

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Số: 241/2025/DS - PT.
Ngày: 08/04/2025
V/v tranh chấp: Hợp đồng
Đặt cọc

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

Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh.

Các Thẩm phán : Ông Phan Quyết Thắng
Ông Đỗ Minh Hoàng

Thư ký ghi biên bản phiên tòa : Bà Nguyễn Thục Anh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân TP Hà Nội : Bà Lê Thị Hồng Hạnh – KSV

Ngày 08 tháng 04 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số 610/DSPT ngày 16/12/2024 về Tranh chấp Văn bản thoả thuận.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số 344/2024/DS – ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân Quận Đống Đa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 149/2025/QĐXX-PT ngày 07/03/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 212/2025/QĐHPT-PT ngày 31/03/2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: 1/ Ông Nguyễn Xuân T, sinh năm 1988;

2/ Bà Lê Thị PH, sinh năm 1987;

Cùng cư trú: Số 79, phố Đại Linh, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Văn phòng luật sư Win - Win do Ông Phan Văn Khánh đại diện

Bị đơn: Bà Đoàn Thị Minh H, sinh năm 1957;

Hiện ở: Số 76A, ngách 74 ngõ Vạn Ứng, phường Trung Phụng, quận Đống Đa, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH HQC

Người được uỷ quyền lại: Ông Phạm Bá Ngọc Hoàng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1- Ông Nguyễn Huy Hi, sinh năm 1944;

2- Chị Vũ H Linh, sinh năm 1989;

Hiện ở: Số 76A, ngách 74 ngõ Vạn Ứng phường Trung Phụng, quận Đống Đa, Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty Luật TNHH HQC

Người được ủy quyền lại: Ông Phạm Bá Ngọc Hoàng

Ông Hoàng, bà H, ông Khánh có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 13/3/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện nguyên đơn trình bày:

Vào 21h ngày 18/12/2023 tại nhà số 76A ngõ Vạn Ứng, phường Trung Phụng, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, ông Nguyễn Xuân T và hộ gia đình bà Đoàn Thị Minh H do bà Đoàn Thị Minh H đại diện đã thỏa thuận và ký kết Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất. Theo đó, ông T đã đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng cho bà H để đảm bảo bà H sẽ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 124, tờ bản đồ số 16 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U 744700, số vào sổ cấp GCN 757 QSĐĐ/1893/QĐ-UBH do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp ngày 08/7/2003. Đồng thời thỏa thuận thống nhất việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên trong thời gian 31 ngày kể từ thời điểm ký kết “Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất” ngày 18/12/2023.

Đến ngày 18/01/2024 là hạn cuối trong việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất, ông T và vợ là bà Lê Thị PH đã tới Văn phòng công chứng Phùng Quân số 199 phố Trung Kính, và liên hệ với bà H để thực hiện theo các nội dung đã thỏa thuận trước đó. Tuy nhiên bà H đã không đến và đến thời điểm hiện tại bà H vẫn chưa thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc.

Nhận thấy việc bà H không thực hiện đúng nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, bà PH. Vì vậy, ông T, bà PH khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H phải T toán cho ông T, bà PH số tiền là 1.500.000.000 đồng bao gồm hoàn trả tiền cọc là 500.000.000 đồng và 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng. Yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp ngăn chặn: tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 16 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại số 77, phố Đại Linh, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội theo

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số U 744700, số vào sổ cấp GCN: 00757 QSDĐ/1893/QĐ-UBH do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp ngày 08/7/2003.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Huy Hi vì những căn cứ bà H và ông Hi đưa ra không phù hợp với quy định của pháp luật.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 18/12/2023, bà Đoàn Thị Minh H và ông Nguyễn Xuân T có ký kết, xác lập Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất đối với tài sản là thửa đất số 124, tờ bản đồ số 6 tại số 77, phố Đại Linh, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 744700, số vào sổ cấp GCN:00757 QSDĐ/1893/QĐ-UBH do Ủy ban nhân dân huyện Từ Liêm cấp ngày 08/7/2003.

Tại thời điểm bà H ký Hợp đồng đặt cọc ngày 18/12/2023 thì ông Nguyễn Huy Hi là chồng bà H đang cấp cứu tại Khoa tim mạch - Bệnh viện Bạch Mai. Do vậy khi ký Hợp đồng đặt cọc này ông Hi không được biết, bà H cũng không bàn bạc thỏa thuận với ông Hi. Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hộ gia đình bà H gồm có bà Đoàn Thị Minh H và chị Vũ H Linh. Bà H và ông Hi đã kết hôn từ năm 1995 trước khi mua nhà đất này nhưng ông Hi chưa nhập hộ khẩu vào với Hộ bà H. Chị Vũ H Linh là con gái cũng không được biết về Hợp đồng đặt cọc này.

Khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, ông T chỉ thỏa thuận với bà H mà không thỏa thuận với các thành viên khác trong gia đình bà H. Sau khi ông Hi khỏe lại, ông Hi đã yêu cầu bà H thông báo cho ông T được biết về việc không đồng ý bán thửa đất tại địa chỉ tổ 17, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội. Khi giao kết Hợp đồng đặt cọc, ông T là người viết ra Hợp đồng và tất cả thông tin về thửa đất ông T đều nắm được. Như vậy Hợp đồng đặt cọc mua bán đất nêu trên không được sự đồng ý của các thành viên khác trong gia đình bà H nên vô hiệu theo quy định pháp luật.

Nay ông T khởi kiện bà H ra Tòa án về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà H hoàn trả tiền cọc 500.000.000 đồng và 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm Hợp đồng, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T, tuyên Hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/12/2023 vô hiệu.

Ngày 05/7/2024, bà Đoàn Thị Minh H có đơn phản tố đề nghị Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 18/12/2023 vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, bà H

đồng ý trả lại 500.000.000 đồng đã nhận của ông T và tiền lãi theo quy định của Bộ luật Dân sự, số tiền lãi tính từ ngày nhận cọc đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

Ngày 10/7/2024, ông Nguyễn Huy Hi có đơn yêu cầu độc lập, đề nghị Tòa án giải quyết tuyên Hợp đồng đặt cọc tiền mua bán đất ngày 18/12/2023 giữa bà Đoàn Thị Minh H và ông Nguyễn Xuân T vô hiệu.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

** Đại diện nguyên đơn trình bày:* Hợp đồng đặt cọc không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định: Đặt cọc là việc đặt một số tiền để đảm bảo các điều kiện để giao kết, thực hiện Hợp đồng. Nguyên đơn chỉ khởi kiện bà H chứ không khởi kiện hộ gia đình bà H. Thời điểm giao kết Hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã được bị đơn cho xem sổ đỏ bản chụp photo, ông T biết việc ông Hi đang đi bệnh viện, bà H đã dùng tiền đặt cọc để chữa bệnh cho ông Hi nhưng sau đó bội ước, không bán nhà đất cũng không trả lại tiền cho ông T. Nguyên đơn cũng được biết bà H có chuẩn bị tài liệu hồ sơ cho việc chuyển tên sổ đỏ đứng tên một mình bà H, nên việc bà H trình bày ông Hi là thành viên hộ gia đình, có quyền đối với thửa đất và ông Hi không đồng ý bán đất là không có cơ sở chấp nhận. Vì vậy nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng. Yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp ngăn chặn tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sử dụng đối với thửa đất ở Đại Linh, Trung Văn, Nam Từ Liêm, Hà Nội.

** Đại diện bị đơn và người liên quan và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:* Đề nghị Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu bởi những lý do sau:

- Thửa đất đứng tên hộ gia đình bà H gồm có 02 thành viên là bà H và chị Linh. Năm 1995 ông Hi kết hôn với bà H, nhà đất được mua năm 1999 vì vậy nhà đất là tài sản chung vợ chồng được hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Khi bà H ký Hợp đồng đặt cọc không có sự đồng ý của chị Linh, ông Hi là vi phạm điều cấm của pháp luật nên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng, nguyên đơn biết việc đất là của hộ gia đình, không có văn bản ủy quyền của các thành viên hộ gia đình cho bà H đại diện ký Hợp đồng đặt cọc, ông T biết bà H không có thẩm quyền giao kết Hợp đồng nhưng vẫn ký Hợp đồng là lỗi của cả 02 bên nên Hợp đồng vô hiệu, hai bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, trả lại cho nhau những gì đã nhận và không phải phạt cọc.

Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 500.000.000 đồng và số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Bộ luật Dân sự là 10%/năm, thời gian tính lãi kể từ ngày nhận cọc ngày 18/12/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 30/10/2024.

Bản án Dân sự sơ thẩm số 344/2024/DS – ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân Quận Đống Đa đã quyết định như sau:

1- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T và bà Lê Thị PH đối với bà Đoàn Thị Minh H về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

2- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị Minh H và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Huy Hi đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 18/12/2023 vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

3- Buộc bà Đoàn Thị Minh H phải trả cho ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị PH tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

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 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 6 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 77, phố Đại Linh, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

5- Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Huy Hi, bà Đoàn Thị Minh H thuộc trường hợp được miễn không phải nộp tiền án phí.

- Ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị PH được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí là 28.500.000 đồng theo Giấy thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 1334071 ngày 10/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội.

Sau khi xét xử sơ thẩm :

Ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị PH, bà Đoàn Thị Minh H, ông Nguyễn Duy Hi kháng cáo một phần bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn kháng cáo 1 phần bản án, nhà đất là tài sản chung vợ chồng ông Hi và bà H nên để đảm bảo thi hành án thì nguyên đơn đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc áp dụng các biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm chuyển dịch đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 6 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 77, phố Đại Linh, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

Bị đơn trình bày: Bà H và ông Hi xây nhà năm 2002 và sinh sống tại nhà đất nêu trên từ năm 2003 đến khi ông Hi nằm viện ngày 10/12/2023. Sau khi ra viện do sức khỏe yếu và phải thường xuyên điều trị nên ông Hi và bà H ở tại Số 76A, ngách 74 ngõ Vạn Ứng, phường Trung Phụng để tiện cho việc điều trị theo yêu cầu của Bệnh viện, nên tạm thời không ở tại số 77 phố Đại Linh, phường Trung Văn. Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ông Hi đang nằm cấp cứu tại Viện tim mạch Bệnh viện Bạch Mai trong tình trạng nguy kịch, do vậy khi đó tâm trạng bà H lo lắng nên tự ý ký Hợp đồng đặt cọc khi chưa hỏi ý kiến của ông Hi và chị Linh. Sau khi ông Hi tỉnh lại và ra viện thì ông Hi không đồng ý chuyển nhượng nhà đất nên bà H không tiếp tục ký kết Hợp đồng chuyển nhượng. Bà H đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn xác định Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và bà H trả cho ông T số tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường 500.000.000 đồng, tổng 1.000.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Huy Hi trình bày: Nhà đất nằm trên thửa đất số 124, tờ bản đồ số 6 tại số 77, phố Đại Linh, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội là tài sản chung của bà H, ông Hi và chị Linh, việc bà H tự ý ký Hợp đồng đặt cọc đối với ông T là không đúng vi phạm điều cấm của pháp luật, nên đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Hi xác định Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội có quan điểm:

- Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị PH, bà Đoàn Thị Minh H, ông Nguyễn Duy Hi trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

Sau khi phân tích toàn bộ nội dung 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 ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị PH, bà Đoàn Thị Minh H, ông Nguyễn Duy Hi giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Bà Đoàn Thị Minh H, ông Nguyễn Duy Hi được miễn án phí phúc thẩm. Ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị PH phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

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

*** Về thủ tục tố tụng:**

Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị PH, bà Đoàn Thị Minh H, ông Nguyễn Duy Hi trong thời hạn Luật định và hợp lệ.

- Ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị PH khởi kiện yêu cầu bà Đoàn Thị Minh H phải thực hiện nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc, do vậy Toà án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc theo khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là có căn cứ.

- Điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 quy định: “ *Thẩm quyền giải quyết vụ án dân sự của Toà án theo lãnh thổ được xác định như sau: Toà án nơi bị đơn cư trú*”. Bị đơn hiện đang cư trú tại Quận Đống Đa do vậy Tòa án nhân dân Quận Đống Đa thụ lý và giải quyết vụ án theo đúng quy định tại khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

*** Về nội dung vụ án:**

* Về Hợp đồng đặt cọc: Ngày 18/12/2023 bà Đoàn thị Minh H và ông Nguyễn Xuân T ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung “ *Bên A đồng ý bán và bên B đồng ý mua mảnh đất tại 77 Đại Linh diện tích 120m² với giá thoả thuận 14.000.000.000 đồng. Với giá tiền cọc thoả thuận 500.000.000 đồng*”.

Thấy rằng Hợp đồng được ký kết trên cơ sở tự nguyện, được lập thành văn bản phù hợp điều 328 Bộ luật dân sự, nên phát sinh hiệu lực.

Ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị PH, bà Đoàn Thị Minh H, ông Nguyễn Duy Hi đều thống nhất với bản án sơ thẩm về việc bà Đoàn Thị Minh H trả cho ông Nguyễn Xuân T số tiền cọc 500.000.000 đồng và không kháng cáo nội dung trên, nên Tòa án không xem xét.

* Về nguồn gốc đất : thửa đất số 124, tờ bản đồ số 16, diện tích 120m² tại địa chỉ xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, Hà Nội (nay là số 77 phố Đại Linh, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội) đã được Ủy ban nhân dân Huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất số U74700, sổ vào sổ cấp GCN 00757 QSDĐ/1893/QĐ-UBH cấp ngày 08/7/2003 đứng tên hộ gia đình bà Đoàn Thị Minh H.

Căn cứ giấy tờ mua bán thể hiện bà Đoàn thị Minh H mua 120m² đất của Hộ ông Nguyễn Đức Hích ngày 26/12/1998, bà Đoàn thị Minh H và ông Nguyễn Huy Hi đăng ký kết hôn ngày 23/5/1995, do vậy bà H mua thừa đất nêu trên phát sinh trong thời kỳ hôn nhân nên xác định là tài sản chung vợ chồng. Ngày 9/11/2001 bà Đoàn Thị Minh H làm Đơn kê khai xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 08/7/2003 Ủy ban nhân dân Huyện Từ Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U74700, sổ vào sổ cấp GCN 00757 QSDĐ/1893/QĐ-UBH cấp ngày 08/7/2003 đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 16, diện tích 120m² tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, Hà Nội đứng tên hộ gia đình bà Đoàn Thị Minh H. Căn cứ sổ Hộ khẩu gia đình thể hiện tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Hộ gia đình bà Đoàn thị Minh H gồm bà Đoàn thị Minh H và chị Vũ H Linh.

Căn cứ vào lời khai của các đương sự thể hiện năm 2002 bà H, ông Hi xây nhà 2 tầng trên đất và bà H ông Hi sinh sống tại nhà đất nêu trên từ năm 2003 đến khi ông Hi đi nằm viện ngày 10/12/2023, như vậy trên đất còn có ngôi nhà 2 tầng là tài sản chung vợ chồng. Như phân tích ở trên nhà đất nêu trên phát sinh trong thời kỳ hôn nhân nên xác định nhà đất trên thửa đất số 124, tờ bản đồ số 16, diện tích 120m² tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, Hà Nội là tài sản chung của bà Đoàn thị Minh H và ông Nguyễn Huy Hi và chị Vũ H Linh.

Khoản 2 điều 212 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “ 2. *Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo pH thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình là người thành niên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trừ trường hợp luật có quy định khác.*”

Khoản 2 điều 213 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “ 2. 2. *Vợ chồng cùng nhau tạo lập, phát triển khối tài sản chung; có quyền ngang nhau trong việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung.*”

Ngày 18/12/2023 bà Đoàn thị Minh H và ông Nguyễn Xuân T ký Hợp đồng đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng *thửa đất số 124, tờ bản đồ số 16, diện tích 120m² tại xã Trung Văn, huyện Từ Liêm, Hà Nội*, thấy rằng thửa đất nêu trên thuộc quyền sử dụng của bà Đoàn thị Minh H và ông Nguyễn Huy Hi và chị Vũ H Linh do vậy việc bà Đoàn

thị Minh H tự ý thỏa thuận nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên khi chưa được sự đồng ý của ông Nguyễn Huy Hi và chị Vũ H Linh là vi phạm khoản 2 điều 212, khoản 2 điều 213 Bộ luật dân sự.

Khoản 1 điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “*Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng*”

Trong trường hợp nêu trên bà Đoàn thị Minh H nhận đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Đoàn thị Minh H là một trong những chủ sử dụng đất đã nhận đặt cọc của ông Nguyễn Xuân T để hướng tới việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên do ông Nguyễn Huy Hi và chị Vũ H Linh không đồng ý ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên bà Đoàn thị Minh H không thể ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Xuân T là có căn cứ.

Bà Đoàn thị Minh H và ông Nguyễn Xuân T thỏa thuận nhận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên trên đất còn có ngôi nhà 2 tầng thuộc quyền sở hữu của bà H và ông Hi, nhưng hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không thỏa thuận chuyển nhượng tài sản trên đất là ngôi nhà 2 tầng điều đó thể hiện đối tượng của Hợp đồng là không thể thực hiện được. Như vậy kể từ khi ký Hợp đồng đặt cọc bà Đoàn Thị Minh H, ông Nguyễn Xuân T hoàn toàn nhận thức được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có thể không giao kết được do khi đặt cọc không có sự tham gia của ông Hi và chị Linh, và đối tượng của Hợp đồng không thể thực hiện được.

Về lỗi của các bên trong Hợp đồng đặt cọc:

Ông Nguyễn Xuân T là hàng xóm liền kề với nhà bà Đoàn Thị Minh H khoảng 20 năm, ông Nguyễn Xuân T hoàn toàn biết nhà đất nêu trên là tài sản của Hộ gia đình bà H, biết vợ chồng bà H đang sinh sống trên nhà đất nêu trên, biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Hộ gia đình, nhưng ông Nguyễn Xuân T vẫn cố tình giao dịch đặt cọc với một mình bà Đoàn Thị Minh H nên có thể coi lỗi thuộc về cả bà H, ông T.

Căn cứ vào Bản tóm tắt Hồ sơ Bệnh án do Bệnh viện Bạch Mai cung cấp thể hiện: “*Ông Nguyễn Huy Hi ngày vào viện 10/12/2023, Ngày ra viện 18/01/2024. Chẩn đoán vào viện: Suy hô hấp/ Viêm phổi chưa loại trừ lao/ Phù phổi cấp/ Suy tim/Tràn dịch màng phổi hai bên/ Suy thận/ Tăng men gan*”, như vậy tại thời điểm ngày 18/12/2023 bà Đoàn thị Minh H và ông Nguyễn Xuân T ký Hợp đồng đặt cọc khi đó ông Hi đang nằm điều trị tại Bệnh viện Bạch Mai với nhiều bệnh và trong tình trạng nặng, do vậy việc ông

Hi có lời khai cho rằng ông Hi hoàn toàn không biết việc bà H ký Hợp đồng đặt cọc là có căn cứ. Bệnh tình của ông Hi đã ảnh hưởng rất lớn đến tâm lý của bà H và là áp lực lớn dẫn đến việc bà H buộc phải ký Hợp đồng đặt cọc với ông T.

Tại thời điểm ông T và bà H ký Hợp đồng đặt cọc khi đó ông T biết ông Hi đang nằm cấp cứu và bệnh tình nguy kịch, nhưng vẫn cố tình ký kết Hợp đồng đặt cọc, do vậy ông T phải chịu rủi ro trong việc sau này ông Hi không đồng ý việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên.

Hợp đồng đặt cọc quy định : “ *Các bên thỏa thuận đến ngày 18/1/2024 sẽ ký Hợp đồng công chứng*” , thấy rằng tại thời điểm ký kết ngày 18/12/2023 ông Hi đang nằm viện trong tình trạng nguy kịch, do vậy bà H và ông T không thể biết trước được tương lai tình trạng sức khỏe của ông Hi sẽ như thế nào mà ấn định ngày ký Hợp đồng công chứng là không có căn cứ, và trong thực tế ngày 18/1/2024 ông Hi mới được ra viện và sau đó lại tiếp tục nằm viện, do vậy việc ông T cho rằng bà H hoàn toàn có lỗi và phải chịu phạt cọc 1.000.000.000 đồng là không có căn cứ để chấp nhận.

Như phân tích ở trên do ông Hi không đồng ý chuyển nhượng và với những lý do trích dẫn ở trên nên việc bà H và ông T có giao dịch đặt cọc để hướng tới ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không thể thực hiện được, lỗi này là thuộc về ông T và bà H, do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H hoàn toàn có lỗi và buộc bà H phải phạt cọc 1.000.000.000 đồng là không đúng, cần phải xác định bà H và ông T có lỗi ngang nhau nên chấp nhận kháng cáo của bà H về việc bà H bồi thường cho ông T $\frac{1}{2}$ số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

Thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc nêu trên có hiệu lực là có căn cứ, nên không chấp nhận kháng cáo của bà H và ông Hi về việc xác định Hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

* Về yêu cầu áp dụng biện pháp ngăn chặn: Nguyên đơn và bị đơn tranh chấp Hợp đồng đặt cọc không phải là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tại phiên tòa phúc thẩm bà H có quan điểm đồng ý T toán trả ngay cho ông T số tiền 1.000.000.000 đồng nên không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T và bà Lê Thị PH về việc áp dụng biện pháp ngăn chặn tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất của Hộ bà Đoàn Thị Minh H.

Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 2 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo nội dung trên.

Quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội không phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử.

Từ những nhận định trên!

Căn cứ các khoản 2 điều 212, khoản 2 điều 213, điều 328 Bộ luật dân sự 2015.

Căn cứ điều 147, 148, khoản 2 điều 308, điều 313, 349 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điểm đ khoản 1 điều 12, điều 29 Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

Xử: Chấp nhận 1 phần kháng cáo của bà Đoàn Thị Minh H, ông Nguyễn Huy Hi. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Xuân T và bà Lê Thị PH.

Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số 344/2024/DS – ST ngày 30/10/2024 của Tòa án nhân dân Quận Đống Đa và quyết định như sau:

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Xuân T và bà Lê Thị PH đối với bà Đoàn Thị Minh H về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đoàn Thị Minh H và yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Huy Hi đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 18/12/2023 vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu.

3/ Buộc bà Đoàn Thị Minh H phải trả cho ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị PH tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường số tiền là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

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 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất số 124, tờ bản đồ số 6 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 77, phố Đại Linh, phường Trung Văn, quận Nam Từ Liêm, Hà Nội.

5/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Huy Hi, bà Đoàn Thị Minh H được miễn án phí.

- Trả lại ông Nguyễn Xuân T, bà Lê Thị PH số tiền tạm ứng án phí là 28.500.000 đồng theo Giấy thu tiền tạm ứng án phí Tòa án số 1334071 ngày 10/6/2024 và 300.000 đồng nộp tại biên lai số 65414 ngày 13/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, Hà Nội.

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 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 thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày 08/04/2025.

Nơi nhận:

- Tòa án ND Quận Đống Đa
- Chi cục THADS Quận Đống Đa
- Viên kiểm sát ND TP Hà Nội;
- Dương sự. Lưu.

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

Nguyễn Thị Hồng Hạnh

