TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI** ----------	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** ----------

Số: 601/2023/DS-PT
Ngày: 12/12/2023
V/v: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Bà Ngô Tuyết Băng

Ông Trương Chí Anh

-Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 430/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 483/2023/QĐ - PT ngày 30 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh Tính, sinh năm 1990 *(có mặt tại phiên toà)*.

Trú tại: Khu 3, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Hùng, sinh năm 1978 *(có mặt tại phiên toà)*.

Trú tại : Khu 4, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Bùi Văn Thành và bà Đinh Thị Kim Liên, đều là Luật sư Công ty Luật TNHH Quốc tế Thái Bình thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội *(ông Thành có mặt, bà Liên vắng mặt tại phiên tòa).*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Thị Hạnh, sinh năm 1965; trú tại: Số 265 phố Ngọc Lâm, quận Long Biên, thành phố Hà Nội *(có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).*

2. Bà Bùi Thị Gấm, sinh năm 1981; trú tại: Khu 4, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội (vắng mặt tại phiên toà).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Đơn khởi kiện ngày 09/5/2023, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Nguyễn Minh Tính trình bày:

Ông Tính và ông Hùng có mối quan hệ quen biết nhau từ năm 2004. Bà Phạm Thị Hạnh là mẹ nuôi của ông. Ông Hùng nhiều lần vay tiền của ông từ năm 2008 cho đến năm 2022 để kinh doanh, vay nhiều khoản lặt vặt nên không nhớ chính xác là đã vay bao nhiêu, khoản vay nhiều thì viết giấy nợ, còn những khoản vay nhỏ thì không viết giấy, khoản vay nhiều nhất là 120.000.000 đồng vào thời điểm nào thì ông Tính không nhớ, hiện ông Hùng vẫn chưa trả cho ông. Không có khoản vay 50 triệu đồng vào khoảng tháng 5 - 6/2019. Khoảng tháng 5-6/2020, ông Hùng, bà Gấm có nói với ông về việc đã bán cho ông Hoàng Ngọc Hải tiêu chuẩn đất dịch vụ đối với đất nông nghiệp đã bị thu hồi của ông bà nhưng do chưa thống nhất được giá cả nên nhờ ông mua lại tiêu chuẩn đất dịch vụ đó. Ông Hùng đã giao cho ông Hải 02 bản chính quyết định thu hồi đất để làm tin. Ông có nói lại với bà Phạm Thị Hạnh nhờ bà Hạnh mua hộ ông Hùng. Thời điểm đó do chưa có đất dịch vụ được bồi thường nên bà Hạnh cũng phân vân. Sau nhiều lần thuyết phục thì bà Hạnh đồng ý mua lại tiêu chuẩn đất dịch vụ đó. Bà Hạnh cũng yêu cầu ông tìm hiểu xem sau khi gia đình ông Hùng bị thu hồi đất nông nghiệp thì phần đất dịch vụ được bồi thường là bao nhiêu. Ông Hùng có giao cho ông 02 bản phô tô hai quyết định thu hồi đất số 5326 và 5327/9.7.2008 của UBND huyện Hoài Đức nên ông đã tìm hiểu thì được biết tiêu chuẩn đất dịch vụ gia đình ông Hùng được bồi thường sau khi thu hồi là 54m^2 tại thửa số 330, khu đất dịch vụ sân vận động Hoài Đức, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

Khoảng ngày 20/10/2020, tại nhà bà Hạnh, có mặt ông, ông Hùng, bà Gấm, anh Vĩ, bà Hạnh bàn bạc và thống nhất ông Hùng, bà Gấm chuyển nhượng cho bà Hạnh phần diện tích đất dịch vụ được bồi thường là 54m^2 tại thửa số 330, khu đất dịch vụ sân vận động Hoài Đức, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Thoả thuận giá là 38.000.000 đồng/m^2, thoả thuận đặt cọc 750.000.000 đồng và ký hợp đồng đặt cọc trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên thống nhất lập hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2020.

Ngày 31/10/2020, tại số 265 phố Ngọc Lâm, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, Hà Nội, là nhà riêng của bà Hạnh, có mặt ông, ông Hùng, bà Hạnh, vợ chồng ông Hoàng Ngọc Hải (do ông Hải giới thiệu là vợ ông Hải nhưng ông không biết tên). Ông thấy con trai ông Hùng là Nguyễn Văn Vĩ chở ông Hùng ra nhà bà Hạnh, sau đó cháu

Vĩ ngồi ở quán nước chờ ông Hùng. Do bà Gấm bận không xin nghỉ được nên hẹn hôm sau đến ký Hợp đồng đặt cọc.

Tại đây, bà Hạnh đã đưa ra Hợp đồng đặt cọc đã soạn sẵn nội dung, còn một số nội dung vẫn để trống. Nội dung để trống là các mục thời gian, địa điểm, thông tin người làm chứng, số tiền đặt cọc, thời hạn đặt cọc, giá bán bằng số, bằng chữ, ngày hợp đồng có hiệu lực.

Hai bên thoả thuận số tiền đặt cọc là 750.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc ông Hùng có đề nghị để dài ngày để ông và bà Gấm còn bàn bạc nên bà Hạnh nói là để ba tháng cho thoải mái, ông Hùng cũng nhất trí, hai bên thoả thuận đất chuyển nhượng là đất dịch vụ của gia đình ông Hùng sau khi được bồi thường theo hai quyết định trên với giá chuyển nhượng là 38.000.000 đồng/m^2.

Bà Hạnh đưa ra ba bản hợp đồng đặt cọc có nội dung giống nhau. Hai bên thoả thuận về nội dung còn trống để thống nhất điền vào. Sau khi thống nhất nội dung, ông Hùng tự tay viết vào chỗ nội dung số tiền đặt cọc bằng chữ, bằng số, số tiền đặt cọc ông Hùng ghi là "750.000.000 đ". Mục bằng chữ, ông Hùng tự ghi là "Bảy trăm năm mươi triệu đồng chẵn. vn". Sau khi ông Hùng viết nội dung trên thì ông Hùng ký và ghi họ tên ông Hùng vào từng trang của Hợp đồng. Sau đó bà Hạnh là người điền các thông tin: ngày tháng năm, địa điểm, người làm chứng, thời hạn đặt cọc, giá bán bằng số, bằng chữ, hợp đồng có hiệu lực và ký vào 02 mục người làm chứng. Sau đó thì ông ký vào trang cuối. Do bà Gấm vắng mặt nên hợp đồng không ghi tên bà Gấm. Cả ba bản hợp đồng đều được thực hiện như vậy. Do chưa có quyết định bồi thường nên tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc vẫn ghi đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp bị thu hồi.

Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc thì bà Hạnh cầm cả ba bản hợp đồng để chờ hôm sau bà Gấm lên ký.

Sau khi ký xong thì bà Hạnh giao cho ông Hùng 750.000.000 đồng, ông Hải giao cho ông Hùng 02 bản chính quyết định thu hồi đất của UBND huyện Hoài Đức số 5326, 5327/9.7.2008, ông Hùng nhận tiền từ bà Hạnh và giao cho bà Hạnh hai quyết định này. Sau khi nhận tiền từ tay bà Hạnh, ông Hùng đã giao cho ông Hải một phần tiền là khoảng hơn 300.000.000 đồng, ông Hải và vợ ông Hải ngồi tại đó đếm tiền. Sau khi ông Hải nhận tiền xong thì vợ chồng đi về. Phần tiền còn lại ông Hùng cầm và ra về. Tại hôm ký hợp đồng đặt cọc, ông có chụp ảnh quá trình ông Hùng viết, xem và ký hợp đồng đặt cọc. Ngoài việc ký hợp đồng đặt cọc thì không ký bất cứ giấy tờ nào khác.

Khoảng hai hôm sau, bà Gấm đi một mình đến nhà bà Hạnh, ông cũng có mặt ở đó. Bà Gấm được bà Hạnh cho xem hợp đồng đặt cọc. Bà Gấm không đồng ý ký Hợp

đồng vì cho rằng giá chuyển nhượng thoả thuận như vậy là thấp, nên đề nghị để thêm mấy ngày để bàn bạc lại ông Hùng và sẽ chốt thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Sau nhiều lần thúc giục thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng, nên ông Hùng, bà Gấm đã hẹn với ông và bà Hạnh lên Văn phòng luật sư để ký hợp đồng chuyển nhượng đất và giao nốt số tiền còn lại. Ngày 06/01/2021 tại Văn phòng luật sư số 299 Cầu Giấy, Hà Nội, có mặt ông Hùng, bà Gấm, cháu Vĩ, bà Hạnh, ông và Luật sư của bà Gấm (ông không biết tên Luật sư này), có mặt để ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà Hạnh đã mang nốt số tiền còn lại để giao cho ông Hùng, bà Gấm. Ban đầu hai bên thống nhất ký hợp đồng nhưng do ông Hùng, bà Gấm cãi nhau về tài sản của vợ chồng nên không ký được hợp đồng. Ông đã ghi âm lại toàn bộ buổi nói chuyện ngày hôm đó.

Sau buổi hôm đó, ông Hùng, bà Gấm nhiều lần khất việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng do không dàn xếp được với nhau nên đến nay vẫn không ký hợp đồng chuyển nhượng.

Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc trên; yêu cầu ông Hùng trả cho bà Hạnh số tiền 750.000.000 đồng đặt cọc và phạt cọc 750.000.000 đồng vì lỗi không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do ông Hùng. Quá trình giải quyết vụ án ông Hùng rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc. Ông xác định ông chỉ là người đứng tên hộ bà Hạnh trên hợp đồng đặt cọc, còn tiền đặt cọc 750.000.000 đồng bà Hạnh giao cho ông Hùng ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc là tiền của bà Hạnh.

Do thời điểm đó ông Hùng chưa được nhận đất dịch vụ nên tại Hợp đồng đặt cọc hai bên thống nhất ghi đất chuyển nhượng là diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi. Hai bên vẫn trao đổi và thoả thuận với nhau về việc chuyển nhượng phần đất sẽ được bồi thường khi bị thu hồi đất nông nghiệp hay còn gọi là đất dịch vụ. Phần đất nông nghiệp bị thu hồi trên đã được bồi thường tại thửa 330 khu đất dịch vụ 2,3ha thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

Bị đơn - ông Nguyễn Văn Hùng trình bày:

Ông và ông Tính có mối quan hệ thân quen từ lâu. Bà Phạm Thị Hạnh là chị dâu của vợ ông (Bùi Thị Gấm). Thời gian khoảng tháng 5, tháng 6 năm 2019, ông có vay tiền của ông Tính tổng số tiền 50.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận cắt lãi 8.000.000đồng ngay từ khi giao tiền, mỗi ngày trả 1.000.000 đồng nợ gốc, trả trong thời hạn 50 ngày, khi vay có viết giấy nhưng ông Tính giữ, ông không được giữ, nhận tiền qua chuyển khoản, số tiền này đến hạn ông không trả được nên phải chịu lãi, tổng

cộng cả gốc và lãi tính đến tháng 10/2020 là khoảng hơn 300.000.000đồng. Thời điểm đó ông đang nợ ông Hoàng Ngọc Hải, sinh năm 1977, trú tại thôn Cao Xá, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội số tiền 350.000.000 đồng cả gốc và lãi đến hạn nhưng chưa có tiền trả (khi vay ông có đưa cho ông Hải 02 bản chính quyết định thu hồi đất nông nghiệp số 5326 và 5327/9.7.2008 của UBND huyện Hoài Đức để làm tin). Do cần tiền để trả nợ cho ông Hải nên ông vay thêm của ông Tính số tiền 50.000.000đồng. Ông Tính trao đổi với ông là bà Hạnh sẽ cho ông vay 50.000.000đồng và cộng với cả khoản vay trước đó nên hai bên chốt với nhau số tiền ông nợ ông Tính là khoảng 350.000.000đồng. Thực chất số tiền hai bên xác nhận nợ với nhau là tiền của bà Hạnh, nên thống nhất dồn khoản nợ này thành khoản nợ ông vay bà Hạnh.

Để bảo đảm cho khoản vay, ông Tính và bà Hạnh yêu cầu ông ký hợp đồng đặt cọc. Khoảng ngày 31/10/2020, ông cùng con trai là Nguyễn Văn Vĩ đến nhà bà Hạnh tại số 265 Ngọc Lâm, Long Biên, Hà Nội để ký giấy vay nợ.

Có mặt tại buổi hôm đó có ông, con trai ông là Nguyễn Văn Vĩ, ông Nguyễn Minh Tính, bà Phạm Thị Hạnh, ông Hoàng Ngọc Hải và vợ ông Hải (ông không biết tên).

Bà Hạnh đưa cho ông 02 bản Hợp đồng đặt cọc đã được soạn thảo sẵn nội dung, còn một số nội dung thì để trống. Ông đã ký ghi họ tên vào trang 1, 2, 3 và trang cuối.

Sau khi được Toà án xem 08 ảnh do ông Tính nộp tại Toà, ông có nhớ lại sự việc hôm đó, ông xác định là người trong ảnh và đã tự tay viết số tiền đặt cọc vào phần tài sản đặt cọc là 750.000.000 đồng bằng chữ và bằng số, còn các phần khác thì bà Hạnh tự điền và điền sau đó.

Thời điểm đó chỉ có một mình ông ký vào bản hợp đồng này, các dòng trống thì vẫn chưa được điền nội dung. Ông cũng hỏi ông Tính tại sao để trống nội dung thì ông Tính giải thích là bản hợp đồng này chỉ có giá trị bảo đảm cho khoản vay, còn không có giá trị chuyển nhượng đất đai nên ông yên tâm và ký. Ông ký hai bản Hợp đồng đặt cọc đã soạn sẵn do bà Hạnh đưa. Sau khi ký xong, ông để lại bản hợp đồng tại nhà bà Hạnh, ông không được giữ bản nào. Bản Hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2020 mà Tòa án đưa cho ông xem, ông xác định đúng chữ ký và chữ viết của ông, tuy nhiên các nội dung được điền vào hợp đồng là được điền sau khi ông ký, ông không nắm được những nội dung đó, những nội dung đó không nằm trong thỏa thuận giữa ông và Tính.

Ngoài ra, tại buổi hôm đó, ông còn ký một giấy vay tiền, do ông Tính soạn sẵn, phần nội dung người cho vay vẫn để trống, nội dung là ông vay số tiền khoảng hơn 300 triệu đồng. Giấy này ông Tính cũng giữ.

Sau khi ký hai giấy trên thì bà Hạnh đưa cho ông 350.000.000 đồng và ông giao

cho bà Hạnh 02 quyết định thu hồi đất của ông mà ông Hải đã giao cho ông tại đây. Ngay sau khi nhận được 350.000.000đồng của bà Hạnh giao thì ông cũng đưa luôn toàn bộ số tiền đó cho ông Hải để trả nợ.

Sau đó khoảng hai lần ông có trả lãi cho bà Hạnh vào cuối năm 2020 và khoảng cuối năm 2021, mỗi lần trả 50.000.000đồng. Khi trả tiền hai bên không viết giấy tờ gì. Việc vay nợ giữa ông và ôngTính, bà Gấm không biết, không tham gia.

Tại khoản 1 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2020 có ghi: "việc đặt cọc này bên A cam kết mua đất và nhà của bên B tại thửa đất số 13, tờ bản đồ số 7 xứ Đồng Dạ thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoaì Đức, Hà Nội, theo bản đồ trích đo tỷ lệ 1/500 Sở TN và MT tỉnh Hà Tây xác nhận ngày 01/8/2007. Có diện tích 360m^2 đất.". Phần đất này đã bị thu hồi nên không có giá trị chuyển nhượng. Việc bên phía ông Tính soạn thảo nội dung như vậy là không đúng, không phù hợp với thực tế. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, phần đất thu hồi đã được đền bù nhưng chưa có vị trí cụ thể.

Ngày 06/01/2021 ông Tính hẹn ông đến Văn phòng luật sư tại địa chỉ 299 Cầu Giấy (ông không nhớ Văn phòng luật sư đó tên gì) để thống nhất về việc đất đai của vợ chồng khi ly hôn, nhưng khi đến đó bà Hạnh và chị Gấm cãi nhau, nội dung gì thì ông không nhớ, chị Gấm cho rằng phần đất dịch vụ khi bị thu hồi theo 02 quyết định thu hồi đất trên là tài sản của chị Gấm.

Ông đã được Toà án cho xem bản dịch nội dung ghi âm ngày 06/01/2021 tại Văn phòng Luật sư số 299 Cầu Giấy, nội dung trên là toàn bộ sự việc xảy ra tại buổi hôm đó, ngoài nội dung đó ra giữa các bên không còn nội dung nào khác. Buổi làm việc hôm đó có mặt Luật sư của Văn phòng luật sư (ông không biết tên), ông, bà Hạnh, chị Gấm và ông Tính. Khi không nói chuyện được với nhau thì mọi người ra về. Ông đã được Toà án cho nghe bản ghi âm buổi làm việc ngày hôm đó do bà Hạnh ghi lại bằng điện thoại của bà Hạnh, ông không yêu cầu giám định bản ghi âm này. Trong bản ghi âm ông xác nhận đúng là giọng nói của bà Hạnh, chị Gấm và ông. Tuy nhiên, thời điểm đó ông vẫn đang nhờ bà Hạnh giải quyết việc phân chia tài sản nên ông nghĩ lên Văn phòng Luật sư để giải quyết việc này, còn tại đó lại nói về việc chuyển nhượng đất dịch vụ nên giữa các bên không nói chuyện được với nhau, mà chỉ cãi nhau và sau đó đi về.

Phần đất nông nghiệp nhận chuyển nhượng của ông Lê Đức Sơn và ông Bùi Hữu Chính là do ông nhận chuyển nhượng trong thời kỳ hôn nhân với bà Gấm.

Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì ông đã được UBND huyện Hoài Đức thông báo về việc giao đất dịch vụ, đã có vị trí thửa đất. Phần đất dịch vụ này là đất bồi thường của 02 diện tích đất nông nghiệp theo hai quyết định thu hồi đất số 5326 và

5327/9.7.2008 của UBND huyện Hoài Đức, ngoài ra còn có một phần đất nông nghiệp là tiêu chuẩn riêng của chị Gấm nên tổng diện tích đất dịch vụ được bồi thường là 82,7m^2, (phần diện tích đất dịch vụ tiêu chuẩn riêng của chị Gấm là 24m^2). Vị trí thửa đất dịch vụ tại thửa số 330 khu đất dịch vụ 2,3ha thị trấn Trạm Trôi, Hoài Đức, Hà Nội. Phần diện tích đất này đã được giải quyết tại Bản án số 542/2022/HNGĐ-ST ngày 29/11/2022 của Toà án nhân dân huyện Hoài Đức, tại quyết định đã giao cho ông 30m^2 đất dịch vụ, tuy nhiên đến nay ông vẫn chưa thi hành bản án này vì 30m^2 đất phi nông nghiệp không đủ điều kiện để tách thửa.

Ông xác định hợp đồng đặt cọc là giả tạo, bản chất là hợp đồng vay tiền, ngày hôm đó ông không được nhận số tiền 750.000.000đồng đặt cọc. Do vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Tính. Ông xác định giữa ông và bà Hạnh không phải là quan hệ giao dịch đặt cọc mà bản chất là việc vay tiền, nhưng ông không có tài liệu về việc vay tiền, ông có ký giấy vay tiền nhưng bà Hạnh đã giữ giấy này, ông không được giữ, để làm tin cho việc vay tiền thì ông đã giao cho bà Hạnh 02 quyết định về việc thu hồi đất số 5326 và 5327/9.7.2008 của UBND huyện Hoài Đức. Ông vay bà Hạnh số tiền 350.000.000 đồng.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

1. *Bà Phạm Thị Hạnh trình bày*

Gia đình ông Hùng là chủ sử dụng 02 diện tích đất nông nghiệp tại thửa số 13 tờ bản đồ số 7 xứ đồng Đồng Dạ, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, Hà Nội, diện tích 360m^2 và thửa đất số 9 tờ bản đồ số 01 xứ đồng Xốm Thượng, thị trấn Trạm Trôi, diện tích 180m^2. Cả hai diện tích đất trên đều nằm trong diện bị thu hồi theo các Quyết định số 5326, 5327 ngày 09/7/2008 của UBND huyện Hoài Đức. Sau khi bị thu hồi đất nông nghiệp thì các chủ sử dụng sẽ được bồi thường diện tích đất dịch vụ khác, tương đương với 10% diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi. Ban đầu, ông Nguyễn Văn Hùng đã thoả thuận bán 02 diện tích đất dịch vụ được bồi thường (khoảng 54m^2) sau khi nhà nước thu hồi 02 diện tích đất nông nghiệp nói trên cho ông Hoàng Ngọc Hải, sinh năm 1977, trú tại thôn Cao Xá, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội, ông Hùng đã giao cho ông Hải 02 quyết định về việc thu hồi đất nông nghiệp của UBND huyện Hoài Đức. Nhưng sau đó, do ông Hải không lo đủ tiền để thực hiện việc chuyển nhượng nên ông Hùng đã liên hệ với bà để trao đổi về việc chuyển nhượng toàn bộ phần đất dịch vụ trên. Tại Điều 2 của hai quyết định bồi thường cũng thể hiện về việc bồi thường đối với người bị thu hồi đất, chính vì thế mà hai bên thoả thuận diện tích sau khi bị thu hồi là 54m^2 và giá chuyển nhượng là 38.000.000đồng/m^2, thoả thuận đặt cọc là

750.000.000 đồng. Tuy nhiên do sơ suất nên tại hợp đồng đặt cọc chỉ thể hiện diện tích đất nông nghiệp bị thu hồi là 360m^2 theo Quyết định 5327. Do có quan hệ họ hàng với ông Hùng và có con nuôi là Nguyễn Minh Tính có hộ khẩu tại thị trấn Trạm Trôi, để thuận tiện cho việc làm giấy tờ nên bà có nhờ Tính đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Hùng. Ngày 31/10/2020 tại số 265 Ngọc Lâm là nhà riêng của bà Hạnh, các bên đã ký hợp đồng đặt cọc, bà là người trực tiếp giao cho Hùng số tiền 750.000.000 đồng, bà ký tên là người làm chứng. Toàn bộ quá trình ký kết hợp đồng đặt cọc bà đã chụp ảnh lại. Khi bà giao tiền cho ông Hùng thì ông Hùng cũng giao cho bà 02 quyết định thu hồi đất trên. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà đã nhiều lần yêu cầu Hùng thực hiện việc chuyển nhượng như đã cam kết nhưng do hai vợ chồng ông Hùng mâu thuẫn không thống nhất được nên ông Hùng khất lần để kéo dài thời gian. Cụ thể, ngày 06/01/2021 chị Gấm có mời bà, ông Tính, ông Hùng đến Văn phòng Luật sư 299 Cầu Giấy để thực hiện việc chuyển nhượng. Tại đó hai bên đã trao đổi rất rõ về việc đặt cọc và chuyển nhượng nhưng chị Gấm lật lọng nên buổi làm việc không đạt hiệu quả. Sau đó bà nhiều lần yêu cầu nhưng vợ chồng anh Hùng né tránh. Nay ông Tính khởi kiện bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Tính.

2. *Bà Bùi Thị Gấm trình bày:*

Bà và ông Nguyễn Văn Hùng trước đây là vợ chồng và đã ly hôn tháng 11/2022. Ông Nguyễn Minh Tính là người cùng làng với bà, quan hệ thân thiết với cả bà và ông Hùng. Bà Phạm Thị Hạnh là chị dâu của bà.

Việc vay mượn giữa ông Hùng và ông Tính như thế nào thì bà không rõ. Việc ông Hùng mang hai quyết định thu hồi đất của gia đình là Quyết định số 5326/9.7.2008 và số 5327/9.7.2008 của UBND huyện Hoài Đức về việc thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình đi cầm cố bà không biết, ông Hùng không nói gì với bà. Bà không quen biết vợ chồng ông Hoàng Ngọc Hải, sinh năm 1977, trú tại thôn Cao Xá, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

Việc ông Hùng, ông Tính và bà Hạnh thoả thuận về việc đặt cọc như thế nào thì bà không rõ, giữa ông Hùng, ông Tính, bà Hạnh và ông Hùng, ông Tính và bà Hạnh không có trao đổi bất cứ vấn đề gì liên quan đến việc đặt cọc và chuyển nhượng nhà đất nào cả, bà không nhận bất cứ tiền đặt cọc nào từ bà Hạnh và ông Hùng cũng không trao đổi, cũng không đưa cho bà bất cứ đồng nào từ việc đặt cọc. Việc ông Hùng ký hợp đồng đặt cọc và có nhận tiền của bà Hạnh không thì bà không biết, không liên quan và cũng không được hưởng lợi gì từ số tiền này, việc ông Hùng đặt cọc hay có thoả thuận chuyển nhượng đất thu hồi và đất dịch vụ của gia đình như thế nào là tự ông

Hùng làm, không trao đổi, không hỏi ý kiến và cũng không được sự đồng ý của bà.

Toàn bộ các giấy tờ về nhà đất của gia đình bà là do ông Hùng giữ, bà không giữ nên bà cũng không biết về việc ông Hùng đã mang hai quyết định thu hồi đất nông nghiệp của gia đình đưa cho bà Hạnh để ký hợp đồng đặt cọc và giữa các bên có sự thoả thuận về việc chuyển nhượng như thế nào thì bà không rõ.

Thời điểm bà và ông Hùng đang làm thủ tục ly hôn tại Toà án thì ông Tính có nói với bà là ông Hùng đã đặt cọc hai quyết định đất dịch vụ. Bà cũng không rõ là đất nào vì ông Hùng làm nghề buôn bán bất động sản nên liên quan nhiều đến đất đai. Bà cũng nói với ông Tính là nếu là đất dịch vụ 54m^2 thì không được vì đất đó ông Hùng đã có thoả thuận là giao lại cho bà theo Giấy cam kết ông Hùng viết ngày 24/4/2011 có chữ ký của ông Hùng và ông Tính ký làm chứng. Giấy này chỉ có 01 bản do bà giữ bản chính. Do vậy, nên bà đã chủ động hẹn ông Hùng, cháu Vĩ (con trai bà) và bà Hạnh, ông Tính đến Văn phòng Luật sư số 229 Cầu Giấy, gặp luật sư Quang (bà không nhớ họ) là Luật sư bà thuê tư vấn khi ly hôn, đến để giải quyết về nội dung chia tài sản vợ chồng khi ly hôn và việc đặt cọc giữa ông Hùng và ông Tính, bà Hạnh như lời nói của ông Tính. Tuy nhiên, tại buổi làm việc đó, bà Hạnh mắng chửi bà liên tục nên các bên không trao đổi được nội dung gì. Luật sư Quang cũng không lập được biên bản gì. Tại buổi đó ông Hùng cũng khẳng định việc đặt cọc mua bán đất đai giữa ông Hùng, ông Tính, bà Hạnh không liên quan gì đến bà. Sau đó bà cũng nhiều lần liên hệ với bà Hạnh và ông Tính thông báo về việc vợ chồng bà đang giải quyết ly hôn tại Toà án, nếu có liên quan gì thì liên hệ với Toà để giải quyết. Ông Tính cũng khẳng định việc đặt cọc giữa ông Hùng và ông Tính không có tên bà nên bà không liên quan gì. Trong việc giải quyết ly hôn, giữa bà và ông Hùng cũng không thoả thuận được với nhau nên Toà án cũng phải xét xử.

Nay ông Tính khởi kiện về việc đặt cọc với ông Hùng thì bà không có ý kiến gì, đó là việc riêng giữa hai người, bà không liên quan, đề nghị Toà án giải quyết theo pháp luật.

Đối với ông Hoàng Ngọc Hải đã Toà án triệu tập ông lên làm việc nhưng ông Hải không lên và từ chối cung cấp lời khai, do vậy, Toà án không thực hiện được việc lấy lời khai của ông Hải.

Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Tính đối với ông Nguyễn Văn Hùng về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Hùng thanh toán trả bà Phạm Thị Hạnh số tiền đặt cọc là 750.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 750.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2020 đã ký giữa ông Nguyễn Minh Tính và ông Nguyễn Văn Hùng.

3. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Tính.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Nguyễn Minh Tính về việc huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2020 ký giữa ông Nguyễn Minh Tính và ông Nguyễn Văn Hùng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn - ông Nguyễn Văn Hùng đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do, bản án sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá đầy đủ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của ông Hùng. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn - ông Nguyễn Minh Tính giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và cho rằng yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Hùng là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hùng, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn - ông Nguyễn Văn Hùng giữ nguyên yêu cầu kháng cáo với lý do, việc ký kết hợp đồng đặt cọc là giả tạo để che dấu quan hệ vay nợ tiền giữa ông Hùng và ông Tính nhưng ông không có căn cứ gì để giao nộp cho Tòa án về việc vay nợ, ông đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét các tình tiết khách quan đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và trình bày của các bên có cơ sở xác định Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu vì các lý do sau:

- Đối tượng các bên giao dịch chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng đặt cọc lập ngày 31/10.2020 (Hợp đồng đặt cọc) là thửa đất số 13 tờ bản đồ số 7 Xứ Đồng Da, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, Hà Nội, có diện tích 360m^2 đã bị Nhà nước thu hồi, nên các bên thỏa thuận chuyển nhượng là không đúng quy định của pháp luật.

- Chủ thể ký Hợp đồng đặt cọc là ông Nguyễn Minh Tính với ông Nguyễn Văn Hùng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tuyên ông Nguyễn Văn Hùng phải thanh toán trả bà Phạm Thị Hạnh số tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc là không phù hợp, giữa ông Tính với bà Hạnh không có việc ủy quyền nhận tiền.

- Tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc có nội dung thỏa thuận *"Bên A (bên đặt cọc) nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được)…",* tuy nhiên anh Hùng không từ chối giao kết và cũng không từ chối thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận trong Hợp đồng nên anh Hùng không phải trả tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo quy định tại điều này.

- Tại Điều 6 của Hợp đồng đặt cọc cũng thỏa thuận: *"… nếu mảnh đất trên thuộc diện quy hoạch không giao dịch được thì Bên B phải hoàn trả lại 100% số tiền mà bên A đã giao cho bên B…."*. Thực tế thì thửa đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng thuộc diện quy hoạch và đã bị thu hồi nên có thể áp dụng thỏa thuận tại Điều này. Ông Hùng chỉ phải trả cho ông Tính số tiền đã nhận đặt cọc mà không phải chịu phạt cọc.

- Lời khai của anh Tính trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa có nhiều mâu thuẫn nhưng Tòa án chưa làm rõ về sự mâu thuẫn này.

Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và tranh luận tại phiên tòa xác định, theo Quyết định số 5326 ngày 09/7/2008 của UBND huyện Hoài Đức về việc thu hồi đất nông nghiệp của hộ gia đình ông Bùi Hữu Chính thể hiện, hộ ông Hùng đang sử dụng 180m^2 đất nông nghiệp bị thu hồi. Thời điểm hiện nay chưa có Quyết định giao đất vì UBND thị trấn Trạm Trôi báo gọi nhưng ông Hùng, bà Gấm chưa lên nhận. Phần diện tích đất này không có tranh chấp gì về quyền sử dụng đất, do vậy xác định nguồn gốc đất của ông Hùng, bà Gấm đã được Nhà nước thu hồi và thực hiện việc đền bù bằng thửa đất mới.

Theo trình bày của nguyên đơn thì ngày 20/10/2020 tại nhà bà Hạnh có ông Hùng, bà Gấm, anh Vĩ và bà Hạnh bàn bạc thống nhất, ông Hùng và bà Gấm chuyển nhượng cho bà Hạnh phần diện tích đất dịch vụ được bồi thường là 54m^2 tại thửa số 330, khu đất dịch vụ sân vận động Hoài Đức, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, Hà Nội. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 38.000.000đồng/m^2. Thỏa thuận đặt cọc 750.000.000 đồng và ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng. Ngày 31/10/2020 các bên đã ký kết Hợp đồng đặt cọc.

Ông Hùng thừa nhận việc ký kết Hợp đồng đặt cọc nhưng cho rằng việc ký kết là giả tạo, bản chất là quan hệ vay nợ giữa ông và bà Hạnh, tuy nhiên ông Hùng không đưa ra được căn cứ chứng minh có việc vay nợ như ông đã trình bày. Quá trình giải quyết vụ án ông Hùng thừa nhận bản ghi âm ngày 06/1/2021, tại bản ghi âm này thể hiện các bên trao đổi về việc đặt cọc mua đất giữa ông Hùng và bà Hạnh. Như vậy khẳng định có sự việc ông Hùng nhận tiền đặt cọc của bà Hạnh.

Xét Hợp đồng đặt cọc giữa ông Tính và ông Hùng có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật đối với các bên tham gia ký kết. Do ông Hùng, ông Tính đều xác định khoản tiền 750.000.000đồng giao cho ông Hùng đặt cọc là của bà Hạnh nên có cơ sở xác định khoản tiền đặt cọc là tiền của bà Hạnh. Trong Hợp đồng các bên thỏa thuận thời hạn thực hiện Hợp đồng đặt cọc là 03 tháng kể từ ngày 31/10/2020, hết thời gian này ông Hùng vẫn chưa thực hiện thỏa thuận trong Hợp đồng nên ông Tính khởi kiện yêu cầu ông Hùng phải trả tiền đặt cọc và phạt cọc cho bà Hạnh được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Do vậy kháng cáo của ông Hùng là không có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hùng. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Bị đơn - ông Nguyễn Văn Hùng có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

Đối với sự vắng mặt của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có đơn kháng cáo, trong đó bà Phạm Thị Hạnh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác đã được Toà án tống đạt và triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Xét thấy sự vắng mặt không làm ảnh hưởng đến việc xét xử nên căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

Đối với Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn có đơn đề nghị hoãn phiên tòa để có thời gian nghiên cứu hồ sơ và thu thập thêm tài liệu chứng cứ. Xét thấy đề nghị của Luật sư không thuộc trường hợp được hoãn phiên tòa theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, do vậy không có cơ sở chấp nhận đề nghị hoãn phiên tòa của Luật sư.

2. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn

2.1. Về tính hợp pháp của giao dịch đặt cọc:

Ngày 31/10/2020, ông Nguyễn Minh Tính và ông Nguyễn Văn Hùng có giao kết Hợp đồng đặt cọc, nội dung: Bên A (ông Tính) đặt cọc cho bên B (ông Hùng) số tiền 750.000.000 đồng, thời hạn 03 tháng, kể từ ngày 31/10/2020, mục đích để cam kết mua đất và nhà tại thửa đất số 13 tờ bản đồ số 7 xứ Đồng Dạ, thị trấn Trạm Trôi, diện tích 360m^2, giá bán 38.000.000 đồng/m^2, hợp đồng có hiệu lực kể từ ngày 31/10/2020. Phần cuối hợp đồng có chữ ký và họ tên ông Tính, ông Hùng và người làm chứng là bà Phạm Thị Hạnh.

Ông Hùng cho rằng hợp đồng đặt cọc trên là hợp đồng giả tạo, bản chất là hợp đồng vay tiền, có nhiều lần ông vay tiền của bà Hạnh, số tiền được cộng dồn lại là 760.000.000 đồng. Tuy nhiên bà Hạnh cũng như ông Tính đều không thừa nhận có việc vay, nợ tiền đối với ông Hùng trong vụ án này. Tại phiên tòa ông Hùng cũng xác định không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh về việc ông vay, nợ tiền với bà Hạnh và ông Tính nên xác định trình bày của ông Hùng là không có cơ sở.

Tại Hợp đồng đặt cọc thể hiện số tiền đặt cọc là 750.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án ông Hùng trình bày sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà Hạnh chỉ đưa cho ông số tiền 50.000.000 đồng, sau đó ông nhớ lại là đưa 350.000.000 đồng, tại phiên toà sơ thẩm ông Hùng khai nhận khoảng 390.000.000 đồng, không phải số tiền 750.000.000 đồng. Tuy nhiên ông Hùng xác nhận ông là người trực tiếp viết số tiền 750.000.000 đồng bằng số và bằng chữ vào nội dung số tiền đặt cọc trong Hợp đồng đặt cọc.

Tại điểm a khoản 1 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc thể hiện: bên A có nghĩa vụ giao số tiền đặt cọc theo đúng thoả thuận ngay sau khi ký hợp đồng. Tại khoản 3 Điều 7 hợp đồng đặt cọc thể hiện: Bên B đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trong điều 1 từ bên A. Ông Hùng xác nhận đã nhận tiền trực tiếp từ bà Hạnh nhưng khai không thống nhất về số tiền đã nhận của bà Hạnh. Tuy nhiên ông Hùng xác nhận số tiền 750.000.000đồng được ghi bằng số và bằng chữ do chính tay ông viết vào Hợp đồng đặt cọc, do vậy, trình bày của ông Hùng về việc chỉ nhận số tiền 350.000.000 đồng của bà Hạnh là không có căn cứ, không phù hợp với chính việc ông tự tay viết số tiền 750.000.000 đồng vào hợp đồng đặt cọc. Đây là chứng cứ chứng minh ông Hùng đã nhận số tiền 750.000.000 đồng đặt cọc của bà Hạnh.

Đối với việc ông Hùng cho rằng, tại Hợp đồng đặt cọc ghi đối tượng chuyển nhượng là đất và nhà tại thửa đất số 13 tờ bản đồ số 7 xứ Đồng Dạ, thị trấn Trạm Trôi, nhưng thửa đất này đã bị thu hồi theo Quyết định số 5237 ngày 9/7/2008 của UBND huyện Hoài Đức nên thoả thuận này là không phù hợp. Quá trình giải quyết vụ án ông

Tính, bà Hạnh cung cấp bản ghi âm ngày 06/01/2021 do ông Tính ghi lại nội dung trao đổi giữa ông Hùng, bà Hạnh, bà Gấm về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất dịch vụ và 08 bức ảnh chụp ông Hùng đang cầm bút viết và ký vào Hợp đồng đặt cọc. Tại Biên bản đối chất (BL 81) và Biên bản phiên tòa (BL 149), ông Hùng thừa nhận nội dung trong bản ghi âm này là đúng và xác định giọng nói trong bản ghi âm đúng là giọng nói của bà Hạnh, bà Gấm và của ông Hùng. Tại buổi làm việc ngày 06/01/2021, các bên trao đổi về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất dịch vụ nhưng kết quả thoả thuận không thành. Như vậy lời khai của ông Tính, bà Hạnh phù hợp với các chứng cứ được các bên thừa nhận.

Căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 08/8/2023, UBND thị trấn Trạm Trôi cung cấp cho Tòa án thể hiện, UBND huyện Hoài Đức đã có thông báo cho hộ ông Hùng đến nhận đất theo theo Thông báo số 71 ngày 19.3.2019 về việc giao đất dịch vụ theo NĐ 17/2006/NĐ-CP ngày 27/1/2006 của chính phủ. UBND thị trấn Trạm Trôi đã tổ chức bốc thăm, vị trí đất gia đình ông Hùng bốc thăm được là ô số 330 khu đất dịch vụ 2,3h thị trấn Trạm Trôi huyện Hoài Đức, Hà Nội. UBND thị trấn Trạm Trôi đã gọi ông Hùng lên để giao đất nhưng ông Hùng, bà Gấm không lên nên chưa có quyết định giao đất.

Như vậy, có cơ sở xác định đối tượng chuyển nhượng là phần diện tích đất đã được bồi thường bằng ô đất khác, các bên thực hiện giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất sau khi đã được cơ quan có thẩm quyền thông báo cho gia đình ông Hùng đến nhận bàn giao đất. Tuy nhiên do ông Hùng chưa đến nhận bàn giao nên cơ quan có thẩm quyền chưa thực hiện được việc giao đất cho ông Hùng.

Hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2020 được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện, đúng chữ ký của các bên, mục đích để bảm đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích giao kết là để chuyển nhượng diện tích đất dịch vụ được bồi thường theo Quyết định thu hồi đất số 5326, 5327 ngày 09/7/2008 của UBND huyện Hoài Đức, thời điểm đó ông Hùng đã được đền bù đất dịch vụ.

Tại trang cuối cùng của hợp đồng đặt cọc, ông Tính ký dưới mục bên B (bên nhận đặt cọc), ông Hùng ký dưới mục bên A (bên đặt cọc). Xét thấy, việc ký kết có sự nhầm lẫn của các bên trong phần vị trí ký tên, tuy nhiên sự nhầm lẫn này không làm thay đổi bản chất của giao dịch, không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng.

2.2. *Về trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả tiền đặt coc và tiền phạt cọc*

Trong Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận, thời hạn đặt cọc các bên thoả thuận là 03 tháng, kể từ ngày 31/10/2020 nhưng đến thời điểm khởi kiện ông Hùng không

thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đã ký trong Hợp đồng.

Tại điểm b khoản 1 Điều 5 Hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2020 các bên có thỏa thuận: *"Bên B có nghĩa vụ trả lại số tiền đặc cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên A trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thoả thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được)".* Do ông Hùng không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng như đã thoả thuận mà không có lý do chính đáng nên ông Tính yêu cầu ông Hùng phải trả lại cho bà Hạnh số tiền đặt cọc đã nhận 750.000.000 đồng và phải chịu tiền phạt cọc 750.000.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 là phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án ông Tính, bà Hạnh trình bày, bà Gấm có tham gia thoả thuận về việc đặc cọc và chuyển nhượng phần đất dịch vụ. Ngày 06/01/2021 bà Gấm mời bà Hạnh, ông Tính, ông Hùng đến Văn phòng Luật sư 299 Cầu Giấy để thực hiện việc chuyển nhượng. Tại đó các bên đã trao đổi về việc đặt cọc và chuyển nhượng phần diện tích đất dịch vụ nhưng bà Gấm thay đổi nên buổi làm việc không đạt kết quả để các bên thực hiện việc chuyển nhượng. Đối với bà Gấm trình bày, bà không biết việc đặt cọc và chuyển nhượng đất giữa bà Hạnh và ông Hùng, bà không được sử dụng đối với khoản tiền ông Hùng nhận đặt cọc của bà Hạnh; ông Hùng không đưa cho bà khoản tiền này. Căn cứ vào lời khai của ông Hùng, bà Hạnh và ông Tính xác nhận về sự có mặt của bà Gấm trong các buổi trao đổi và làm việc; tại bản ghi âm ngày 06/01/2021 thể hiện có sự tham gia của bà Gấm. Như vậy khẳng định bà Gấm biết việc các bên thỏa thuận đặt cọc và chuyển nhượng đối với phần diện tích đất được đền bù. Tuy nhiên do ông Hùng xác nhận ông là người trực tiếp nhận tiền từ bà Hạnh, sau khi nhận tiền ông đã chuyển cho người tên là Hải để trả nợ. Như vậy, ông Hùng nhận tiền đặt cọc và sử dụng tiền đặt cọc, bà Gấm không được sử dụng đối với khoản tiền này, nay ông Hùng và bà Gấm đã ly hôn nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Gấm không có trách nhiệm cùng với ông Hùng thực hiện nghĩa vụ trả tiền đặt cọc và phạt cọc khi ông Hùng vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc là có cơ sở.

***2.3** Về quyền nhận tiền thanh toán trả tiền đặt cọc và phạt cọc*

Quá trình giải quyết vụ án, ông Tính, bà Hạnh đều xác nhận khoản tiền đặt cọc 750.000.000 đồng là tiền của bà Hạnh đưa cho ông Tính để thực hiện việc đặt cọc, giữa ông Tính với bà Hạnh không có tranh chấp về khoản tiền này. Ông Hùng cũng xác nhận ông nhận tiền đặt cọc của bà Hạnh. Do các bên đều thừa nhận số tiền đặt cọc là của bà Hạnh nên theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự được xác định là

những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông Hùng phải thanh toán trả cho bà Hạnh tiền đặt cọc và tiền phạt cọc là có cơ sở.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Hội đồng xét xử không chấp nhận đối với yêu cầu kháng cáo của ông Hùng.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

3. Về án phí

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội và điểm d khoản 1.3 điều 1 Mục II Phần A Danh mục án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm theo Nghị quyết;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Tính đối với ông Nguyễn Văn Hùng về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Buộc ông Nguyễn Văn Hùng phải trả bà Phạm Thị Hạnh số tiền đặt cọc là 750.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 750.000.000 đồng theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc *(v/v mua bán nhà, đất)* lập ngày 31/10/2020 đã ký giữa ông Nguyễn Minh Tính và ông Nguyễn Văn Hùng. Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Văn Hùng phải thanh toán trả bà Phạm Thị Hạnh là 1.500.000.000 đồng.

3. Chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh Tính. Đình chỉ giải quyết yêu cầu tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2020 ký giữa ông Nguyễn Minh Tính và ông Nguyễn Văn Hùng.

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn Hùng phải chịu 57.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông Hùng đã nộp theo Biên lai số 0016723 ngày 15/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức. Số tiền án phí ông Hùng còn phải nộp là 56.700.000 đồng.

Ông Nguyễn Minh Tính được nhận lại số tiền 28.500.000 tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0016481 ngày 10/5/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức.

5. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải tiếp tục trả khoản tiền lãi của số tiền phải thanh toán kể từ sau ngày tuyên án sơ thẩm theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thanh toán xong toàn bộ số tiền trên.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận về việc 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, 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nơi nhận:
- VKSND thành phố Hà Nội;.
- Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam