

Số: 406/2020/DS-PT

Ngày: 16/10/2020

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 tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Thu Nam

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Toàn Giang  
Bà Nguyễn Thu Hồng

***-Thư ký phiên tòa:*** Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:*** Bà Nguyễn Mai Thanh -  
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 10 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 293/2020/TLPT-DS ngày 11/6/2020 về “*tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 23A/2019/DS-ST, ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 417/2019/QĐ-PT ngày 15 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

Ông Trần Đăng Q, sinh năm 1974 (*vắng mặt*).

Địa chỉ: Khu 6, thị trấn Tràm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

**Bị đơn:**

1. Ông Phạm Mạnh C, sinh năm 1978 (*vắng mặt*).

Hộ khẩu thường trú: Thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

2. Bà Vũ Thị Thu H, sinh năm 1983 (*vắng mặt*).

Hiện đang ở tại: 163 Hoàng Văn Thụ, Tổ dân phố số 18, phường Nguyễn Du, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

**Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:**

1. Ông Dương Hồng K, sinh năm 1985 (*có mặt*).

2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1984 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú : Khu 4, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Hiện ở tại: số 3 ngõ 134 đường 422 xã Đức Giang, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

3. Bà Bùi Thu Ng, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Thôn Dền, xã Di Trạch, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Hiện ở tại: Số 244 phố Thụ Y, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

4. Văn phòng Công chứng HT và Công chứng viên Kim Thị Nhẫn

Địa chỉ: LK5-2 khu đô thị mới Tân Tây Đô, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trịnh Trọng Trương - Trưởng Văn phòng.

Người đại diện theo uỷ quyền: Bà Kim Thị Nhẫn (vắng mặt) - HKTT: số 151 Phan Đình Phùng, thị trấn Phùng, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội (Theo Giấy uỷ quyền ngày 09/9/2019 lập tại Văn phòng Công chứng HT).

#### **Người làm chứng:**

1. Ông Nguyễn Thành M, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội

2. Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1983 (có mặt).

Địa chỉ: Thôn Nội, xã Đức Thượng, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông Trần Đăng Q trình bày:***

Qua bạn bè giới thiệu, ông Q biết ông Phạm Mạnh C muốn chuyển nhượng thửa đất số 17, tờ bản đồ số 3, diện tích 117m<sup>2</sup> tại địa chỉ: thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Ngày 05/10/2017, ông Q và vợ chồng ông C, bà H có thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất đối với thửa đất của vợ chồng ông C và bà H. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đã lập Hợp đồng đặt cọc, ông Q đã đặt cọc trước số tiền là 100.000.000đồng cho vợ chồng ông C, bà H. Nội dung Hợp đồng đặt cọc thể hiện, ông C, bà H đồng ý chuyển nhượng toàn bộ đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất nêu trên cho ông Q với giá 1.900.000.000đồng.

Theo thoả thuận, sau khi giao tiền đặt cọc, sau 15 ngày thì hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, ông Q sẽ thanh toán nốt số tiền để chuyển nhượng theo thoả thuận là 1.800.000.000đồng. Hết thời hạn đặt cọc nêu trên, ông C đã gặp ông Q và trao đổi chưa hoàn thiện được thủ tục nên hai bên có thoả

thuận gia hạn thêm 15 ngày và lập thành biên bản thoả thuận lại Giấy đặt cọc mua, bán đất. Theo đó, ông C và bà H cam kết chậm nhất là ngày 05/11/2017 sẽ cung cấp đủ giấy tờ cho ông Q để hai bên ra công chứng chuyển nhượng thửa đất nêu trên hợp pháp, nếu sai hẹn, vợ chồng ông C phải chịu trách nhiệm bồi thường gấp đôi số tiền mà ông Q đã đặt cọc. Các lần lập hợp đồng đều có đủ ông C, bà H, bố mẹ đẻ ông C và ông Nguyễn Thành Minh, sinh năm 1980, trú tại: thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội là người làm chứng.

Sau lần đặt cọc thứ 2, ngày 01/11/2017, ông Q được biết ông C đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho người khác. Ông Quang đã đến yêu cầu ông C, bà H dừng việc chuyển nhượng thửa đất trên cho người khác và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho ông Q theo đúng cam kết. Nếu không hoàn tất thủ tục thì phải hoàn trả ông Q toàn bộ số tiền đặt cọc và phạt cọc theo đúng thoả thuận hai bên đã ký kết. Tuy nhiên, vợ chồng ông C, bà H đã không thực hiện việc chuyển nhượng hợp đồng cũng như không trả lại tiền đặt cọc cho ông Q theo đúng cam kết.

Sau này, ông Q được biết, thửa đất nêu trên ông C chuyển nhượng cho ông Dương Hồng K, sinh năm 1985 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: khu 4, thị trấn Trạm Trôi, Hoài Đức, Hà Nội bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1678/2017/HĐCN ngày 24/10/2017 của Văn phòng công chứng HT, thành phố Hà Nội; trụ sở: LK5-2, Khu đô thị mới Tân Tây Đô, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội.

Ông Quang khởi kiện và yêu cầu:

- Buộc ông Phạm Mạnh C và bà Vũ Thị Thu H tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng theo Giấy đặt cọc mà hai bên đã ký kết đối với thửa đất số 17, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

- Trong trường hợp ông C, bà H không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên, đề nghị Toà án tuyên huỷ Giấy đặt cọc, buộc ông C thanh toán trả cho ông Q số tiền 100.000.000 đồng ông Q đã đặt cọc và số tiền phạt cọc theo hai bên đã thoả thuận.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1678/2017/HĐCN ngày 24/10/2017 lập tại Văn phòng công chứng HT, đã ký giữa ông C, bà H với ông K, bà H là vô hiệu.

***Bị đơn ông Phạm Mạnh C trình bày:***

Do có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 17, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, diện tích 117m<sup>2</sup>. Ngày 05/10/2017, ông C và ông Trần Đăng Q có thống nhất lập Hợp đồng đặt cọc, trên cơ sở đó ông Q đã đặt cọc cho ông C số tiền là 100.000.000đồng và hẹn 15 ngày sau, ông C sẽ hoàn thiện các thủ tục để thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất nêu trên với giá là 1.900.000.000đồng.

Sau đó khoảng 05 ngày, ông Q và ông Minh đến gặp ông C yêu cầu thay đổi thực trạng liên quan đến tài sản trên đất, yêu cầu ông C trao đổi với gia đình hàng xóm để lùi cổng vào, tạo ô thoáng giữa hai thửa đất. Ông Chung đồng ý thu xếp và thảo luận với gia đình hàng xóm nhưng không đi đến được thống nhất.

Sau 15 ngày, ông C đã trao đổi lại với ông Q và thống nhất gia hạn thêm 15 ngày nữa để giải quyết vướng mắc nêu trên.

Do không thể thống nhất được với gia đình hàng xóm theo yêu cầu của ông Q nên ông C đã trả lời miệng với ông Q về việc không thể tiếp tục Hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 05/10/2017. Ông Chung đã đề nghị trả lại cho ông Q 100.000.000đồng tiền đặt cọc và bồi thường 30.000.000 đồng nhưng ông Q không đồng ý.

Sau đó ông C có gặp vợ chồng ông Dương Hồng K là người muốn mua nhà, đất của ông nên hai bên gặp nhau và thống nhất giá cả chuyển nhượng là 2.050.000.000đồng. Hai bên đã lập Hợp đồng chuyển nhượng và công chứng tại Văn phòng công chứng HT. Tuy nhiên, sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, ông K đã thực hiện được việc sang tên hay chưa thì ông C không biết.

Khi làm thủ tục chuyển nhượng, ông K không hỏi nên ông C cũng không nói trước đó nhà, đất này ông C đã nhận đặt cọc để chuyển nhượng cho ông Q, còn vợ chồng ông K có biết hay không thì ông C không biết.

Giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng mà Văn phòng công chứng HT lập giữa hai bên là do ông K chủ động làm, ông không biết.

Ông Chung và vợ là bà Vũ Thị Thu H đã ly hôn năm 2017. Hiện nay, bà H đang ở tại địa chỉ: 163 Hoàng Văn Thụ, phường Nguyễn Du, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Khi thực hiện các giao dịch, toàn bộ số tiền mua bán đất, ông C là người nhận để xử lý công việc, bà H không liên quan gì đến số tiền mua bán thửa đất trên. Bà Hằng không nhận bất kỳ số tiền nào từ ông Q cũng như gia đình ông K, bà H.

Nay, ông Q khởi kiện, ông C xác nhận có trách nhiệm với số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc của ông Q. Khi có điều kiện, ông C sẽ thu xếp trả. Với yêu cầu tiền phạt cọc do không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của cả hai bên. Ông Chung đề nghị xác định rõ lỗi của các bên để thực hiện việc bồi thường theo quy định của pháp luật.

***Đồng bị đơn - bà Vũ Thị Thu H trình bày:***

Bà Hằng xác nhận, bà và ông C đã ly hôn vào khoảng giữa năm 2017. Sau khi ly hôn, bà H cùng các con về quê ngoại tại phường Nguyễn Du, thành phố Nam Định sinh sống. Khi ly hôn, ông bà không yêu cầu giải quyết về tài sản chung.

Khoảng tháng 10/2017, ông C có nói với bà H về việc bán nhà đất đứng tên bà và ông C. Khi ông C có đưa cho bà ký các giấy tờ, bà H chỉ nghĩ để hoàn tất các thủ tục liên quan đến nhà đất nên đã ký các giấy tờ do ông C đưa. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai và nhận bao nhiêu tiền do ông C trực tiếp làm việc và nhận tiền, bà H không nhận bất cứ khoản tiền nào liên quan đến các giao dịch của thửa đất này. Vì vậy, mọi trách nhiệm và nghĩa vụ liên quan đến giao dịch của thửa đất này ông C phải chịu hoàn toàn trách nhiệm.

Bản thân bà hiện nay đang nuôi con nhỏ, ở nhờ gia đình bên ngoại nên không có điều kiện về kinh tế.

Vì điều kiện công việc ở xa, bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án các cấp. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :***

***1. Ông Dương Hồng K và bà Nguyễn Thị H thống nhất trình bày:***

Vào ngày 24/10/2017, vợ chồng ông K, bà H có mua thửa đất của ông Phạm Mạnh C và bà Vũ Thị Thu H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 836221, thửa đất số 17, tờ bản đồ số 03, địa chỉ: thôn Lưu Xá, xã Đức Giang, huyện Hoài Đức, Hà Nội, đất ở nông thôn, sử dụng lâu dài và tài sản gắn liền với đất là ngôi nhà hai tầng. Khi mua bán, chuyển nhượng ông K, bà H không biết trước đó có việc đặt cọc giữa ông Q và ông anh Chung. Ông Chung có nói sổ đỏ Ngân hàng đang giữ. Ông Khang, bà H mua thì phải lấy sổ đỏ từ ngân hàng về. Giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng đã lập tại Văn phòng công chứng HT là 200.000.000 đồng. Ông Khang, bà H đề nghị Tòa án căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng thực tế để giải quyết.

Sau khi nhận chuyển nhượng, ông K bà H đã phá dỡ toàn bộ tường, trần, cầu thang, cắt trần của nhà cũ (trên cơ sở nền móng của nhà cũ xây dựng lại).

Ông Khang bà H đề nghị giữ nguyên Hợp đồng chuyển nhượng vì hai bên đã thanh toán tiền xong, giao nhà, đất cho nhau. Gia đình hiện đang sinh sống ổn định trên đất. Hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa ông K bà H với vợ chồng ông C, bà H là đúng pháp luật.

*2. Bà Bùi Thu Ng (vợ ông Trần Đăng Q) trình bày:*

Bà có biết việc ông Q đặt cọc tiền để mua bán nhà đất với vợ chồng ông Phạm Mạnh C và bà Vũ Thị Thu H. Mọi giấy tờ, thủ tục đều do ông Q thực hiện. Bà đồng ý với tất cả các quan điểm, ý kiến của ông Q về việc giải quyết vụ án.

Do bận công việc nên bà Ng xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc tại Tòa án các cấp. Đề nghị giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

*3. Văn phòng công chứng HT và bà Kim Thị Nhân trình bày:*

Ngày 24/10/2017, Văn phòng công chứng HT nhận được hồ sơ xin chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phạm Mạnh C và bà Vũ Thị Thu H.

Bên chuyển nhượng là ông Phạm Mạnh C, bà Vũ Thị Thu H với bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Hồng K, bà Nguyễn Thị H, đã xuất trình đầy đủ chứng minh thư nhân dân, sổ hộ khẩu, đăng ký kết hôn. Ông Phạm Mạnh C và bà Vũ Thị Thu H có xuất trình Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 105/2017 ngày 12/6/2017, theo Quyết định này thể hiện, phần về tài sản vợ chồng thì bà H và ông C không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đó, Văn phòng công chứng HT xác định trong thời kỳ hôn nhân của ông C và bà H đăng ký kết hôn từ 20/10/2007 có tài sản chung là thửa đất ông C, bà H xuất trình.

Kiểm tra trên mạng Uchi quản lý về các thông tin ngăn chặn thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên không có thông tin ngăn chặn. Danh sách hợp đồng chỉ có một dữ liệu ngày 20/11/2012, ông C và bà H đã thế chấp Ngân hàng, đến ngày 27/3/2014 đã được giải chấp.

Xét thấy hồ sơ đã đủ điều kiện nên Văn phòng công chứng HT đã dự thảo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hai bên đọc dự thảo, giá chuyển nhượng hai bên tự thỏa thuận là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Khi hai bên đã đọc xong, công chứng viên đã giải thích pháp luật, quyền và nghĩa vụ của hai bên và hai bên thống nhất thỏa thuận như trong hợp đồng. Các bên đều nhất trí, ký tên, điểm chỉ trước mặt công chứng viên tại Văn phòng công chứng HT. Văn phòng công chứng cũng như Công chứng viên không biết về vấn đề đặt cọc, không ai nói có việc đặt cọc đối với thửa đất, trên mạng Uchi đã cho thông tin thể hiện không có ngăn chặn. Như vậy, Văn phòng công chứng HT đã thực hiện công chứng đúng đối tượng, đúng quy

trình theo quy định của Luật công chứng.

Nay có yêu cầu khởi kiện, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

**Tại bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS - ST, ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân Hoài Đức đã xét xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đăng Q.

2. Huỷ Giấy đặt cọc giữa ông Phạm Mạnh C, bà Vũ Thị Thu H với ông Trần Đăng Q, buộc ông Phạm Mạnh C phải trả ông Trần Đăng Q số tiền là: 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

3. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1678/2017/HĐCN ngày 24/10/2017 của Văn phòng công chứng HT, thành phố Hà Nội; trụ sở: LK5-2, Khu đô thị mới Tân Tây Đô, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội giữa ông Phạm Mạnh C, bà Vũ Thị Thu H với ông Dương Hồng K, bà Nguyễn Thị H là vô hiệu.

Giành quyền khởi kiện về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu cho ông K, bà H với ông C bà H bằng một vụ kiện dân sự khác khi ông K và bà H có yêu cầu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thi hành thì phải chịu lãi suất phát sinh do chậm trả tiền theo thoả thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; nếu không có thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 8/10/2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Hồng K và bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm với lý do, Toà án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H với ông K, bà H vô hiệu khi ông bà đã hoàn tất thủ tục pháp lý là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà H.

Ngày 7/10/2019 Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức có Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-KN với lý do, Toà án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông K, bà H với ông C, bà H bị vô hiệu là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K bà H; không đúng với thoả thuận của hai bên tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc đã ký giữa ông Q với ông C, vi phạm khoản 2 Điều 3 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-KN ngày 07/10/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức và phát biểu ý kiến:

*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, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1678/2017/HĐCN ngày 24/10/2017 lập tại Văn phòng công chứng HT, giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Mạnh C, bà Vũ Thị Thu H với bên nhận chuyển nhượng là ông Dương Hồng K, bà Nguyễn Thị H không bị vô hiệu, các bên có nghĩa vụ thực hiện.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. *Về tố tụng:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Hồng K, bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo và đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức có Quyết định kháng nghị đều trong thời hạn luật định, nên xác định kháng cáo và kháng nghị là hợp lệ.

2. Về Nội dung: Xét nội dung kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

#### **2.1 Xét Hợp đồng đặt cọc:**

Ngày 05/10/2017, giữa ông Phạm Mạnh C (Bên chuyển nhượng) với ông Trần Đăng Q (Bên nhận chuyển nhượng) có ký Hợp đồng đặt cọc được thể hiện hình thức viết “*Giấy đặt cọc tiền*” để chuyển nhượng nhà, đất tại thửa số 17, tờ bản đồ số 03, địa chỉ thôn Lưu Xá, Đức Giang, Hoài Đức, Hà Nội. Giá chuyển nhượng là 1.900.000.000đồng. Để hướng tới việc mua bán, chuyển nhượng nhà, đất nêu trên, ông Q đã đặt cọc cho ông C số tiền 100.000.000đồng, hai bên thoả thuận đến ngày 20/10/2017 ông Q phải thanh toán nốt số tiền 1.800.000.000đồng cho ông C. Sau khi nhận đủ tiền, hai bên sẽ tiến hành giao đất và nhà cho ông Q. Tại mục số 5 của *Giấy*

*đặt cọc tiền, hai bên thoả thuận: “... nếu bên A (ông C) không bán, chuyển nhượng cho Bên B (ông Q) thì bồi thường gấp 2 lần số tiền Bên B đã đặt cọc; nếu Bên B không mua, không nhận chuyển nhượng và thanh toán tiền cho Bên A đúng thời hạn thoả thuận nêu trên thì số tiền đã đặt cọc sẽ thuộc về Bên A”.*

Đến ngày 20/10/2017 là thời hạn thực hiện thoả thuận theo “*Giấy đặt cọc tiền*” các bên đã ký ngày 05/10/2017 nhưng ông C chưa hoàn thiện thủ tục và giấy tờ nên hai bên đã ký thoả thuận gia hạn đến ngày 05/11/2017 tiếp tục thực hiện Hợp đồng, tuy nhiên chưa hết thời hạn theo thoả thuận thì ngày 24/10/2017, ông C đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho ông Dương Hồng K và bà Nguyễn Thị H.

Như vậy việc ông C không thực hiện đúng thoả thuận như hai bên đã cam kết tại mục 5 của *Giấy đặt cọc tiền*, bị xác định là vi phạm Hợp đồng đặt cọc. Giao dịch dân sự chỉ đảm bảo có hiệu lực khi các chủ thể tự nguyện thoả thuận, cam kết. Ông Chung không tiếp tục thực hiện thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc đồng nghĩa với việc ông C phải chịu phạt cọc theo nội dung hai bên đã thoả thuận tại mục 5 của *Giấy đặt cọc tiền* nêu trên.

Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thoả thuận khác*”.

Khoản 4 Điều 422 Bộ luật dân sự quy định về hợp đồng được chấm dứt trong trường hợp: “*Hợp đồng bị hủy bỏ, bị đơn phương chấm dứt thực hiện*”.

Theo các quy định nêu trên thấy, việc các bên thoả thuận, cam kết là phù hợp với quy định của pháp luật, khi một trong hai bên vi phạm thoả thuận, cam kết thì phải chịu phạt cọc như hai bên đã thoả thuận là đúng quy định.

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông C phải trả cho ông Q số tiền đã đặt cọc và phải chịu phạt cọc là đúng quy định. Ông Quang tự ý chuyển nhượng nhà đất khi thời hạn thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc vẫn còn nên xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông C.

Căn cứ vào thoả thuận tại mục số 5 của *Giấy đặt cọc tiền*, các bên thoả thuận: “*... nếu bên A (ông C) không bán, chuyển nhượng cho Bên B (ông Q) thì bồi thường gấp 2 lần số tiền Bên B đã đặt cọc...*”. Như vậy khoản tiền ông C phải chịu phạt cọc

phải là 200.000.000đồng cộng với số tiền đã đặt cọc 100.000.000đồng, tổng cộng là 300.000.000đồng mới đúng, tuy nhiên sau khi xét xử sơ thẩm, ông Q đã không kháng cáo nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét sửa bản án sơ thẩm về nội dung này.

Đối với trách nhiệm của bà Vũ Thị Thu H: Trong *Giấy đặt cọc tiền* có chữ ký của bà H, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án bà H trình bày, thời điểm đó bà và ông C đã ly hôn, do nhà đất đứng tên hai vợ chồng nên ông C đã đưa cho bà ký để hợp thức hóa giấy tờ, bà H ký nhưng bà không được nhận và sử dụng số tiền ông C nhận đặt cọc. Ông Chung xác nhận là người trực tiếp thực hiện giao dịch và nhận tiền đặt cọc, không liên quan đến bà H và xin chịu trách nhiệm đối với giao dịch này. Nguyên đơn ông Q đồng ý với ý kiến của ông C (BL 88) nên Tòa án cấp sơ thẩm không buộc bà H cùng liên đới chịu trách nhiệm là có cơ sở.

*2.2 Xét tính có hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 1678/2017/HĐCN ngày 24/10/2017 của Văn phòng công chứng HT, thành phố Hà Nội; trụ sở: LK5-2, Khu đô thị mới Tân Tây Đô, huyện Đan Phượng, thành phố Hà Nội giữa ông Phạm Mạnh C, bà Vũ Thị Thu H với ông Dương Hồng K, bà Nguyễn Thị H.*

Như đã phân tích ở nội dung nêu trên, mặc dù ông C vi phạm thỏa thuận, cam kết mà hai bên đã thống nhất trong Hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên đây là thỏa thuận đặt cọc để hướng tới việc ký kết Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng, nên khi ông C vi phạm thỏa thuận thì ông C phải chịu phạt cọc, điều đó không có nghĩa khi ông C thực hiện giao dịch mua bán, chuyển nhượng tiếp theo với ông K, bà H thì giao dịch này bị xác định là vô hiệu.

Phía ông K, bà H khi ký Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng với ông C bà H không biết trước đó ông C đã ký Hợp đồng đặt cọc với ông Q, phía nguyên đơn có lời khai cho rằng đã nói với ông K, bà H về việc ông Q đã đặt tiền nhưng ông K, bà H không thừa nhận. Giả sử ông K bà H có biết thì cũng không phải chịu hậu quả của việc ông C vi phạm thỏa thuận với ông Q trong Hợp đồng đặt cọc.

Do vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa ông C, bà H với ông K, bà H thể hiện ý chí tự nguyện. Hình thức và nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Phía ông C, bà H với ông K, bà H không có ý kiến gì liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã ký kết. Sau khi nhận chuyển nhượng ông K, bà H đã xây nhà và sinh sống ổn định cho đến nay. Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng hợp pháp tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên không bị coi là vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà H với ông K, bà H bị vô hiệu là không có căn cứ, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông K, bà H.

Do vậy kháng cáo của ông K, bà H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức liên quan đến nội dung này là có cơ sở chấp nhận.

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

### **3. Về án phí:**

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do chấp nhận kháng cáo nên ông K, bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 328, 422 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ 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.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 23A/2019/DS-ST, ngày 30/9/2019 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Dương Hồng K, bà Nguyễn Thị H và Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-KN ngày 07/10/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Hoài Đức.

### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đăng Q, tuyên hủy “Giấy đặt cọc tiền” lập ngày 05/10/2017 và “Giấy đặt cọc tiền” lập ngày 20/10/2017 (ngày ghi trên Giấy đặt cọc tiền là 5/10.2017), đã ký giữa ông Phạm Mạnh C, bà Vũ Thị Thu H với ông Trần Đăng Q.

2. Buộc ông Phạm Mạnh C phải trả ông Trần Đăng Q số tiền đặt cọc 100.000.000đồng và số tiền phạt cọc 100.000.000đồng. Tổng cộng là 200.000.000đồng (hai trăm triệu đồng).

**3.** Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đăng Q, yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 1678/2017/HĐCN ngày 24/10/2017 tại Văn phòng công chứng HT, thành phố Hà Nội, đã ký giữa ông Phạm Mạnh C, bà Vũ Thị Thu H với ông Dương Hồng K, bà Nguyễn Thị H.

**4.** Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng: 1678/2017/HĐCN ngày 24/10/2017 tại Văn phòng công chứng HT, thành phố Hà Nội, đã ký giữa ông Phạm Mạnh C, bà Vũ Thị Thu H với ông Dương Hồng K, bà Nguyễn Thị H không bị vô hiệu, các bên có nghĩa vụ thực hiện theo đúng quy định của pháp luật.

**5. Về án phí:**

- Ông Trần Đăng Q phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Số tiền này được trừ vào số tiền tạm ứng án phí DSST ông Q đã nộp 1.000.000đồng theo biên lai thu số 0007917, ngày 8/3/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức. Hoàn trả lại ông Q số tiền 700.000đồng đã nộp theo Biên lai này.

Ông Trần Đăng Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện được chấp nhận. Trả lại ông Q số tiền tạm ứng án phí 2.500.000đồng đã nộp theo Biên lai số 7769, ngày 22/11/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Hoài Đức.

- Ông Phạm Mạnh C phải chịu 10.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Dương Hồng K và bà Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông K, bà H số tiền 600.000đồng đã nộp theo Biên lai số 9238, ngày 08/10/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức

**6.** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong 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 suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

**7.** Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 - Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện yêu cầu 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 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 tọa phiên tòa**

***Nơi nhận:***

- Viện kiểm sát NDTP 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**