

Số: 66/2018/DS-PT

Ngày: 27/3/2019

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 27 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 283/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2018 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 15/2018/DS-ST, ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 50/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 2 năm 2019, giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:**

Ông Phạm Tiến T, sinh năm 1949 (*vắng mặt*);

Địa chỉ: Số 1, ngõ 147 Đ, phường ĐC, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* ông Ngô Thành B, sinh năm 1977 (*có mặt*);

Trú tại: Số 17 ngõ 179/169 phường V, quận H, thành phố Hà Nội.

**Bị đơn:**

1. Ông Đinh Văn H, sinh năm 1954 (*có mặt*);

2. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1960 (*vắng mặt*);

Cùng trú tại: Xóm 2, thôn L, xã K, huyện Hoài Đức, Hà Nội.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông H, bà B: Ông Trần Quang Mỹ, bà Phạm Thị Hương, đều là Luật sư Công ty Luật hợp danh Hùng Vương thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (ông Mỹ, bà Hương đều có mặt tại phiên tòa).*

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

1. Chị Đinh Thị Thu Hiền, sinh năm 1979 (có mặt);

Trú tại: Thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

2. Anh Đinh Mạnh Tuấn, sinh năm 1981 (có mặt);

Trú tại: Thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

3. Anh Đinh Đại Nghĩa, sinh năm 1983 (có mặt);

Trú tại: Thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

*Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho chị Hiền, anh Tuấn, anh Nghĩa: ông Trần Quang Mỹ, bà Phạm Thị Hương, đều là Luật sư Công ty Luật hợp danh Hùng Vương thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội (ông Mỹ, bà Hương đều có mặt tại phiên tòa).*

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 09/6/2002, ông Phạm Tiến T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đinh Mạnh H (Đinh Văn H), bà Phạm Thị B. Cụ thể: Diện tích đất 747,6m<sup>2</sup> trên có 1 căn nhà lợp ngói 45m<sup>2</sup> tại khu lò gạch Đồng Đình, xóm 1, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội). Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất được lập dưới sự làm chứng của ông Phạm Văn Hùng, giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 373.800.000 đồng (Ba trăm bảy ba triệu, tám trăm nghìn đồng). Theo Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2002, hai bên thỏa thuận ông T có trách nhiệm thanh toán số tiền là 170.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi triệu đồng) cho vợ chồng ông H, bà B ngay sau khi ký hợp đồng, phần còn lại ông T sẽ thanh toán nốt sau khi vợ chồng ông H hoàn thành giấy tờ chuyển nhượng tại UBND xã Kim Chung để ông T hoàn chỉnh thủ tục pháp lý đăng ký quyền sở hữu nhà và sử dụng đất với cơ quan nhà nước, nhưng từ đó đến nay ông H bà B vẫn chưa hoàn thành các giấy tờ trên. Tổng số tiền ông T đã thanh toán cho vợ chồng ông H, bà B là 170.000.000 (Một trăm bảy mươi triệu đồng).

Nay ông Phạm Tiến T đề nghị Tòa án buộc ông Đinh Mạnh H và bà Phạm Thị B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 747,6m<sup>2</sup> đất tại khu Lò Gạch hồ Đồng Đình, xóm 1, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, thành phố

Hà Nội theo giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất ngày 09/6/2002; đối với 1 căn nhà lợp ngói 45m<sup>2</sup> do thời gian đã lâu bị hư hỏng, nay không còn nữa nên ông không có yêu cầu gì về ngôi nhà này. Trường hợp ông H và bà B không tiếp tục thực hiện hợp đồng trên thì đề nghị Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông H và bà B phải bồi thường theo quy định của pháp luật.

***Bị đơn ông Đinh Văn H trình bày:***

Năm 2002 (ông H không nhớ cụ thể tháng mấy), ông và ông T có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Ông chuyển nhượng cho ông T 747,6m<sup>2</sup> đất tại khu lò gạch Đồng Đình, xóm 1, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội. Sau đó ông T có đem về và chuyển cho ông 70.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*), mục đích là ông T đặt cọc mua đất. Sau đó ông đi làm thủ tục để chuẩn bị sang tên cho ông T, đến khoảng tháng 5, tháng 6 năm 2003, ông làm xong thủ tục và có gọi ông T về để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng diện tích đất nêu trên nhưng gọi nhiều lần ông T không về.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng ông không đồng ý. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng ông đồng ý nhưng không đồng ý bồi thường cho ông T vì lỗi do ông T không chịu hợp tác nên làm cho việc mua bán chuyển nhượng đất không thực hiện được. Ông xác định số tiền 70.000.000đ (*Bảy mươi triệu đồng*) ông đã nhận và viết giấy biên nhận cho ông T là tiền đặt cọc, nay vì tình cảm ông sẽ trả lại cho ông T khoản tiền đặt cọc và thêm 1 khoản tiền nữa, chi tiết cụ thể sau khi ông T gặp ông hai bên sẽ thống nhất. Ông không đồng ý cắt trả đất hoặc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T. Nếu ông T không đồng ý, ông đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Về chứng cứ chứng minh ông thực hiện thủ tục chuyển nhượng, ông đã cung cấp cho Tòa án, nay ông thừa nhận không có tài liệu chứng cứ gì để cung cấp thêm. Ông không đồng ý kết quả giám định chữ ký của ông trong hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 09/6/2002 nhưng ông không đề nghị giám định lại.

***Đồng bị đơn bà Phạm Thị B trình bày:***

Bà không biết ông Phạm Tiến T là ai và bà không mua bán chuyển nhượng gì cho ông T. Chữ ký trong Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất đề ngày 09/6/2012 (do ông T cung cấp) không phải chữ ký của bà. Nay ông T khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

*Chị Đinh Thị Thu Hiền, anh Đinh Mạnh Tuấn, anh Đinh Đại Nghĩa trình bày:*

Tài sản đang có tranh chấp là của bố mẹ các anh chị, các anh chị không có công sức đóng góp gì vào khối tài sản đó. Vì vậy, anh chị không liên quan gì đến vụ án, việc giải quyết vụ án như thế nào là do bố mẹ anh chị quyết định. Anh chị không có yêu cầu hoặc đề nghị gì khác.

**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 Phạm Tiến T về tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, bao gồm: 747,6m<sup>2</sup> đất và 1 căn nhà lập ngôi 45m<sup>2</sup> tại khu lò gạch Đồng Đình, xóm 1, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) giữa ông Phạm Tiến T và ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị B.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, bao gồm: 747,6m<sup>2</sup> đất và 1 căn nhà lập ngôi 45m<sup>2</sup> tại khu lò gạch Đồng Đình, xóm 1, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) giữa ông Phạm Tiến T và ông Đinh Văn H, Phạm Thị B là vô hiệu. Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2002 giữa ông Phạm Tiến T và ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị B.

3. Buộc ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị B phải hoàn trả cho ông Phạm Tiến T số tiền đã nhận theo Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất là 170.000.000đ (*Một trăm bảy mươi triệu đồng*).

4. Buộc ông Đinh Văn H và bà Phạm Thị B phải bồi thường cho ông Phạm Tiến T số tiền thiệt hại do hợp đồng vô hiệu là: 2.319.200.000đ (*Hai tỷ ba trăm mười chín triệu hai trăm nghìn đồng*).

Tổng cộng ông Đinh Văn H và bà Phạm Thị B phải trả cho ông Phạm Tiến T số tiền: **2.489.200.000đ** (*Hai tỷ, bốn trăm tám mươi chín triệu, hai trăm nghìn đồng*).

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày **19/10/2018**, bị đơn ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đinh Thị Thu Hiền, anh Đinh Mạnh Tuấn và anh Đinh Đại Nghĩa có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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.

Bị đơn ông H, bà B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Hiền, anh Tuấn, anh Nghĩa giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phát biểu: Toà án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sai đối tượng trên cơ sở đó xác định hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều cấm và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu là không đúng. Bản chất đây là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và chỉ có căn cứ xác định ông H nhận đặt cọc của ông T 70.000.000 đồng chứ không phải 170.000.000 đồng như văn bản lập ngày 9/6/2002 ông T giao nộp cho Tòa án. Do ông T là người có lỗi nên ông H không có trách nhiệm phải trả lại cho ông T số tiền 70.000.000 đồng ông T đã đặt cọc, tuy nhiên ông H tự nguyện hoàn trả lại cho ông T số tiền này nên đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của ông T, sửa quan hệ pháp luật là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và ghi nhận sự tự nguyện của ông H hoàn trả lại ông T số tiền 70.000.000 đồng đã nhận đặt cọc của ông T.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội 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 bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là đòi tiền đặt cọc; xác định ông H đã ký vào văn bản lập ngày 9/6/2002, trên cơ sở đó buộc ông H phải trả lại cho ông T số tiền 170.000.000 đồng tiền đặt cọc và trả lãi suất của số tiền 170.000.000 đồng cho ông T từ khi nhận tiền đặt cọc cho đến ngày xét xử phúc thẩm theo quy định của pháp luật; xác định nguyên đơn, bị đơn đều là người cao tuổi nên không phải chịu tiền án phí.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

1. Về tố tụng: Bị đơn ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đinh Thị Thu Hiền, anh Đinh Mạnh Tuấn và anh Đinh Đại Nghĩa có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định là hợp lệ.

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

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà, ông H và ông T cùng xác nhận, năm 2002 hai bên thỏa thuận chuyển nhượng 747,6m<sup>2</sup> đất, trên có 1 căn nhà lợp ngói diện tích 45m<sup>2</sup> tại khu lò gạch Đồng Đình, xóm 1, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) với giá 373.800.000đồng.

Ông H xác nhận có viết *Giấy biên nhận* và nhận đặt cọc 70.000.000đồng của ông T, ông H không nhận 170.000.000đồng cũng như không ký vào *Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất* lập ngày 9/6/2002 như ông T trình bày và giao nộp cho Tòa án. Bà B vợ ông H không thừa nhận có tham gia vào việc mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T và cũng không ký vào *Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất* lập ngày 9/6/2002 mà ông T giao nộp cho Tòa án.

Theo ông T trình bày, ngày 09/6/2002, ông T và vợ chồng ông H lập *Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất* tại địa chỉ nêu trên, ông đã trả cho ông H 170.000.000đồng, phần còn lại ông T sẽ thanh toán sau khi vợ chồng ông H hoàn thành giấy tờ thủ tục pháp lý. Số tiền 170.000.000đồng đã trả cho ông H là thanh toán một phần tiền mua nhà đất, không phải tiền đặt cọc

Xem xét đối với *Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất* lập ngày 9/6/2002 do ông T giao nộp cho Tòa án, nội dung văn bản thể hiện: “...*Giá bán toàn bộ khu nhà đất trên là 373.800.000đồng...Ông Đinh Mạnh H đã nhận trước của ông T số tiền là 170.000.000đồng...Ông bà Đinh Mạnh H có trách nhiệm làm giấy tờ chuyển nhượng cho bên mua tại HTX nông nghiệp thôn Lai Xá và UBND xã Kim Chung để hoàn chỉnh thủ tục hợp pháp về sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bên mua là ông Phạm Tiến T. Khi giải quyết xong sẽ nhận nốt số tiền còn lại...Nếu có gì sai trái, gia đình ông Đinh Mạnh H hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật và xin thanh toán trả lại cho ông T gấp hai lần số tiền đã nhận trước là 340.000.000đồng trước khi ông T trả lại khu nhà đất đó*”. Văn bản này có chữ ký của ông T, ông H, bà B. Ông T còn viết cam kết *trường hợp thủ tục đã được bên bán giải quyết xong theo hợp đồng - nếu không mua nữa sẽ bị mất số tiền trên*.

Mặc dù, ông H bà B trình bày không ký vào *Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất* lập ngày 9/6/2002, tuy nhiên căn cứ vào Kết luận giám định số 30/C54-P5 ngày 07/3/2018 của Viện khoa học hình sự - Bộ công an kết luận:

*Chữ ký trong: Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất; Giấy nhận tiền giữa ông H và ông T đúng là chữ ký của ông Đình Văn H.*

*Chữ ký trong: Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất không phải là chữ ký của bà Phạm Thị B.*

Do vậy có cơ sở xác định chỉ có ông H đã ký vào *Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất* lập ngày 9/6/2002, bà B (vợ ông H) không ký vào văn bản này. Số tiền ông H đã nhận của ông T ghi trong văn bản này là 170.000.000đồng.

Xét về hình thức văn bản ghi tiêu đề *Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất* do hai bên thỏa thuận thực hiện, nội dung thỏa thuận về đối tượng giao dịch, giá cả chuyển nhượng, quyền, nghĩa vụ của các bên và cam kết thực hiện. Bên bán đã nhận 170.000.000đồng trên tổng số tiền chuyển nhượng nhà đất hai bên thỏa thuận là 373.800.000đồng và cam kết, “*bên bán: có trách nhiệm làm giấy tờ chuyển nhượng cho bên mua tại HTX Nông nghiệp thôn Lai Xá và UBND xã Kim Chung để hoàn chỉnh thủ tục hợp pháp về sở hữu nhà và quyền sử dụng đất cho bên mua...thời gian hoàn thành thủ tục giấy tờ tại UBND xã Kim Chung tới ngày 30/7/2012...*” “*bên mua: ông Phạm Tiến T có trách nhiệm đóng thuế và các khoản lệ phí sang tên cho UBND xã Kim Chung theo quy định của Nhà nước cho lần mua bán này*” . bên bán: “*...Nếu có gì sai trái...xin thanh toán trả lại cho ông T gấp hai lần số tiền đã nhận trước là 340.000.000đồng*”. Bên mua ký văn bản và cam kết “*Nếu không mua nữa sẽ chịu mất số tiền trên*”, số tiền trên trong hợp đồng chính là 170.000.000đồng mà bên bán giao trước cho bên mua. Thời điểm hai bên thực hiện giao dịch và lập văn bản thỏa thuận ngày 9/6/2002 do vậy khi xảy ra tranh chấp được áp dụng Bộ luật dân sự năm 1995 để giải quyết.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định văn bản này là Hợp đồng mua bán nhà, đất, do thỏa thuận giữa hai bên đã vi phạm điều cấm nên bị coi là vô hiệu và giải quyết theo quy định của Hợp đồng mua bán nhà, đất bị vô hiệu. Bị đơn kháng cáo cho rằng thỏa thuận giữa hai bên là thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán giữa hai bên, tuy nhiên như đã phân tích ở nội dung nêu trên, bên bán mới chỉ nhận một phần tiền của bên mua để bên bán thực hiện nghĩa vụ làm giấy chuyển nhượng qua cơ quan Nhà nước có thẩm quyền là HTX và UBND xã Kim Chung. Do

vậy thỏa thuận giữa hai bên phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 363 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về đặt cọc.

Trong văn bản này còn thỏa thuận, bên bán nếu có gì sai trái... trả lại gấp hai lần số tiền đã nhận trước là 340.000.000đồng, bên mua cam kết nếu không mua sẽ chịu mất số tiền trên. Như vậy việc cam kết giữa bên mua và bên bán khẳng định bên bán không bán thì bị phạt gấp hai lần, bên mua không mua thì bị mất số tiền đã giao trước cho bên bán. Sự thỏa thuận này phù hợp với khoản 2 Điều 363 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định về đặt cọc.

Từ những phân tích nêu trên, có đủ căn cứ xác định văn bản giữa hai bên lập ngày 9/6/2002 với tiêu đề “*Giấy bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất*” về mặt pháp lý được xác định là Hợp đồng đặt cọc mua nhà, đất, nên khi xảy ra tranh chấp phải được giải quyết theo quy định của Hợp đồng đặt cọc. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là tranh chấp Hợp đồng đặt cọc cho phù hợp với nội dung mà hai bên thỏa thuận trong Hợp đồng.

*Về việc xác định lỗi:* Xét lỗi dẫn đến Hợp đồng mua bán chuyển nhượng không thực hiện được, Hội đồng xét xử xét thấy, tài sản chuyển nhượng là 01 căn nhà trên diện tích đất 747,6m<sup>2</sup> tại khu Lò Gạch hồ Đồng Đình, xóm 1 thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức Hà Nội là tài sản chung của vợ chồng ông H, bà B. Qua giám định chữ viết, chữ ký thì không phải chữ ký của bà Phạm Thị B. Đối tượng mua bán hai bên đều biết rõ chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên không thể làm giấy tờ pháp lý như hai bên đã thỏa thuận. Thỏa thuận giữa hai bên đã bị vô hiệu ngay từ khi giao kết hợp đồng. Do hai bên không chứng minh được lỗi của nhau theo như cam kết trong văn bản đặt cọc nên việc xác định lỗi dẫn đến giao kết đặt cọc bị vô hiệu thuộc về cả bên bán và bên mua. Hai bên đều không phải chịu phạt theo thỏa thuận đặt cọc. Bên bán có trách nhiệm trả lại cho bên mua số tiền đặt cọc đã nhận là 170.000.000đồng. Tuy nhiên khoản tiền này bên bán đã nhận của bên mua từ năm 2002 cho đến nay bên bán chưa trả lại số tiền này cho bên mua nên khi trả lại khoản tiền gốc thì bên bán còn phải trả cho bên mua khoản tiền lãi theo mức lãi suất nợ quá hạn theo quy định tại Điều 473 Bộ luật dân sự năm 1995, điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005 và Điều 468 khoản 2 Bộ luật dân sự năm 2015.

Cụ thể hai bên xác lập giao dịch từ ngày 09/6/2002 đến ngày 01/01/2017 là 14 năm 05 tháng 21 ngày:

- Số tiền 170.000.000đồng x 13,5 %/năm x 14 năm 05 tháng 21 ngày = 332.201.250 đồng.

Từ ngày 01/01/2017 đến thời điểm xét xử phúc thẩm (ngày 27/3/2019) là 02 năm 3 tháng 27 ngày được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015:

- Số tiền 170.000.000đ x 10%/năm x 02 năm 3 tháng 27 ngày = 38.108.332đồng.

Như vậy tổng số tiền gốc và lãi theo quy định của pháp luật từ khi bên bán nhận của bên mua đến nay, bên bán phải trả cho bên mua số tiền gốc 170.000.000đồng, số tiền lãi 370.309.582đồng. Tổng cộng cả tiền gốc và tiền lãi là 540.309.582đồng.

Từ những phân tích nêu trên thấy nội dung bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo là có căn cứ chấp nhận, do vậy Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội và Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

*Về án phí:* Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên bị đơn - ông H đã trên 60 tuổi nên căn cứ Luật người cao tuổi và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, ông H thuộc trường hợp được miễn án phí, ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà B không biết và cũng không tham gia giao dịch chuyển nhượng với ông T, do vậy bà B không phải chịu án phí dân sự sơ 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 363, Điều 473 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 476 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 468 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 15/2018/DS-ST, ngày 18/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

**Tuyên xử:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Tiến T về tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, bao gồm: 747,6m<sup>2</sup> đất và 1 căn nhà lợp ngói 45m<sup>2</sup> tại khu lò gạch Đồng Đình, xóm 1, thôn Lai Xá, xã Kim Chung, huyện Hoài Đức, tỉnh Hà Tây (nay là thành phố Hà Nội) giữa ông Phạm Tiến T và ông Đinh Văn H, bà Phạm Thị B.

2. Xác định *Giải bán nhà và chuyển quyền sử dụng đất* lập ngày 9/6/2002 là Hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Tiến T và ông Đinh Văn H bị vô hiệu và bị hủy bỏ.

3. Xác định ông Đinh Văn H nhận đặt cọc của ông Phạm Tiến T số tiền 170.000.000đồng.

4. Xác định lỗi làm cho Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu thuộc về bên mua và bên bán, mỗi bên phải chịu 50%.

5. Buộc ông Đinh Văn H phải thanh toán cho ông Phạm Tiến T số tiền 540.309.582đồng, bao gồm 170.000.000đồng là số tiền nhận đặt cọc và 370.309.582đồng là tiền lãi theo quy định của pháp luật.

**6. Về án phí:**

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Đinh Văn H, ông H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông H, bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Hiền, anh Tuấn, anh Nghĩa không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người được nhận lại số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 00008434, 00008435, 00008436, 00008437, 00008438, ngày 24/10/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội.

Ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông T 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 7777 ngày 24/11/2017 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hoài Đức.

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.

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./

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**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.

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

**Trần Thị Thu Nam**