghĩa là khi nào có văn bản của Ủy ban nhân dân thành phố thay thế văn bản số 6109/UBND cho phép giao dịch thì “Công chứng chuyển nhượng hoàn tất”. Ngay sau khi hai bên thống nhất các điều khoản và ký kết Hợp đồng đặt cọc thì anh **P** đã chuyển 500.000.000 đồng cho anh **N** thông qua số tài khoản của chị **H1**.

Tại phiên tòa:

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu tranh luận: do bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021, nên bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền phạt do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 500.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông **Hà Mạnh H** trình bày: không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Vì, bị đơn đã hoàn toàn không vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng thì sau khi “Thủ tục pháp lý hoàn tất”, chị **H1** đã nhiều lần liên lạc với anh **P** để hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ 25 nhưng anh **P** cố tình không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau hơn 02 tháng kể từ ngày “Thủ tục pháp lý hoàn tất” (ngày 16/5/2022), do anh **P** cố tình không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh **N** thì anh **N** mới chuyển nhượng thửa đất cho

người khác (ngày 09/8/2022). Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 25 thì anh **Phạm Văn C1** vẫn chưa rút đơn khiếu nại tại Ủy ban nhân dân phường H (anh **C1** rút đơn là ngày 08/9/2022). Điều đó có nghĩa là việc anh **C1** khiếu nại có liên quan đến thửa đất nêu trên không ảnh hưởng đến việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nên, việc anh **P** cố tình không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh **N** là do lỗi của anh **P**. Do đó, bị đơn không phải có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền đặt cọc và tiền phạt do vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021.

Với nội dung trên, tại bản án số 11/2024/DS-ST ngày 05/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long 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, khoản 2 Điều 227; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 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.

Tuyên xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Văn P** về việc yêu cầu anh **Vũ Thái N** phải trả cho anh **Nguyễn Văn P** số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, trong đó tiền anh **P** đã đặt cọc cho anh **N** là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/02/2024 nguyên đơn ông **Nguyễn Văn P** có đơn kháng cáo với nội dung: kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc anh **Vũ Thái N** và chị **Vũ Thị H1** liên đới phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 500.000.000đ và tiền phạt do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 500.000.000đ. Tổng số tiền anh **N** và chị **H1** phải trả cho nguyên đơn là 1.000.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện. Đối với nội dung kháng cáo, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: nguyên đơn chỉ kháng cáo nội dung đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Văn P** về việc yêu cầu anh **Vũ Thái N** phải trả cho anh **Nguyễn Văn P** số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, trong đó tiền anh **P** đã đặt cọc cho anh **N** là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Nội dung kháng cáo đề nghị cả chị **Vũ Thị H1**

liên đới trả cho anh **P** là do có sự nhầm lẫn nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét nguyên đơn chỉ yêu cầu anh **N** phải trả cho anh **P** số tiền trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có quan điểm không thỏa thuận, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng có quan điểm không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm có quan điểm: Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện chức năng, nhiệm vụ đúng quy định, các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về nội dung: không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn anh **Nguyễn Văn P**. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn anh **Nguyễn Văn P** nằm trong thời hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi bản án sơ thẩm nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của nguyên đơn anh **Nguyễn Văn P** và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị **Phạm Thị Ngọc T**, chị **Phạm Hồng L1** nhưng đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Bị đơn anh **Vũ Thái N** vắng mặt nhưng đã ủy quyền cho ông **Hà Mạnh H**, ông **H** có mặt tại phiên tòa nên căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vụ án vắng mặt theo quy định.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm về nội dung kháng cáo: nguyên đơn chỉ kháng cáo nội dung đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Văn P** về việc yêu cầu anh **Vũ Thái N** phải trả cho anh **Nguyễn Văn P** số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, trong đó tiền anh **P** đã đặt cọc cho anh **N** là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Nội dung kháng cáo đề nghị cả chị **Vũ Thị H1** liên đới trả cho anh **P** là do có sự nhầm lẫn nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét, không yêu cầu chị **H1** phải liên đới trả cho anh **P** số tiền trên. Hội đồng xét xử xét thấy, nguyên đơn anh **P** khởi kiện yêu cầu anh **Vũ Thái N** phải trả cho anh **Nguyễn Văn P** số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Văn P** về việc yêu cầu anh **Vũ Thái N** phải trả cho anh **Nguyễn Văn P** số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, không liên quan đến chị **Vũ Thị H1**. Tuy nhiên đơn kháng cáo của nguyên đơn anh **Nguyễn Văn P** lại đề nghị cả chị **Vũ Thị H1** liên đới trả cho anh

P là nằm ngoài phạm vi yêu cầu khởi kiện, đồng thời người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cũng có quan điểm do nhầm lẫn nên xin thay đổi lại nội dung kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc thay đổi nội dung kháng cáo nằm trong phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận. Xác định nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh **Nguyễn Văn P** kháng cáo nội dung đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Văn P** về việc yêu cầu anh **Vũ Thái N** phải trả cho anh **Nguyễn Văn P** số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, trong đó tiền anh **P** đã đặt cọc cho anh **N** là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

[4] Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

Nguyên đơn anh **Nguyễn Văn P** yêu cầu anh **Vũ Thái N** phải trả cho anh **P** số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, trong đó tiền anh **P** đã đặt cọc cho anh **N** là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Căn cứ, lý do kháng cáo nguyên đơn cho rằng anh **Vũ Thái N** đã vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021, chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 25, địa chỉ: **tổ A, khu D, phường H, thành phố H** cho người khác, đồng thời thửa đất anh **N** giao dịch mua bán với anh **P** phát sinh tranh chấp giữa gia đình anh **N** với gia đình hàng xóm là ông **C1** chưa được giải quyết xong tại thời điểm anh **N** giao dịch chuyển nhượng với anh **P**. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

Hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 được ký kết giữa anh **Nguyễn Văn P** và anh **Vũ Thái N** để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 25; địa chỉ thửa đất: **tổ A, khu D, phường H, thành phố H**, diện tích thửa đất là 923m², đất ở 100m², đất trồng cây lâu năm 823m². Thửa đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 989724, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH42052, do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp ngày 02/3/2020, người sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất: anh **Vũ Thái N**; giá trị chuyển nhượng thỏa thuận là 8.500.000 đồng/m². Hợp đồng đặt cọc được ký kết trên cơ sở tự nguyện giữa bên đặt cọc là anh **Nguyễn Văn P**, bên nhận đặt cọc là anh **Vũ Thái N**. Tại khoản 3 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận: “Hợp đồng có hiệu lực từ ngày 13/12/2021 đến khi xong thủ tục pháp lý”. Quá trình giải quyết vụ án anh **P** và anh **N** có lời khai phù hợp với nhau, phù hợp với lời khai của người làm chứng anh **Hồ Văn T1** về “Thủ tục pháp lý” được nêu tại Hợp đồng đặt cọc trên đó là: Văn bản số 6109/UBND ngày 12/7/2021 về việc Ủy ban nhân dân thành phố H tạm dừng giao dịch đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 42052 ngày 02/3/2020 do Ủy ban nhân dân thành phố H cấp cho anh **Vũ Thái N** tại thửa đất số 58, tờ bản đồ

số 25. Tuy nhiên, ngày 16/5/2022, Ủy ban nhân dân thành phố H đã ban hành công văn số 3618/UBND có nội dung:

“1. Đồng ý tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 25 thuộc tổ A, khu D, phường H do không liên quan đến phần diện tích đất đang có tranh chấp giữa bà Phạm Thị N1 và gia đình ông, bà Vũ Xuân G – Phạm Thị T3.

2. Giao Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Thành phố tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính đối với ông Vũ Thái N tại thửa đất số 58 tờ bản đồ số 25 thuộc tổ A, khu D, phường H theo quy định”.

Như vậy, “Thủ tục pháp lý hoàn tất” được thống nhất thỏa thuận giữa hai bên tại Hợp đồng đặt cọc khi Ủy ban nhân dân thành phố H đồng ý tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 25 thuộc tổ A, khu D, phường H. Do đó, đủ cơ sở xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 có hiệu lực kể từ ngày 13/12/2021 đến khi “Thủ tục pháp lý hoàn tất” là ngày 16/5/2022. Tại phụ lục hợp đồng hai bên thỏa thuận: “Nếu bên bán mà hoàn tất pháp lý mà phá vỡ hợp đồng bán cho người khác thì sẽ bị chịu phạt theo hợp đồng; còn nếu về pháp lý không làm được thì sẽ trả lại tiền đặt cọc mà hai bên đã thống nhất không có thưởng phạt”. Như vậy, “Thủ tục pháp lý hoàn tất” được thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 đã xong (ngày 16/5/2022) và chị H1 đã yêu cầu anh P giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021. Cụ thể, ngày 25/5/2022, chị H1 đã thông báo và gửi Công văn số 3618 cho anh P (qua ứng dụng Zalo) biết việc Ủy ban nhân dân thành phố H đã đồng ý tiếp nhận và giải quyết thủ tục hành chính đối với thửa đất số 58, tờ bản đồ số 25. Tuy nhiên, ngày 08/6/2022, anh P đã nhắn tin cho chị H1 với nội dung: “Em đợt này ngân hàng đang xiết chặt anh nghe em có khách mua thì em bán cho họ em chuyển lại anh 500 là xong em nhé”. Như vậy, đến thời điểm ngày 08/6/2022, anh P đã không còn muốn tiếp tục thực hiện theo Hợp đồng đặt cọc đã ký kết khi “Thủ tục pháp lý” đã hoàn tất. Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại đơn kháng cáo anh P đưa ra lý do cho rằng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 25 đang có tranh chấp với anh Phạm Văn C1 nên khi nào anh N giải quyết xong tranh chấp thì anh P mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét các căn cứ lý do nguyên đơn đưa ra để chứng minh cho nội dung kháng cáo, xét thấy:

Nguyên đơn cho rằng ngày 06/7/2021 ông C1 có đơn đề nghị, đã hòa giải ngày 16/9/2021 tại UBND phường H nhưng không thành. Đến ngày 08/9/2022, ông C1 mới rút đơn đề nghị đề tự thỏa thuận cùng với gia đình anh N, trong khi ngày 14 và 15/6/2022 chị H1 là chị gái ruột anh N vẫn yêu cầu anh P ký hợp đồng chuyển

nhượng và thanh toán nốt số tiền còn lại để giao dịch thửa đất trong khi thửa đất trên đang còn tranh chấp lần 2 chưa được giải quyết xong giữa gia đình anh **N** và gia đình ông **C1**. Ngoài ra chị **H1** còn nhờ anh **P** giải quyết hộ phần tranh chấp trên thông qua tin nhắn Zalo cùng ngày 15/6/2022. Điều này chứng tỏ tranh chấp giữa gia đình anh **N** và gia đình ông **C1** chưa được giải quyết xong nhưng anh **N** và chị **H1** đã gian dối trong việc yêu cầu anh **P** ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên, cố tình làm sai quy tắc trong hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do các bên đương sự cung cấp, do Tòa án thu thập, lời khai của các bên đương sự, lời khai của người làm chứng đủ cơ sở xác định: căn cứ tài liệu do Ủy ban nhân dân phường **H** cung cấp thì Đơn khiếu nại của anh **Phạm Văn C1** ghi ngày 18/7/2022. Nên nếu kể từ sau khi “Thủ tục pháp lý hoàn tất” được thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 (ngày 16/5/2022) đến trước ngày 18/7/2022, nếu anh **P** thực hiện đúng cam kết thì ngay sau khi “Thủ tục pháp lý hoàn tất” thì “Sẽ đi công chứng chuyển nhượng hoàn tất” nhưng sau gần 02 tháng kể từ ngày gia hạn cuối cùng (ngày 17/6/2022), anh **P** vẫn không thực hiện thỏa thuận. Nên ngày 09/8/2022, anh **N** đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác với giá thấp hơn giá đã thỏa thuận với anh **P** tại Hợp đồng đặt cọc (khi anh **N** giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất thì anh **Phạm Văn C1** vẫn chưa rút đơn khiếu nại) và điều đó càng khẳng định việc anh **C1** có khiếu nại liên quan đến thửa đất số 58 cũng không ảnh hưởng đến việc các bên giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, thửa đất số 58, tờ bản đồ 25 không có bất cứ một văn bản nào xác định bị tạm dừng giao dịch của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Quá trình giải quyết vụ án anh **P** đều có lời khai thừa nhận chị **H1** nhiều lần nhắn tin qua Zalo cho anh **P** có nội dung chầm dứt hợp đồng đặt cọc vào các ngày 14, 15, 16, 17 tháng 6 năm 2022 trước khi anh **N** chuyển nhượng thửa đất 58, tờ bản đồ số 25 cho người khác. Nếu anh **P** thiện chí thực hiện theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021, thì anh **P** và anh **N** đã đi “Công chứng chuyển nhượng hoàn tất”, nhưng anh **P** lấy lý do đất đang có tranh chấp giữa gia đình anh **N** và gia đình ông **C1** chưa được giải quyết xong nhưng anh **N** và chị **H1** đã gian dối trong việc yêu cầu anh **P** ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên, cố tình làm sai quy tắc trong hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 để không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không tuân thủ theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Bởi lẽ, Hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 58, tờ bản đồ số 25 sau khi “Thủ tục pháp lý hoàn tất”. Nên trong trường hợp anh **P** và anh **N** đến Văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì khi đó hai bên đã tuân thủ Hợp đồng đặt cọc là đảm

bảo quy định về “Đặt cọc” tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Việc anh **Phòng k** thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nêu trên là đã vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Từ những phân tích nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy đủ cơ sở để kết luận: hai bên hòa thuận đặt cọc tại hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 hoàn toàn tự nguyện, hợp đồng đặt cọc có hiệu lực thi hành. Nguyên đơn khởi kiện và kháng cáo cho rằng do thừa đất hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc còn có tranh chấp với ông **C1** nên căn cứ vào hợp đồng đặt cọc bên B là bên nhận đặt cọc cam kết là đất không có tranh chấp nên bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ. Nguyên đơn cho rằng đất có tranh chấp nhưng tài liệu trong hồ sơ xác định ông **C1** có đơn khiếu nại đến việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của **UBND thành phố H** cho ông **G** bà **T3** đã cấp chồng lấn lên đất nhà ông **C1**, **UBND phường H** đã giải quyết hòa giải tranh chấp đất đai theo quy định của pháp luật nhưng không thành và kết luận hướng dẫn các đương sự khởi kiện tranh chấp ra Tòa án nhưng kể từ đó (tháng 9 năm 2021) ông **C1** cũng không có đơn khởi kiện ra Tòa án (Tòa án nhân dân thành phố Hạ Long đã rà soát toàn bộ đơn cũng như hồ sơ thụ lý liên quan đến tranh chấp này nhưng không có đơn khởi kiện cũng như không có hồ sơ thụ lý của TAND thành phố Hạ Long). Đến ngày 16/5/2022 **UBND thành phố H** có văn bản số 3618 đồng ý và tiếp nhận giải quyết thủ tục hành chính đối với thửa đất này. Điều đó chứng tỏ thửa đất này đến thời điểm chị **H1** yêu cầu anh **P** thực hiện theo thỏa thuận của các bên đã ký kết tại hợp đồng đặt cọc ngày 13/12/2021 là đủ điều kiện để chuyển nhượng nhưng anh **P** lấy lý do là đất có tranh chấp là không có căn cứ. Và thực tế đến ngày 09/8/2022 ông **N** đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông bà **Vũ Thành N2** - **Bùi Ngọc U**. Ngoài ra, khi hai bên chị **H1** và anh **P** nhắn tin Zalo cho nhau liên quan đến ký kết Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất này thì anh **P** cũng thể hiện rõ ý chí tại tin nhắn Zalo gửi cho chị **H1** có nội dung “*Em đợt lày ngân hàng đang xiết chặt anh nghe em có khách mua thì em bán cho họ em chuyển lại anh 500 là song em nhé*”. Điều đó chứng tỏ ý chí của ông **P** là không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc. Do đó, Hội đồng xét xử xác định: việc anh **N** chuyển nhượng thửa đất số 58, tờ bản đồ số 25 cho người khác không phải do lỗi của anh **N**. Anh **N** đã “hoàn tất thủ tục pháp lý” và nhiều lần yêu cầu anh **P** thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh **Phòng k** đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng vì cho rằng thửa đất còn tranh chấp và trước khi anh **N** chuyển nhượng cho người khác, anh **N** đã thông báo cho anh **P** biết. Do đó, đủ cơ sở để xác định: Sau khi thửa đất trên được **UBND thành phố H** đồng ý cho giao dịch, chị **H1** thay mặt anh **N** để trao đổi với anh **P** cùng làm thủ tục chuyển nhượng giao nhận tiền nhưng anh **Phòng k** không hợp tác, như vậy thể hiện ý chí của anh **P**

đã từ bỏ việc chuyển nhượng đất giữa anh **P** và anh **N** nên anh **N** đã chuyển nhượng đất cho người khác là có căn cứ. Hợp đồng đặt cọc ngày 13//12/2021 hai bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm, thể hiện đúng ý chí của các bên vì vậy các điều khoản trong hợp đồng cần được thực hiện. Do anh **P** tự ý không tiếp tục chuyển nhượng là vi phạm vào nội dung hợp đồng “*nếu phát sinh bên mua không thực hiện giao dịch được thì tiền đặt cọc không được lấy về*”.

Từ những phân tích và nhận định trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Văn P** về việc yêu cầu bị đơn anh **Vũ Thái N** trả lại cho anh **P** số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và phạt vi phạm hợp đồng là 500.000.000 đồng là có căn cứ. Do đó, không chấp nhận nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh **Nguyễn Văn P**.

[5] Về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm: yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, do vậy nguyên đơn phải chịu án phí đối với số tiền 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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

[8] Chấp nhận quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ninh tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn anh **Nguyễn Văn P**.
Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227; Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 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.

1. Tuyên xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh **Nguyễn Văn P** về việc yêu cầu anh **Vũ Thái N** phải trả cho anh **Nguyễn Văn P** số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, trong đó tiền anh **P** đã đặt cọc cho anh **N** là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: anh **Nguyễn Văn P** phải chịu 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 21.000.000 (hai mươi

một triệu) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh Nguyễn Văn P đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001252, ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hạ Long, tỉnh Quảng Ninh. Anh Nguyễn Văn P còn phải nộp số tiền là 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Nguyễn Văn P phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000513 ngày 01/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hạ Long. Anh P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Hồng Ánh

Tạ Duy Ước

Bùi Đức Thanh

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Quảng Ninh;
- TAND TP. Hạ Long;
- CCTHADS TP. Hạ Long;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội;
- Lưu HS, VP.

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

Bùi Đức Thanh