TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH YÊN BÁI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- H2phúc**

Bản án số: **07**/2020/DS-PT
Ngày: 07-9-2020
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH YÊN BÁI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hồng Quân

Các Thẩm phán: Ông Vũ Dũng
Bà Đỗ Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Đông – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Yên Bái tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Thanh Thùy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Yên Bái xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 08/2020/DS-PT ngày 07 tháng 8 năm 2020 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã X, tỉnh Yên Bái bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 11/2020/QĐ-PT ngày 24 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị N – Sinh năm 1964. CMND số 080569120, Công an tỉnh Lạng Sơn cấp ngày 03-10-2016.

Hộ khẩu thường trú: Xóm T, xã Đ, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần N1 – Sinh năm 1968. CMND số 06046787, Công an tỉnh Yên Bái cấp ngày 16-8-2011.

Địa chỉ: Tổ 7, phường Z, thành phố Y, tỉnh Yên Bái theo văn bản ủy quyền ngày 01-6-2019. (Có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

1. Luật sư Nguyễn Thị K – Văn phòng Luật sư Nguyễn K, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt).

2. Luật sư Phạm Văn H1 – Văn phòng Luật sư Nguyễn K, Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. (Có mặt).

- *Đồng Bị đơn:*

1. Bà Phùng Thị L – Sinh năm 1970. CMND số 060589550, Công an tỉnh Yên Bái cấp ngày 01-8-2014.

Địa chỉ: Tổ 4, phường P, thị xã X, tỉnh Yên Bái. Có mặt.

2. Ông Đàm Văn V - Sinh năm 1966. CMND số 060582056, Công an tỉnh Yên Bái cấp ngày 29-11-2012.

Địa chỉ: Tổ 4 phường P, thị xã X, tỉnh Yên Bái. Là chồng của bà Phùng Thị L và ủy quyền cho bà L tham gia tố tụng theo văn bản ủy quyền ngày 20-6-2019.

- *Những người làm chứng:*

1. Bà Phạm Thị H2, sinh năm 1968;

Trú tại: Tiểu khu 8, thị trấn C, huyện M, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt).

2. Ông Lê Đại T1, sinh năm 1968;

Trú tại: Xóm T, xã Đ, huyện H, tỉnh Lạng Sơn. (Vắng mặt).

3. Ông Phạm Trường S, sinh năm 1964;

Trú tại: Tổ 4, phường E, thị xã X, tỉnh Yên Bái. (Vắng mặt).

4. Ông Phạm Thế A,

Trú tại: Số 464, LT, quận Q, thành phố Hải Phòng. (Vắng mặt).

5. Anh Trần Việt H3, sinh năm 1993;

Trú tại: Tiểu khu 8, thị trấn C, huyện M, tỉnh Sơn La. (Vắng mặt).

6. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1973;

Trú tại: Tổ 12, phường F, thị xã X, tỉnh Yên Bái.

(Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị N là Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Lê Thị N trình bày:

Từ mối quan hệ bạn bè với vợ chồng bà Phùng Thị L và ông Đàm Văn V. Khi biết vợ chồng bà L có nhu cầu muốn chuyển nhượng 02 thửa đất và tài sản trên đất là khách sạn B tại phường E, thị xã X; bà N có nhu cầu sử dụng nên đồng ý mua. Ngày 18-10-2017, hai bên ký hợp đồng đặt cọc tại Phòng công chứng số 2, tại thị xã X, tỉnh Yên Bái để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và những tài sản gắn liền với hai thửa đất này, thông tin về hai thửa đất và tài sản gắn liền cụ thể như sau:

1. Thửa đất số: 24, 25 tờ bản đồ số 04 (1/500), mang tên Phùng Thị L và Đàm Văn V cùng có địa chỉ tại số nhà 69, đường J, phường E, thị xã X, tỉnh Yên Bái. Đã được UBND thị xã X cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BU 770188, số vào sổ 02680 ngày 27-8-2014, trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện diện tích 253,1 m^2. Hình thức sử dụng: Sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị. Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Tài sản gắn liền với đất là khách sạn B (Nhà nghỉ) 06 tầng cùng trang thiết bị và nội thất kèm theo do bà L, ông V tự xây dựng.

2. Thửa đất số 26, 109, tờ bản đồ số 24 mang tên Đàm Văn V và Phùng Thị L có cùng địa chỉ tại đường J, phường E, thị xã X đã được UBND thị xã X cấp giấy CNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CĐ 793201. Số vào sổ CH 03264 ngày 08-9-2016. Diện tích: 136,8 m^2. Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; Thời hạn sử dụng: Lâu dài. Tài sản gắn liền với đất do ông V và bà L tự xây dựng là nhà cấp 4 khung sắt lợp tôn.

Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 18-10-2017 thì bà N (Bên A) đặt cọc cho bà L, ông V (Bên B) 500.000.000 đ (Năm trăm triệu đồng), giá chuyển nhượng là 10.500.000.000đ (Mười tỷ năm trăm triệu đồng). Giá chuyển nhượng này không thay đổi vì bất cứ lý do gì và bà N có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng bà L, ông V toàn bộ số tiền trong thời hạn 03 năm kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Ông V, bà L có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng hai thửa đất và tài sản gắn liền với đất cho bà N ngay sau khi nhận đủ số tiền còn lại 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ). Thuế, lệ phí liên quan đến chuyển nhượng do ông V, bà L chịu trách nhiệm nộp.

Ngay sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, ngày 18-10-2017, bà N đã đặt đủ tiền cọc cho ông V, bà L là 500.000.000đ, sau đó tiếp tục chuyển trả ông V bà L 10.000.000.000đ. Như vậy, đến nay qua 06 lần trả tiền bà N đã trả cho ông V, bà L tổng số tiền là 10.500.000.000đ, bao gồm cả tiền đặt cọc và tiền thực hiện hợp đồng. Nội dung cụ thể về số tiền đã thanh toán được thể hiện tại Biên bản đối chiếu thanh toán mà bà N đã ủy quyền cho Luật sư G trực tiếp đối chiếu với ông V và bà L cùng ký xác nhận vào ngày 16-4-2019. Bà N đã thực hiện đúng, đủ nghĩa vụ trả tiền theo Hợp đồng đặt cọc, nhưng ông V, bà L không thực hiện đúng cam kết làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà N với lý do giá trị tài sản hiện tại lớn hơn rất nhiều so với giá trị đã thỏa thuận nên buộc bà N phải thanh toán thêm một khoản tiền lớn nữa.

Hai bên xảy ra tranh chấp, bà N khởi kiện đề nghị Tòa án tuyên buộc Bà L và ông V có nghĩa vụ thực hiện đúng Hợp đồng đặt cọc ngày 18-10-2017 đã được công chứng, theo đó bà L phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất và tài sản gắn liền với hai thửa đất nêu trên cho bà N.

Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nguyên đơn đã nộp cho Tòa án Hợp đồng công chứng số 1790. Quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-10-2017 (Bản sao y), Bản đối chiếu thanh toán khách sạn B ngày 16-4-2019 (Bản sao y). Hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BU 770188 và số CĐ 793201 (đều là bản sao y).

Bị đơn bà Phùng Thị L và ông Đàm Văn V trình bày:

Do có nhu cầu bán tài sản là khách sạn B để trả nợ các khoản vay tại Ngân hàng; bà L, ông V cùng bà Lê Thị N có giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất. Cụ thể là 02 thửa đất gắn liền với tài sản có thông tin số liệu như nguyên đơn đã trình bày, nhưng thực tế việc giao dịch đặt cọc mua bán chuyển nhượng tài sản không giống như nguyên đơn cung cấp, mà cụ thể như sau:

Ngày 16-10-2017, tại khách sạn B, ông bà đã thống nhất với bà N việc mua bán khối tài sản (Khách sạn, nhà, đất) giá 17.500.000.000,đ (Mười bảy tỷ năm trăm triệu đồng); bà N có nói: "*Phải vay hộ ngân hàng cho chị 10.000.000.000đ thì chị mới lấy, còn 7.500.000.000đ sẽ trả làm 03 lần*". Lúc khoảng 14 giờ ngày 16-10-2017 bà N đặt cọc 2.000.000đ để lấy giờ, tiền đưa tay không viết giấy. Sau đó mới làm hợp đồng đặt cọc có nội dung:

Bà N (Bên A) đặt cọc cho bà L (Bên B) số tiền 4.000.000.000đ bằng việc đặt cọc này bên A và bên B cam kết sẽ mua bán 02 lô đất, khách sạn của bên B với giá bán là 17.500.000.000đ.

Bên B có trách nhiệm đứng ra vay ngân hàng cho bên A số tiền 10.000.000.000, đồng thế chấp bằng tài sản ủy quyền (Khách sạn B) trong thời hạn 03 năm. Trong thời hạn 01 tháng nếu bên B không vay được tiền cho bên A thì bên B phải cho bên A vay lại số tiền 10.000.000.000 đồng và trả theo lãi xuất ngân hàng.

Số tiền còn lại 3.500.000.000 đồng bên A sẽ thanh toán cho bên B 1.500.000.000 đồng trong vòng 01 tháng sau khi ký hợp đồng đặt cọc, còn 2.000.000.000 đồng bên B cho bên A nợ trong thời hạn 03 tháng không lãi xuất tính từ khi bên A thanh toán cho bên B số tiền 15.500.000.000 đồng.

Ngoài ra hai bên còn cam kết các nội dung về quyền, nghĩa vụ làm thủ tục, thuế, lệ phí, trách nhiệm đối với khoản tiền đặt cọc…

Bản hợp đồng này được lập có sự chứng kiến của nhiều người và có chữ ký của ông Phạm Trường S tổ trưởng tổ dân phố, ông Phạm Thế Anh, bà N và bà L.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 16-10-2017 bà N chuyển khoản trả bà L 2.300.000.000 đồng, hôm sau chuyển tiếp 1.700.000.000 đồng là đủ số tiền đặt cọc. Bà L đến tất toán khoản vay tại ngân hàng và rút 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, làm thủ tục giải chấp, nhằm tiến hành thực hiện việc giao kết hợp đồng mua bán tài sản. Khoản tiền 10.000.000.000 đồng nói tại đoạn 2 khoản 2 điều 3 của Hợp đồng được thoả thuận và ghi nhận tại Giấy thoả thuận vay tiền ký ngay sau đó. Khi ngân hàng thẩm định việc vay, ngân hàng từ chối cho vay do bà N không có hộ khẩu tại Yên Bái. Vì thế, hai bên thống nhất: Bà N sẽ nhận số nợ 10.000.000.000đ do vợ chồng bà L, ông V dùng tài sản khác thế chấp vay số tiền này tại Ngân hàng BIDV, lãi suất của ngân hàng là 0.75%/tháng, bà N có trách nhiệm trả gốc và lãi như Giấy thỏa thận vay tiền nói trên trong vòng 3 năm.

Đến ngày 18-10-2017, tại phòng Công chứng số 2, tỉnh Yên Bái, hai bên mới kí hợp đồng đặt cọc với nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, nhưng số tiền đặt cọc và giá trị chuyển nhượng tài sản ít hơn. Cụ thể giá trị chuyển nhượng là 10.500.000.000 đồng, đặt cọc 500.000.000 đồng. Việc giao kết hợp đồng đặt cọc để hoàn thiện hồ sơ chuyển nhượng, hoàn thiện giấy tờ. Giá trị chuyển nhượng 10.500.000.000 đồng là hình thức để giảm thuế và các chi phí cho các bên. Số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng không hề có việc giao nhận tiền (vì thực tế

đã đặt cọc bốn tỉ đồng để thực hiện theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2017). Các lần chuyển tiếp theo đều căn cứ theo hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2017 và được thực hiện qua giao dịch ngân hàng, lần cuối cùng chuyển tiền thông qua Luật sư G số tiền 02 tỷ vào ngày 16-4-2019. Bà L xác nhận đến nay bà N đã chuyển cho bà tổng số tiền 10.500.000.000 đồng, bà N còn nợ lại 7.000.000.000 đồng và tiền lãi hơn hai năm.

Vì vậy, nay bà N khởi kiện yêu cầu thực hiện theo hợp đồng đặt cọc ngày 18-10-2017 bà L không nhất trí. Chứng minh cho ý kiến của mình, bị đơn đã nộp cho Tòa án Hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2017, các giấy tờ thanh toán qua ngân hàng, lời khai của những người làm chứng,

- *Người làm chứng ông Phạm Trường S trình bày:* Ông không có mối quan hệ họ hàng thân thích với bà L, ông V. Ông là Tổ trưởng tổ dân phố nơi vợ chồng L, V sinh sống. Ngày 16-10-2017, ông được mời tham gia chứng kiến việc lập hợp đồng đặt cọc mua bán khách sạn B và 01 mảnh đất bên cạnh với giá trị chuyển nhượng là 17.500.000.000 đồng; mức đặt cọc là 4.000.000.000 đồng. Ông có được ký vào hợp đồng đặt cọc và giấy thỏa thuận vay tiền giữa vợ chồng L, V với bà N.

- *Người làm chứng ông Phạm Thế A có bản tự khai ngày 26-5-2020 thể hiện:* Ngày 16-10-2017, ông được mời tham gia chứng kiến việc lập hợp đồng đặt cọc mua bán khách sạn B và có được ký vào hợp đồng này với giá trị chuyển nhượng là 17.500.000.000 đồng, đặt cọc lần 1 cho bà L là 4 tỷ đồng để rút bìa đỏ của tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng; trả lần tiếp là 3.500.000.000 đồng; số còn lại 10.000.000.000 đồng do bà N chưa có nên sẽ được bà L cho vay lại bằng lãi suất của ngân hàng, bà N phải ký nhận Hợp đồng vay tiền và nhận nợ thời hạn trả nợ trong vòng 3 năm. Anh H3 là người soạn hợp đồng.

- *Người làm chứng anh Trần Việt H3 (người soạn hợp đồng) trình bày:* Ngày 16-10-2017, tại phòng 502 khách sạn B, có ông S tổ trưởng tổ dân phố, ông T1, bà H2(mẹ anh H3), ông Phạm Thế A chứng kiến việc vợ chồng bà L và bà N thỏa thuận chuyển nhượng khách sạn B với giá trị chuyển nhượng là 17.500.000.000 đồng; mức đặt cọc là 4.000.000.000 đồng; đặt cọc lần 1 cho bà L là 4.000.000.000 đồng để rút bìa đỏ của tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng; trả lần tiếp là 3.500.000.000 đồng; số còn lại 10.000.000.000 đồng do bà N chưa có nên sẽ được bà L cho vay lại bằng lãi suất của ngân hàng, bà N phải ký nhận Hợp đồng vay tiền và nhận nợ thời hạn trả nợ trong vòng 3 năm, sau đó mọi người cùng ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng

vay tiền. Sau này hai bên tiếp tục ra phòng công chứng tại thị xã X, Yên Bái để ký một hợp đồng đặt cọc khác với số tiền 10.500.000.000 đồng để nhằm trốn lệ phí công chứng, thuế khi giao dịch đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, hôm đó anh có đi cùng và không thấy có việc giao tiền đặt cọc 500.000.000,đồng.

- *Người làm chứng ông Lê Đại T1 (em trai bà N) trình bày:* Năm 2017 có lên Nghĩa Lộ chơi cùng bà N, khi lên đó thì có việc thoả thuận mua bán khách sạn B là 17.500.000.000 đồng; khi thỏa thuận ông ngồi ngoài nghe, khi lập hợp đồng có mặt vợ chồng L, V, chị H2, anh Thế A, ông S, cháu H3 con chị H2, chị N và một số người nữa ông không nhớ rõ, ông có được đọc hợp đồng nhưng không được ký vào hợp đồng.

- *Người làm chứng bà Phạm Thị H2(người được bà N ủy quyền giao dịch trả tiền cho bà L) trình bày:* Ngày 16-10-2017, bà cùng bà N, anh T1 và con trai bà H2 là Trần Việt H3 đi lên Nghĩa Lộ; bà có ngồi nghe hai bên thỏa thuận giá mua bán là 17.500.000.000 đồng. Vào ngày 16-10-2017, bà N đặt cọc 2.000.000 đồng để lấy giờ, sau đó khoảng 15h chiều cùng ngày bà N chuyển vào tài khoản cho chị L 2.300.000.000 đồng, sáng ngày 17-10-2017 bà N chuyển cho chị L 1.700.000.000 đồng. Khi lập hợp đồng đặt cọc mua bán khách sạn B, bà có mặt nhưng không được ký vào hợp đồng, con trai bà là H3 là người lập hợp đồng. Bà không nhớ rõ bà N chuyển tiền cho bà mấy lần để trả chị L, chỉ nhớ tổng số tiền bà N chuyển cho bà trả là 8.500.000.000,đồng. Trước đó bà N và chị L thỏa thuận mua bán khách sạn với giá 17.500.000.000 đồng, chị L đồng ý cho chị N nợ lại 10.000.000.000 đồng và hẹn trả trong 3 năm với mức lãi suất ngân hàng và bà là người được bà N ủy quyền trả lãi cho chị L được 10 tháng lãi, chị L đã đưa cho bà N hai bìa đỏ. Còn Hợp đồng công chứng ngày 18-10-2017 với giá chuyển nhượng là 10.500.000.000 đồng, hai bên đã thỏa thuận làm hợp đồng này để trốn thuế và các khoản khác, thực tế không phải chị L bán cho bà N với giá 10.500.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2020/DS-ST ngày 01-7-2020 của Tòa án nhân dân thị xã X, tỉnh Yên Bái đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; các Điều 71, 72, 75, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 116, 122, 123, 124 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 về việc quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N về việc: Buộc bà Phùng Thị L, ông Đàm Văn V phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 24, 25 tờ bản đồ số 04 và thửa đất số 26, 109, tờ bản đồ số 24 có cùng địa chỉ tại đường J, phường E, thị xã X với tài sản gắn liền cho bà Lê Thị N.

- Các bên đương sự được quyền yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc công chứng số 1790. Quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-10-2017 là vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu bằng một vụ án dân sự khác.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí, lãi suất chậm thi hành án, quyền về thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 09-7-2020, nguyên đơn bà Lê Thị N có đơn kháng cáo (đề ngày 06-7-2020) với nội dung kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm với các lý do:

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá toàn diện, nhận định đánh giá chưa khách quan đối với các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án về quá trình đặt cọc;

- Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ được các mâu thuẫn trong lời khai của bị đơn, các mâu thuẫn trong lời khai của các nhân chứng, các mâu thuẫn trong nội dung các giấy tờ, tài liệu mà phía bị đơn cung cấp cho Tòa án (về hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2017, về quá trình chuyển tiền giữa các bên....);

- Tòa án chỉ dựa trên lời khai của nhân chứng để nhận định đánh giá Hợp đồng đặt cọc được công chứng ngày 18-10-2017 vô hiệu là thiếu căn cứ pháp luật, thiếu khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo và các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã X theo hướng xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2017 là không có giá trị pháp lý và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà L, ông V phải thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 18-10-2017; Đối với số tiền bà L cho

rằng bà N còn nợ là 07 tỷ đồng, vì bà L không có yêu cầu phản tố nên cần được giải quyết bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến quá trình xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về hướng giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Trong vụ án này nguyên đơn Lê Thị N có đơn khởi kiện yêu cầu bà Phùng Thị L và ông Đàm Văn V phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất và tài sản gắn liền với đất tại: Tổ 6 phường Tân An thị xã X, tỉnh Yên Bái theo Hợp đồng đặt cọc ngày 18-10-2017. Đây là vụ việc tranh chấp về hợp đồng (Hợp đồng đặt cọc) mà nơi thực hiện hợp đồng và nơi bị đơn cư trú đều ở thị xã X, tỉnh Yên Bái. Do đó Tòa án nhân dân thị xã X thụ lý, giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp quy định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người làm chứng vắng mặt nhưng các bên đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Kiểm sát viên đều đề nghị Hội đồng xét xử tiếp tục phiên tòa xét xử vì những người làm chứng đã có lời khai trong hồ sơ vụ án.

[2] Qua nội dung trình bày của nguyên đơn, bị đơn và những người làm chứng đều thống nhất thể hiện giữa nguyên đơn bà Lê Thị N và bị đơn bà Phùng Thị L, ông Đàm Văn V có sự thỏa thuận về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 (hai) lô đất thuộc quyền sử dụng đất của bà L ông V tại tổ 6, phường E, thị xã X, tỉnh Yên Bái và tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất trên hai thửa đất này là khách sạn B và nhà cấp 4 khung sắt, lợp tôn theo hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BU 770188, số vào sổ 02680 ngày 27-8-2014 và số CĐ 793201, số vào sổ CH 03264 ngày 08-9-2016. Tuy nhiên, giữa hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng hai bên có ký

kết hợp đồng đặt cọc và sau đó bà Lê Thị N đã thanh toán trả cho bà Phùng Thị L và ông Đàm Văn V tính đến ngày 16-4-2019 với số tiền 10.500.000.000 đồng (Mười tỷ năm trăm triệu đồng).

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N và ý kiến phản đối của bị đơn bà Phùng Thị L, ông Đàm Văn V, thấy rằng:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ đã cam kết theo Hợp đồng đặt cọc số 1790. Quyển số 01/2017/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18-10-2017 của Phòng Công chứng số 2 tại thị xã X tỉnh Yên Bái, đó là: Phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất và tài sản gắn liền với hai thửa đất cho nguyên đơn với căn cứ là bà Lê Thị N đã thanh toán xong toàn bộ số tiền 10.500.000.000 đồng là giá chuyển nhượng hai thửa đất và tài sản nói trên.

Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng bản hợp đồng đặt cọc ngày 18-10-2017 làm tại Phòng công chứng chỉ là bản hợp đồng do hai bên thỏa thuận ký kết với giá chuyển nhượng thấp hơn giá thực tế nhằm mục đích giảm thuế, lệ phí công chứng và các chi phí khác cho các bên. Còn thực tế giữa hai bên đã ký kết với nhau một hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2017, với giá chuyển nhượng là 17.500.000.000 đồng và số tiền đặt cọc là 4 tỷ đồng. Theo bản hợp đồng ngày 16-10-2017, thì bà Lê Thị N chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán số tiền đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Nguyên đơn bà Lê Thị N không thừa nhận bản hợp đồng ngày 16-10-2017 và cho rằng bản hợp đồng này là vô hiệu.

Như vậy, trong vụ án này mỗi bên đương sự xuất trình một bản hợp đồng đặt cọc đều với mục đích là để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với cùng hai thửa đất và tài sản trên đất là khách sạn B nhưng có giá chuyển nhượng khác nhau. Do đó, để xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cần phải được xem xét đầy đủ, toàn diện, chính xác sự thỏa thuận thực tế của hai bên về các nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng sẽ giao kết và thực hiện. Cụ thể mấu chốt của vụ án này là giá chuyển nhượng.

[4] Xét ý kiến phản đối của bị đơn và lời khai của những người làm chứng, trong đó có những người làm chứng như ông Lê Đại T1 là em ruột của bà Lê Thị N; bà Phạm Thị H2 là người được bà N ủy quyền thanh toán tiền cho bà L; anh Trần Việt H3 con trai bà H2 là người trực tiếp soạn thảo hợp đồng đều là những người

thân thích, bạn bè với bà N nên lời khai của những người này được đánh giá là khách quan và có sự thống nhất, phù hợp với nhau, phù hợp với các tài liệu chứng cứ do bị đơn xuất trình như bản hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2017 (bút lục: 223-225); giấy thỏa thuận vay tiền ngày 16-10-2017 (bút lục: 220); các giấy tờ giao dịch thanh toán qua Ngân hàng; giấy xác nhận của bà Phùng Thị L và bà Phạm Thị H2 (các bút lục: 63; 65a; 80; 221; 222); Bản đối chiếu thanh toán (bút lục: 226) nên có đủ cơ sở để xác định các tình tiết:

- Vào ngày 16-10-2017, giữa bà Lê Thị N và bà Phùng Thị L có thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc mua khách sạn B, theo đó giá chuyển nhượng là 17.500.000.000 đồng; tài sản đặt cọc là 4.000.000.000 đồng; Bà L cho bà N vay lại 10.000.000.000 đồng và trả lãi theo lãi suất ngân hàng trong thời gian ba năm; số tiền 3.500.000.000 đồng thì trong vòng 1 tháng sau khi ký hợp đồng đặt cọc trả 1.500.000.000 đồng; còn 2.000.000.000 đồng bà L cho bà N nợ trong thời hạn 3 tháng không tính lãi suất từ khi bà N thanh toán cho bà L số tiền 15.500.000.000 đồng.

- Quá trình thực hiện thỏa thuận: Ngày 16-10-2017, bà N đã chuyển khoản cho bà L số tiền: 2.300.000.000 đồng; ngày 18-10-2017 bà N chuyển khoản cho bà L 1.700.000.000 đồng và được bà L, bà H2 xác nhận đây là số tiền đặt cọc 4.000.000.000 đồng theo hợp đồng;

- Ngày 01-11-2017, bà Phạm Thị H2 chuyển khoản cho bà L số tiền 1.500.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi số 0021 của Ngân hàng BIDV chi nhánh Yên Bái; ngày 13-12-2017, bà H2 tiếp tục trả bà L số tiền 500.000.000 đồng; ngày 14-12-2017, bà H2 trả tiếp số tiền 1.500.000.000 đồng. Hai khoản tiền này bà L và bà H2 đều xác nhận là đã thực hiện đúng thỏa thuận đối với số tiền 3.500.000.000 đồng;

- Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng bà N chuyển cho bà L ngày 26-01-2018 và số tiền 2.000.000.000 đồng Luật sư H3 Ngọc Biên chuyển cho bà L ngày 16-4-2019, bà Phùng Thị L xác nhận đây là số tiền bà N thực hiện việc trả tiền gốc cho khoản tiền nợ 10.000.000.000 đồng và ngoài ra bà N còn ủy quyền cho bà H2 thanh toán tiền lãi của khoản nợ 10 tỷ này tính từ ngày 17-10-2017 đến ngày 21-8-2018 với tổng số tiền là 765.000.000 đồng.

Như vậy, ý kiến phản đối của bị đơn bà Phùng Thị L cho rằng giữa hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2017 là có căn cứ. Do đó, việc giữa hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 18-10-2017 được công chứng với giá chuyển nhượng là

10.500.000.000 đồng; tài sản đặt cọc là 500.000.000 đồng là không đúng với thực tế sự thỏa thuận của hai bên vì tất cả những người làm chứng đều xác định không có việc giao số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng và nguyên đơn không có bất kỳ một giấy tờ tài liệu nào chứng minh việc thực hiện giao số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng.

[5] Xét quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm và kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định và kết luận: Ngày 16-10-2017, tại khách sạn B, bà Phùng Thị L với bà N ký kết hợp đồng đặt cọc mua khách sạn B với giá chuyển nhượng 17.500.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với các tình tiết khách quan như đã phân tích ở trên; Đối với bản hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 18-10-2017 tại Phòng Công chứng số 2 với giá chuyển nhượng 10.500.000.000 đồng là giả tạo, không đúng với thực tế và nhằm che giấu bản hợp đồng ngày 16-10-2017, do đó bản hợp đồng ngày 18-10-2017 là vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập là đúng với các quy định của Bộ luật dân sự về giao dịch dân sự.

Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 18-10-2017, bị đơn không chấp nhận nhưng không có yêu cầu tuyên bố hợp đồng này là vô hiệu. Đồng thời bị đơn cũng không có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2017 (tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cho rằng theo hợp đồng ngày 16-10-2017 thì đến ngày 17-10- 2020 mới hết thời hạn bà N phải thanh toán hết tiền). Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đánh giá bản hợp đồng ngày 18-10-2017 là vô hiệu và quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng hai thửa đất và tài sản gắn liền với hai thửa đất nêu trên cho nguyên đơn là có căn cứ cần được chấp nhận.

Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ; trình tự thủ tục tố tụng được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật nên kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở để chấp nhận. Cần giữ nguyên bản án sơ thẩm số 01/2020/DS-ST ngày 01-7-2020 của Tòa án nhân dân thị xã X, tỉnh Yên Bái như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

Xét việc luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 16-10-2017 là không có giá

trị pháp lý thấy rằng: Trong quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, mặc dù đã được Tòa án và Hội đồng xét xử sơ thẩm giải thích nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án xem xét Hợp đồng ngày 18-10-2017 và không có yêu cầu tuyên bố bợp đồng ngày 16-10-2017 là vô hiệu nên đề nghị này của luật sư tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo là bà Lê Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2017/0003339 ngày 14 tháng 7 năm 2020 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã X, tỉnh Yên Bái

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2020/DS-ST ngày 01-7-2020 của Tòa án nhân dân thị xã X, tỉnh Yên Bái.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị N phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã X, tỉnh Yên Bái theo biên lai thu tiền số AA/2017/0003339 ngày 14-7-2020.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Yên Bái;
- TAND thị xã X;
- Chi cục THADS thị xã X;
- Các đương sự;
- Người BVQ&LIHP của N.đơn;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, TA. (10).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Phạm Hồng Quân