

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HÒA BÌNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **26/2023/DS-PT**
Ngày: 25-9-2023
*V/v Yêu cầu tuyên bố văn bản
hủy hợp đồng đặt cọc vô hiệu*

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Mạnh Hùng
Các Thẩm phán: Ông Vũ Văn Túc
Bà Bạch Thị Hồng Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy Hằng - Thư ký Tòa án tỉnh Hòa Bình.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hoà Bình tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Dung – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hòa Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 13/2023/TLPT - DS ngày 10/4/2023 về việc Yêu cầu tuyên bố văn bản hủy hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DSST ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình bị bị đơn ông Đỗ Hữu K kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị L, sinh năm 1965;

ĐKKHKT: Nhà A, ngách B, ngõ C, T, Quận T, Hà Nội
Chỗ ở : X, T.Trần L, L, tỉnh Hòa Bình.

- Bị đơn: Ông Đỗ Hữu K, sinh năm 1988.

ĐKKHKT: thôn m, xã c, huyện t, TP Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc N, sinh năm 1970; địa chỉ: Số F, ngách G, phường M, quận H, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Quốc N – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Nguyên N - Đoàn Luật sư TP Hà Nội.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Văn phòng công chứng Đ; địa chỉ: số S, đường C, phường P, TP Hòa Bình.

Đại diện theo pháp luật: ông Tạ Văn T – Trưởng văn phòng.

Người kháng cáo: Bị đơn ông Đỗ Hữu K.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo nội dung đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Trần Thị L trình bày:

Ngày 17/6/2020 bà Trần Thị L và anh Đỗ Hữu K có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 689, tờ bản đồ số 01, diện tích 387770,7m² mang tên Đỗ Hữu K và 9000 m² đất liền kề thửa đất trên với giá 4,6 tỷ đồng. Hai bên đã làm hợp đồng đặt cọc: 01 hợp đồng do bà L viết tay và 01 hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại Nam đều cùng ngày 17/6/2020. Bà L đã đặt cọc số tiền là 500 triệu đồng. Các bên thỏa thuận: ngày 02/7/2020 bà L sẽ thanh toán nốt số tiền là 04 tỷ đồng, số tiền còn lại 100 triệu đồng sẽ thanh toán nốt vào ngày bà L được nhận giấy chứng nhận QSD đất mang tên mình. Anh K cam kết trong hạn 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng cọc sẽ tiến hành các thủ tục liên quan đến việc lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho bà L.

Tuy nhiên đến ngày 02/7/2020 cả hai bên đều không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Ngày 15/10/2020 anh K đã có văn bản thông báo hủy hợp đồng đặt cọc gửi đến VP công chứng Đại Nam và bà L. Đến ngày 27/10/2020 các bên đương sự đã hẹn địa điểm tại Bãi Chạo, Kim Bôi để ký kết văn bản hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020 với thỏa thuận anh K sẽ phải trả cho bà L 800 triệu đồng (trong đó 500 triệu đồng tiền cọc và 300 triệu đồng tiền hỗ trợ), còn bà L sẽ trả lại toàn bộ giấy tờ đất cho anh K. Tại đây hai bên đã ký và điểm chỉ vào văn bản hủy hợp đồng đặt cọc, bà L đã trả giấy tờ còn anh K chưa trả tiền. Bà L đã gọi điện cho văn phòng công chứng Đại Nam yêu cầu không phát hành văn bản công chứng, tuy nhiên văn phòng vẫn phát hành văn bản hủy hợp đồng ngày 27/10/2020.

Nay bà L đề nghị Tòa án:

- Tuyên bố văn bản hủy hợp đồng đặt cọc lập giữa bà L và anh K được VP công chứng Đại Nam chứng nhận ngày 27/10/2020 là vô hiệu.

- Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020. Buộc anh Đỗ Hữu K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và nếu anh K không thực hiện chuyển nhượng QSD đất thì phải bồi thường cho bà số tiền là 5 tỷ đồng như theo thỏa thuận đặt cọc ngày 17/6/2020 đã ký.

Theo bản tự khai, các ý kiến trình bày trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa bị đơn anh Đỗ Hữu K và người được ủy quyền trình bày:

Ngày 17/6/2020 anh K và bà Trần Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 689, tờ bản đồ số 01, diện tích 387770,7m², mang tên Đỗ Hữu K với giá 4,6 tỷ đồng. Hai bên đã làm hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng Đại Nam với số tiền đặt cọc là 500 triệu đồng. Anh K có nhận mua giúp bà L diện tích đất 9000 m² đất liền kề với lô đất trên. Hai bên thống nhất hợp đồng đặt cọc đến ngày 02/7/2020 sẽ làm thủ tục thanh toán số tiền còn lại và công chứng sang tên đất. Nhưng đến ngày thanh toán anh K liên hệ với bà L không được vì luôn báo bận không gặp. Đến ngày hẹn bà L cũng không đưa tiền mà khát rất nhiều lần và đều sai hẹn.

Đến ngày 15/10/2020 anh K đã làm thủ tục hủy hợp đồng đặt cọc gửi bà L và Văn phòng công chứng Đại Nam. Sau đó hai bên thống nhất hẹn chiều ngày 27/10/2020 sẽ làm thủ tục hủy cọc ở Bãi Chạo, Kim Bôi có sự chứng kiến của cán

bộ văn phòng công chứng Đại Nam. Anh K có viết giấy cam kết trả lại tiền cọc 500 triệu đồng và hỗ trợ thêm 300 triệu đồng cho bà L. Anh K đã trao đổi với bà L là cầm trước 400 triệu đồng còn lại 08 giờ sáng hôm sau sẽ đưa nốt nhưng bà L không đồng ý. Thời điểm sau đó vì đại dịch covid nên việc mua bán đất gặp khó khăn, thêm vào đó bà L khởi kiện anh K khắp nơi nên anh không bán được đất do đó không có tiền trả cho bà L.

Ngày 24/6/2022 bị đơn có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án tuyên:

- Văn bản hủy hợp đồng đặt cọc lập giữa bà Trần Thị L và anh Đỗ Hữu K vô hiệu một phần (Phần giao trả lại tiền đặt cọc cho bà L);

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất lập giữa bà L và anh K ngày 17/6/2020 là giao dịch vô hiệu do lỗi của nguyên đơn và bà L phải chịu phạt cọc toàn bộ số tiền đã đặt cọc tương ứng 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan – Văn phòng công chứng Đại Nam đã có ý kiến bằng văn bản và cung cấp đầy đủ hồ sơ tài liệu, thể hiện:

Văn bản hủy bỏ hợp đồng đặt cọc công chứng số 404/2020, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/10/2020 được thực hiện đúng theo quy định pháp luật, đúng ý chí thỏa thuận của các bên.

Lời khai của những người làm chứng:

4.1. Anh Trịnh Vương Trương (Trường) cho biết:

Anh thấy cả anh K, bà L đều không thực hiện đúng như theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc: Không thấy bà L giao tiền mua đất và cũng không thấy anh K hoàn thiện các thủ tục giấy tờ mua bán đất.

Vào buổi chiều ngày 27/10/2020 Anh có chở bà L đến nhà ông bà Thủy Hường tại huyện Kim Bôi. Tại đây bà L và anh K đã thỏa thuận hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020, theo đó anh K sẽ trả cho bà L số tiền 800.000.000 đồng, còn bà L sẽ trả lại sổ đỏ, giấy tờ liên quan đến thửa đất. Anh được chứng kiến bà L tự tay ký và điểm chỉ vào hợp đồng hủy hợp đồng đặt cọc, không có ai ép buộc cũng đe dọa bà L về việc hủy văn bản này.

Sau khi ký xong hai bên sang cách đó 03 nhà để giao bìa và giao tiền, thì anh thấy bà L đã đưa bìa đỏ và giấy tờ đất cho bà Xiêm (mẹ anh K), còn anh K có nói sẽ đưa cho bà L số tiền 400.000.000 đồng và hẹn sáng hôm sau sẽ đưa nốt số còn lại nhưng bà L không đồng ý. Sau đó anh K hẹn trả tiền nhiều lần nhưng vẫn chưa đưa.

4.2. Anh Hoàng Thanh Tùng là nhân viên VP công chứng Đại Nam cho biết: Ngày 26/10/2020 anh Đỗ Hữu K đã có văn bản yêu cầu Văn phòng công chứng Đại Nam thực hiện việc công chứng ngoài trụ sở về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020. Ngày 27/10/2020 theo L hẹn của anh K, anh và ông Tạ Văn Thành (công chứng viên) đã có mặt tại một địa điểm ở huyện Kim Bôi. Về văn bản hủy thì văn phòng đã chuẩn bị trước và đến đó đợi bà L, anh K thống nhất để ký. Lúc này bà L, anh K tiếp tục trao đổi (một lúc lâu), sau đó thống nhất báo văn phòng vào cho ký hợp đồng hủy đặt cọc. Sau khi được công chứng viên giải thích, công

bổ nội dung hậu quả pháp lý của việc ký văn bản thì bà L, anh K đã ký và điểm chỉ. Còn sự việc xảy ra sau đó anh không nắm được.

5. Văn phòng Thừa phát lại Thủ Đô:

Ngày 22/11/2021 tại Văn phòng Thừa phát lại Thủ Đô đã lập vi bằng ghi nhận sự kiện, hành vi của anh Đỗ Hữu K sử dụng điện thoại di động cá nhân để truy cập ứng dụng “Ghi âm”, nghe bản ghi âm và ghi lại nội dung ra thành văn bản của các cuộc gọi thoại giữa anh K và bà L từ ngày 05/8/2020 đến ngày 12/10/2020. Và cuộc gọi thoại giữa bà Xiêm (mẹ đẻ K) với anh Trường ngày 28/10/2020.

*** Tại bản án sơ thẩm số 04/2023/DSST** ngày 06/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117, 122, 127, 280, 328, 357, 401, 407 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ văn bản hủy cọc ngày 27/10/2020 và yêu cầu anh Đỗ Hữu K phải chịu phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn là buộc anh Đỗ Hữu K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

3. Buộc anh Đỗ Hữu K phải trả cho bà Trần Thị L số tiền là 981.493.000 đồng (Chín trăm tám mươi một triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn đồng).

4. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố:

- Văn bản hủy hợp đồng đặt cọc lập giữa bà Trần Thị L và anh Đỗ Hữu K vô hiệu một phần (Phần giao lại tiền đặt cọc cho bà L);

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất lập giữa bà L và anh K ngày 17/6/2020 là giao dịch vô hiệu do lỗi của nguyên đơn và bà L phải chịu phạt cọc toàn bộ số tiền đã đặt cọc tương ứng 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả, lãi xuất và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/02/2023, ông Đỗ Hữu K kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại theo hướng hủy toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự giữ nguyên yêu cầu, ý kiến đã trình bày không bổ sung gì thêm, các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

**** Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:***

Việc chấp hành pháp luật của Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Ngày 20/02/2023 bị đơn anh Đỗ Hữu K có đơn kháng cáo với nội dung: “Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét kháng cáo tuyên: Hủy bản án sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 06/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình vì có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự”.

Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản hủy hợp đồng đặt cọc là vô hiệu. Bị đơn có yêu cầu phản tố là đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản hủy hợp đồng đặt cọc vô hiệu một phần (Phần giao lại tiền đặt cọc) và hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/6/2020 là giao dịch vô hiệu do lỗi của nguyên đơn và phải chịu phạt cọc toàn bộ số tiền đã đặt cọc tương ứng 500.000.000 đồng. Trong vụ án này đối tượng tranh chấp là hợp đồng đặt cọc và văn bản hủy cọc. Do vậy ý kiến của bị đơn cho rằng vụ án không thuộc thẩm quyền của Tòa án TP Hòa Bình là không đúng quy định. Căn cứ khoản 3 Điều 26 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền về loại việc và thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Xét thấy ngày 17/6/2020 bà Trần Thị L và anh Đỗ Hữu K có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 689, tờ bản đồ số 01, diện tích 387770,7m² (Đất đã có Giấy chứng nhận QSD đất mang tên Đỗ Hữu K) và 9000 m² đất liền kề thửa đất trên với giá 4,6 tỷ đồng. Hai bên đã làm hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng Đại Nam, bà L đã đặt cọc số tiền là 500 triệu đồng. Các bên thỏa thuận: ngày 02/7/2020 bà L sẽ thanh toán nốt số tiền là 04 tỷ đồng, số tiền còn lại 100 triệu đồng sẽ thanh toán nốt vào ngày nhận được giấy chứng nhận QSD đất mang tên mình, anh K cam kết trong hạn 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng cọc sẽ tiến hành các thủ tục pháp lý làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận theo quy định. Tuy nhiên đến ngày 02/7/2020 cả hai bên đều không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình. Ngày 15/10/2020 anh K đã có văn bản thông báo hủy hợp đồng đặt cọc gửi đến Văn phòng công chứng Đại Nam và bà L. Đến ngày 27/10/2020 các bên đương sự đã ký kết văn bản hủy hợp đồng với thỏa thuận anh K sẽ phải trả cho bà L 800 triệu đồng (trong đó 500 triệu đồng tiền cọc và 300 triệu đồng tiền hỗ trợ), còn bà L sẽ trả lại toàn bộ giấy tờ đất cho anh K. Tại đây hai bên đã ký và điểm chỉ vào văn bản hủy hợp đồng đặt cọc, bà L đã trả giấy tờ cho anh K, còn anh K chưa trả tiền cho bà L. Xét yêu cầu của nguyên đơn là buộc bị đơn phải tiếp tục thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và nếu không phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận là 05 tỷ đồng. Như vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020 có giá trị thực hiện tuy nhiên các bên đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình và đến ngày 27/10/2020 thì đã tự nguyện ký kết văn bản hủy hợp đồng đặt cọc, đồng thời

đã thỏa thuận xử lý về hậu quả của việc hủy cọc đây là ý trí tự nguyện của các bên, không trái pháp luật, đạo đức xã hội, do đó có căn cứ chấp nhận.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

Anh Đỗ Hữu K yêu cầu Tòa án tuyên bố: Văn bản hủy hợp đồng đặt cọc lập giữa bà L và anh ngày 27/10/2020 vô hiệu một phần, đó là phần giao lại tiền đặt cọc; Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất lập ngày 17/6/2020 là giao dịch vô hiệu do lỗi của nguyên đơn và bà L phải chịu phạt cọc toàn bộ số tiền đã đặt cọc tương ứng 500.000.000 đồng. Xét thấy yêu cầu phản tố của bị đơn là không có căn cứ, bởi lẽ:

Khi ký kết văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc các bên tham gia đều có đầy đủ năng lực pháp luật, tự nguyện và nội dung của văn bản không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm. Do đó không có cơ sở để tuyên văn bản trên vô hiệu một phần. Về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020, theo thỏa thuận thì nghĩa vụ của anh K cam kết trong hạn 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ tiến hành các thủ tục liên quan đến việc giấy tờ pháp lý. Tuy nhiên đến ngày 02/7/2020 anh K đã không làm được, đồng thời hai bên đã cho nhau thời gian, xong các bên không thực hiện được Do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Do vậy nghĩa vụ phạt cọc đã được thay thế bằng một thỏa thuận của các đương sự, cụ thể anh K phải trả cho bà L số tiền 800.000.000 đồng. Đây là nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch hủy cọc, do đó buộc anh Đỗ Hữu K phải trả cho bà Trần Thị L số tiền 800 triệu đồng và lãi suất chậm trả được tính từ ngày 28/10/2020 đến thời điểm xét xử sơ thẩm, ngày 06/02/2023 là có căn cứ.

Từ những phân tích nêu trên, căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 BLTTDS; 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. Không chấp nhận kháng cáo của anh Đỗ Hữu K - Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 06/02/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình.

Căn cứ các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh luận, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền, nội dung theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của ông Đỗ Hữu K trong hạn luật định, hợp lệ, nên được chấp nhận để xem xét

Người không kháng cáo nhưng có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo, kháng nghị và những người tham gia tố tụng khác đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Xét kháng cáo của bị đơn anh Đỗ Hữu K:

2.1. Đối với yêu cầu tuyên bố văn bản hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020 vô hiệu, anh K phải chịu phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020

Hội đồng xét xử nhận thấy khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên đều có cam kết thỏa thuận, song các bên không thực hiện đúng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 16/7/2020 nhưng đã gọi điện, chấp nhận cho nhau về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà L đã cho anh K thêm thời gian để hoàn tất thủ tục nhưng cũng vì điều kiện khách quan mà hai bên đương sự không gặp nhau được, để tháo gỡ các vướng mắc khó khăn. Đồng thời do không tin tưởng lẫn nhau nên đã thống nhất không thực hiện việc chuyển nhượng đất và hủy hợp đồng đặt cọc. Bà L là người có đầy đủ năng lực hành vi và am hiểu pháp luật đã tự nguyện ký tên, điểm chỉ vào văn bản hủy hợp đồng đặt cọc mà không có ai đe dọa hay ép buộc. Việc ký kết của hai bên đương sự là hoàn toàn tự nguyện, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, thể hiện ý trí của các bên, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, việc thỏa thuận ký kết của 2 bên đương sự được pháp luật thừa nhận. Do các bên tự nguyện thỏa thuận, đồng thời trong khi thực hiện hợp đồng cả hai bên đương sự đều có lỗi, do đó không có căn cứ để chấp nhận phạt cọc theo hợp đồng. Mặc dù anh K chưa trả 800 triệu đồng cho bà L theo thỏa thuận nhưng đã viết cam kết trả tiền, bà L cũng đồng ý với điều này, đây là sự tự nguyện của các bên, chấp nhận thỏa thuận hủy cọc và gia hạn thời hạn thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Xét văn bản hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2020 đã được thực hiện theo đúng trình tự, thủ tục, thẩm quyền và đúng quy định của pháp luật, đúng ý chí thỏa thuận của các bên, các bên đã thỏa thuận về hậu quả pháp lý của việc hủy cọc là anh K phải trả cho bà L số tiền 800 triệu đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hủy bỏ văn bản hủy cọc ngày 27/10/2020 và yêu cầu anh K phải chịu phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020 của nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

2.2. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Đề nghị Tòa tuyên bố Văn bản hủy hợp đồng đặt cọc lập giữa bà L và anh ngày 27/10/2020 vô hiệu một phần, đó là phần giao lại tiền đặt cọc cho bà L;

Hội đồng xét xử xét thấy khi ký kết văn bản hủy hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2020 các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, đều hiểu biết pháp luật, các bên đều tự nguyện ký kết không bị ai ép buộc, nội dung của văn bản không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm. là sự thể hiện ý trí tự nguyện của các bên Do đó không có cơ sở để tuyên bố văn bản trên vô hiệu một phần.

- *Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất lập ngày 17/6/2020 là giao dịch vô hiệu do lỗi của nguyên đơn và bà L phải chịu phạt cọc toàn bộ số tiền đã đặt cọc tương ứng 500.000.000 đồng.*

Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn đã không thực hiện theo đúng cam kết đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020, cụ thể anh đã cam kết trong hạn 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng cọc sẽ tiến hành các thủ tục pháp lý, liên quan đến việc lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, thủ tục sang tên giấy chứng nhận cho bà L, theo quy định. Tuy nhiên đến hạn vẫn chưa thực hiện được, đây là thiếu sót của anh, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của bị đơn là có căn cứ.

Đối với kháng cáo cho rằng việc Tòa án nhân dân Thành phố Hòa Bình, giải quyết vụ án là không đúng:

Hội đồng xét xử thấy rằng, về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố văn bản hủy hợp đồng đặt cọc là vô hiệu. Bị đơn có yêu cầu phản tố là đề nghị Tòa án tuyên bố văn bản hủy hợp đồng đặt cọc vô hiệu một phần và hợp đồng đặt cọc lập ngày 17/6/2020 là giao dịch vô hiệu do lỗi của nguyên đơn và phải chịu phạt cọc toàn bộ số tiền đã đặt cọc tương ứng 500.000.000 đồng. Trong vụ án này đối tượng tranh chấp là hợp đồng đặt cọc và văn bản hủy cọc. Căn cứ khoản 3 Điều 26 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự, phát sinh từ quan hệ hợp đồng, do đó về loại việc và vụ án thuộc thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình, giải quyết là đúng quy định. Do vậy ý kiến của bị đơn cho rằng vụ án không thuộc thẩm quyền của Tòa án TP Hòa Bình là không đúng quy định.

Ngoài ra bị đơn cho rằng, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn tố cáo gửi Cơ quan điều tra về hành vi có dấu hiệu tội phạm hình sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ việc giải quyết vụ án này, chờ kết quả giải quyết, Hội đồng xét xử thấy rằng; Vấn đề này ngoài phạm vi giải quyết của vụ án và không thuộc thẩm quyền của Hội đồng xét xử, do đó không có cơ sở xem xét.

2.3. Về hậu quả phát sinh từ văn bản thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 27/10/2020

Bà L đã thực hiện nghĩa vụ theo cam kết, đã trả cho anh K toàn bộ giấy tờ liên quan đến thửa đất. Anh K chưa thực hiện nghĩa vụ trả 800 triệu đồng cho bà L vào ngày 28/10/2020 như đã cam kết. Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ quy định pháp luật buộc anh K phải trả cho bà L số tiền 800 triệu đồng và lãi suất chậm trả được tính từ ngày 28/10/2020 là có căn cứ, đúng pháp luật.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ chấp nhận nội dung đơn kháng cáo của anh Đỗ Hữu K.

[3]. Về án phí: Kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Đỗ Hữu K, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DSST ngày 06 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hòa Bình, tỉnh Hòa Bình; Cụ thể;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 117, 122, 127, 280, 328, 357, 401, 407 và Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy bỏ văn bản hủy cọc ngày 27/10/2020 và yêu cầu anh Đỗ Hữu K phải chịu phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/6/2020.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn là buộc anh Đỗ Hữu K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

3. Buộc anh Đỗ Hữu K phải trả cho bà Trần Thị L số tiền là 981.493.000 đồng (Chín trăm tám mươi một triệu bốn trăm chín mươi ba nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả của người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi xuất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự,

4. Bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố:

- Văn bản hủy hợp đồng đặt cọc lập giữa bà Trần Thị L và anh Đỗ Hữu K vô hiệu một phần (Phần giao lại tiền đặt cọc cho bà L);

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSD đất lập giữa bà L và anh K ngày 17/6/2020 là giao dịch vô hiệu do lỗi của nguyên đơn và bà L phải chịu phạt cọc toàn bộ số tiền đã đặt cọc tương ứng 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

II. Về án phí: Ông Đỗ Hữu K phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, đối trừ với số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0004763 ngày 24/02/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hòa Bình, xác định đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án (25/9/2023).

Nơi nhận:

- TANDCC tại Hà Nội;
- VKSNDCC tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Hòa Bình;
- VKSND T.P Hòa Bình;
- TAND T.P Hòa Bình;
- Chi cục THADS T.P Hòa Bình;
- Các đương sự;
- Lưu: TH, tổ HCTP.

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

Nguyễn Mạnh Hùng