

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ A**

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

Bản án số: 624/2019/DSPT

Ngày: 08/7/2019

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc mua bán nhà ở và chuyển
nhượng quyền sử dụng đất ở

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ A**

Với T2 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức T.

Các thẩm phán: 1/ Ông Lưu Ngọc Th
2/ Ông Trịnh Đắc P

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thị V – Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố A

Đại diện Viện Kiểm Sát nhân dân Thành phố A tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn H - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 tháng 06 và 08 tháng 7 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố A xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 140/2019/TLPT-DS ngày 25/01/2019, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 634/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2546/2019/QĐPT ngày 04 tháng 6 năm 2019 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 4776/2019/QĐPT ngày 24/6/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Duy X, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 147/19, AA, Phường X, Quận Y, Thành phố A.

Đại diện theo uỷ quyền: Ông Hoàng Công K, sinh năm 1973 (Giấy uỷ quyền ngày 02/8/2018).

Địa chỉ: 179 AA, Phường X, Quận Y, Thành phố A.

Bị đơn: Ông Lê Quốc Kỳ Q, sinh năm 1980.

Địa chỉ: 23/2 AA, Phường X, Quận Y, Thành phố A.

Đại diện theo uỷ quyền:

+ Ông Trần Đình H1, sinh năm 1994 (giấy ủy quyền ngày 16/4/2019).
Địa chỉ: 10/1 AA, Phường X, Quận Y, Thành phố A.
+ Ông Lê Mạnh T1, sinh năm 1995 (giấy ủy quyền ngày 16/4/2019).
Địa chỉ: XD, XN, HT

Người làm chứng:

Ông Đoàn Văn T2, sinh năm 1986.
Địa chỉ: thôn 6, LS, VT.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Bùi Duy X, người đại diện của nguyên đơn ông Hoàng Công K trình bày:

Ngày 05/12/2017, ông Bùi Duy X và ông Lê Quốc Kỳ Q đã ký “Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với Tài sản là nhà đất tại địa chỉ số 331 và 331/11 Khu phố 4, phường Tân Kiểng, Quận Z, Thành phố A với nội dung hợp đồng như sau: Ông Lê Quốc Kỳ Q đồng ý chuyển nhượng cho ông Bùi Duy X toàn bộ quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở tại các địa chỉ số: 331 Khu phố 4, phường Tân Kiểng, Quận Z, Thành phố A (Thửa đất số: 515, tờ bản đồ số: 06 (phường Tân Kiểng), diện tích: 599,1 m², theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và Tài sản khác gắn liền với đất số BA 079196 số vào sổ cấp GCN: CH03419 do UBND Quận Z, Thành phố A cấp ngày 09/7/2010, đăng ký thay đổi ngày 01/9/2005 và ngày 18/10/2010) và số 331/11 Khu phố 4, phường Tân Kiểng, Quận Z, Thành phố A (Thửa đất số: 2-51, tờ bản đồ số: 1A (sơ đồ nền), diện tích: 318,53 m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở hồ sơ gốc số 05938/2003, do UBND Quận Z, Thành phố A cấp ngày 10/12/2003, đăng ký thay đổi ngày 01/9/2005 và ngày 13/10/2017) với tổng giá trị chuyển nhượng là 68.000.000.000đ (Sáu mươi tám tỷ đồng). Thời hạn thanh toán: Đợt 1: Ngày 05/12/2017, ông Bùi Duy X đặt cọc số tiền là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) cho ông Lê Quốc Kỳ Q; Trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng bên nhận chuyển nhượng thanh toán tiếp cho bên chuyển nhượng số tiền 63.000.000.000đ (Sáu mươi ba tỷ đồng) và bên chuyển nhượng phải hoàn tất các thủ tục giải chấp, xóa đăng ký thế chấp và đảm bảo các điều kiện khác theo thỏa thuận của pháp luật để tiến hành thủ tục mua bán, chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng (trong thời gian không quá 90 ngày có thêm điều kiện, nếu quá 30 ngày kể từ ngày đặt cọc mà bên nhận chuyển nhượng chưa ra ký công chứng thì 60 ngày tiếp theo bên nhận chuyển nhượng có nghĩa vụ hỗ trợ cho bên chuyển nhượng số tiền lãi suất ngân hàng phát sinh trong tháng cho bên chuyển nhượng).

Để đảm bảo việc mua bán chuyển nhượng trên nên hai bên đã thống nhất yêu cầu thừa phát lại lập vi bằng số: 7162/20017/VB-TPLHBC vào ngày 07/12/2018 về việc ông Bùi Duy X trực tiếp giao số tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng) cho ông Lê Quốc Kỳ Q. Đến ngày 13/02/2018, do ông Bùi Duy X chưa thực hiện việc ký hợp đồng công chứng

nên đã hỗ trợ cho ông Lê Quốc Kỳ Q số tiền lãi ngân hàng cho 60 ngày là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Đến ngày thứ 90 kể từ ngày ký hợp đồng cọc, phía bên chuyển nhượng (ông Lê Quốc Kỳ Q) đã cố tình trốn tránh, hứa hẹn không chịu hợp tác để làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng. Do đó, nguyên đơn đã khởi đơn kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu/quyền sử dụng đối với các Tài sản là hai (02) căn nhà tại địa chỉ 331 và 331/11 Khu phố 4, phường Tân Kiểng, Quận Z, Thành phố A đúng như nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký ngày 05/12/2017; nếu ông Lê Quốc Kỳ Q không thực hiện việc chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở như đã thỏa thuận thì ông Q phải trả lại cho ông X số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng, tiền hỗ trợ lãi ngân hàng cho bên bán là 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 5.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 10.500.000.000đ (Mười tỷ năm trăm triệu đồng).

Tại Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và biên bản hòa giải ngày 16/10/2018, đại diện nguyên đơn trình bày: do ông Lê Quốc Kỳ Q đã chuyển nhượng các Tài sản là nhà đất tại các địa chỉ 331 và 331/11 Khu phố 4, phường Tân Kiểng, Quận Z, Thành phố A cho người khác nên phía nguyên đơn không yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sở hữu/quyền sử dụng đối với các Tài sản là hai (02) căn nhà tại địa chỉ 331 và 331/11 Khu phố 4, phường Tân Kiểng, Quận Z, Thành phố A cho nguyên đơn. Và do bị đơn vi phạm nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký ngày 05/12/2017 nên đề nghị Tòa án buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng, tiền hỗ trợ lãi ngân hàng cho bên bán là 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 5.000.000.000 đồng. Tổng cộng là 10.500.000.000đ (Mười tỷ năm trăm triệu đồng)..

Bị đơn ông Lê Quốc Kỳ Q trình bày:

Ngày 05/12/2017, ông Bùi Duy X và ông Lê Quốc Kỳ Q đã ký “Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với Tài sản là nhà đất tại địa chỉ số 331 và 331/11 Khu phố 4, phường Tân Kiểng, Quận Z, Thành phố A với giá chuyển nhượng là 68.000.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc mua bán chuyển nhượng Tài sản nói trên ông Bùi Duy X đã đặt cọc số tiền 5.000.000.000 đồng. Trong vòng 30 ngày đặt cọc các bên tiến hành thủ tục mua bán chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Nhưng đến ngày 05/01/2018 ông Bùi Duy X đã không chuẩn bị T1 chính để thực hiện việc mua bán, ông X có thương lượng với ông Q trong trường hợp chưa chuẩn bị kịp về T1 chính thì ông X sẽ hỗ trợ phần lãi suất ngân hàng cho ông Q để ông X có thời gian thu xếp, việc này ông Q cũng đồng ý và tạo điều kiện cho ông X. Ngày 13/02/2018 ông X có chuyển số tiền là 500.000.000 đồng cho ông Q số tiền này là hỗ trợ tiền lãi vay ngân hàng. Việc kéo dài thu xếp T1 chính của ông X đã gây thiệt hại cho ông Q rất nhiều và đã hết thời hạn 90 ngày kể từ ngày đặt cọc mua bán chuyển nhượng Tài sản 331 TXS – 311/11 Khu phố 4, phường Tân Kiểng, Quận Z, Thành phố A, nhưng phía nguyên đơn vẫn chưa chuẩn bị đủ T1 chính để thực hiện việc công chứng mua bán nên có yêu cầu gia hạn thêm thời gian. Thiết nghĩ, do ông X gặp khó khăn về T1 chính cũng như không thu xếp

được việc T1 trợ vốn từ ngân hàng, ông Q cũng đã tạo điều kiện hết sức để ông X nhận chuyển nhượng Tài sản trên, thời gian kéo dài đã làm thiệt hại cho ông Q rất nhiều, ông Q phải hoãn bán cho nhiều đối tác khác. Như vậy, ông Bùi Duy X đã vi phạm “Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 05/12/2017 đối với ông Lê Quốc Kỳ Q. Ông Q không có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận cọc.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 634/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố A đã tuyên xử:

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn:

- Buộc ông Lê Quốc Kỳ Q hoàn trả ngay làm một lần khi án có hiệu lực pháp luật cho ông Bùi Duy X số tiền cọc là 5.000.000.000đồng, tiền phạt cọc là 5.000.000.000đồng, tiền ông X hỗ trợ trả lãi ngân hàng là 500.000.000đồng. Tổng cộng là 10.500.000.000đ (Mười tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Bùi Duy X có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Quốc Kỳ Q chậm thi hành thì phải trả lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Ngày 09/01/2019 bị đơn ông Lê Quốc Kỳ Q có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – ông Lê Quốc Kỳ Q và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Mạnh T1 cùng trình bày:

Năm 2017, ông Q cần bán nhà, đất địa chỉ số 331 và 331/11 TXS, phường Tân Kiểng, Quận Z, Thành phố A, lúc này Tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng Agribank. Ông Đoàn Văn T2 là người môi giới, giới thiệu ông X cho ông Q. Mọi thỏa thuận, giao dịch giữa ông Q và ông X đều thông qua ông T2.

Ngày 05/12/2017, ông Q và ông X ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ở đối với nhà, đất số 331 và 331/11 TXS, phường Tân Kiểng, Quận Z, Thành phố A; Tại Điều 1 của Hợp đồng ghi rõ: Thời hạn hợp đồng là 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Nếu quá 30 ngày kể từ ngày đặt cọc mà Bên B (ông X) chưa ra ký công chứng thì 60 ngày tiếp theo Bên B có nghĩa vụ hỗ trợ Bên A (ông Q) số tiền lãi suất Ngân hàng phát sinh trong tháng cho Bên A (theo lãi

suất hiện hành mà Ngân hàng đang thế chấp Tài sản trên quy định); Tại khoản 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc ghi rõ quyền và trách nhiệm của ông X là yêu cầu Bên A (ông Q) tiến hành thủ tục mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở nêu trên.

Ông Q thừa nhận vào ngày 05/12/2017 ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc đã nhận 5.000.000.000 đồng tiền cọc của ông X; hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông X không yêu cầu ông Q ra ký Hợp đồng công chứng nên ông X phải hỗ trợ ông Q tiền lãi tính từ ngày 05/01/2018 đến ngày 05/3/2019 là 02 tháng với số tiền là 500.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, ông X chỉ mới trả cho ông Q 01 tháng tiền lãi là 500.000.000 đồng vào ngày 13/2/2018. Hết thời hạn 90 ngày, ông X cũng không yêu cầu ông Q ra ký hợp đồng công chứng.

Sau khi hết hạn Hợp đồng, ngày 12/3/2018 từ địa chỉ email dao.minht@axt.vn (ông Q cho rằng đây là email của phía công ty ông X, nhân viên của ông X) gửi cho ông Đoàn Văn T2 với địa chỉ email hkh.shop@gmail.com với tiêu đề “Thư thông báo liên quan nhà 331 TXS” với nội dung thư là “kính nhờ anh chuyển thư thông báo này đến anh Q giúp. Xin cảm ơn anh!” đính kèm email là file Thông_báo.pdf. File Thông_báo.pdf đính kèm chính là Thư thông báo đề ngày 06/3/2018 có chữ ký sống của ông X (bản scan), cùng ngày 12/3/2018 ông T2 đã chuyển tiếp email này cho ông Q. Nội dung Thư thông báo là ông X cho rằng Tài sản mua bán nằm trong quy hoạch, đề nghị thỏa thuận lại và được nhận lại tiền cọc. Email được gửi quá thời hạn thỏa thuận của hai bên về việc ký hợp đồng nên ông Q cho rằng ông X đã vi phạm và không trả lời email. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Q xuất trình Thư thông báo đề ngày 06/3/2018 in từ email nên ông Q khoogn thể xuất trình bản chính có chữ ký sống của ông X để Tòa án đối chiếu.

Email mà ông Tr dùng để gửi cho email cho ông T2 là email daominh@axt.vn, khi gửi email ông Tr có Cc (chế độ gửi email cho nhiều

người, người nhận email đều nhìn thấy những người được nhận email khác) cho các email buiduy@axt.vn, ch.bhimy@axt.vn (tên BuiXuan); tn.bnh@axt.vn .

Ông Q cho rằng các email có đuôi @axt.vn là các email sử dụng tên miền axt.vn của Công ty Cổ phần thương mại xây dựng AT do ông X là đại diện theo pháp luật, ông Tr là nhân viên của ông X.

Ngày 09/6/2018, từ địa chỉ email nnthiqh@axt.vn (ông Q cho rằng đây cũng là email của phía công ty ông X, nhân viên của ông X) gửi cho ông Q với địa chỉ email le2003@gmail.com với tiêu đề “Thư thông báo mời họp về việc chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 331 và 331/11 TXS, Quận Z, TP.HCM” với nội dung thư là “Em là Như nhân viên của anh Bùi Duy X, Sếp X gửi anh thông báo mời họp về việc chuyển nhượng toàn bộ nhà ở và quyền sử dụng đất tại số 331 và 331/11 TXS, Quận Z, TP.HCM. Nhờ anh chuyển cho anh T2 giúp. Cảm ơn anh” đính kèm email là file Thông_báo.pdf. Đính kèm email là Thư thông báo đề ngày 08/6/2018 có chữ ký sống của ông X (bản scan). Khi gửi email bà N có Cc cho các email xbuiduy@axt.vn.

Cùng ngày 09/6/2018, từ email xbuiduy@axt.vn gửi cho ông Q với địa chỉ email le2003@gmail.com với nội dung: “Tôi gửi anh thông báo mời họp này (đính kèm) để tôi và anh ngồi lại giải quyết dứt điểm trên tinh thần thiện chí. Tránh những tổn thất không đáng có cho 2 bên”. Đính kèm email là Thư thông báo đề ngày 08/6/2018 có chữ ký sống của ông X (bản scan). Khi gửi email ông X có Cc cho các email daominh@axt.vn.

Nội dung Thư thông báo ông X vu khống tôi lừa đảo chiếm đoạt Tài sản, nên ông Q có trả lời email với nội dung cảnh cáo ông X không được vu khống người khác.

Quá trình gửi email trao đổi giữa hai bên đều được lưu lại rõ ràng, tại phiên tòa phúc thẩm ông Q đã xuất trình email, đăng nhập email từ điện thoại di động để Hội đồng xét xử xem xét. Ông X cho rằng đã gửi Thư Thông báo đề ngày 06/3/2018 và thư đề ngày 08/6/2018 cho ông Q bằng đường bưu điện là không đúng.

Trước đây ông X xác nhận không có gửi Thư thông báo nào đề ngày 06/3/2018 cho ông Q, tại phiên tòa ngày 24/6/2019 ông X lại xuất trình một Thư thông báo cũng đề ngày 06/3/2018 (nội dung Thư thông báo không giống với Thư thông báo ngày 06/3/2018 mà ông Q xuất trình). Ông Q không nhận được Thư thông báo nào của ông X bằng đường bưu điện. Cả hai thư thông báo đề ngày 06/3/2018 và ngày 08/5/2018 ông Q nhận được đều từ email có đuôi @axt.com gửi cho ông T2, ông T2 chuyển tiếp cho ông Q.

Như vậy, quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ông X là người vi phạm hợp đồng, ông X bị mất tiền cọc. Đối với khoản tiền hỗ trợ lãi suất ngân hàng là 500.000.000 đồng: Khi ký Hợp đồng đặt cọc cả hai bên đều biết căn nhà đang được thế chấp tại Ngân hàng và hai bên đã thỏa thuận phía ông X là bên ấn định ngày ra ký hợp đồng chuyển nhượng (khi ông X gom đủ tiền), nếu ký hợp đồng trong thời hạn 30 ngày đầu thì ông X không phải chịu tiền lãi Ngân hàng, nhưng nếu quá 30 ngày ông X mới yêu cầu ký Hợp đồng chuyển nhượng thì ông X phải chịu tiền lãi ngân hàng hàng tháng thay ông Q (500.000.000 đồng/tháng). Theo đúng thỏa thuận thì ông X phải chịu 02 tháng tiền lãi ngân hàng, nhưng trên thực tế sau nhiều lần yêu cầu thì ông X mới trả cho ông Q 01 tháng tiền lãi là 500.000.000 đồng. Khoản tiền lãi phát sinh là do ông X kéo dài thời gian, không yêu cầu ông Q ra ký Hợp đồng chuyển nhượng nên ông X phải chịu khoản tiền lãi này.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nguyên đơn – ông Bùi Duy X có ông ...đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tại phiên tòa trước đây, ông X không thừa nhận có gửi Thư thông báo đề ngày 06/3/2018 cho phía ông Q.

Tại phiên tòa ngày 24/6/2019, ông X xuất trình thư thông báo đề ngày 06/3/2018. Ông X trình bày cả hai thư thông báo đề ngày 06/3/2018 và ngày 08/6/2018 ông X đều gửi cho ông Q bằng đường bưu điện nhưng ông X không

còn giữ biên lai, chứng từ gửi bưu điện cũng không cung cấp được xác nhận đã phát thư T2 công của bưu điện.

Ông X thừa nhận ông T2 là người mua giới cho việc mua bán giữa ông X và ông Q. Ông X không biết ông Đào Minh Tr là ai, ông X cũng không gửi email cho ông T2. Ông X không yêu cầu, không đồng ý để Tòa án trích xuất nguồn gốc email do phía ông Q cung cấp.

Ông X cho rằng tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận quyền và nghĩa vụ của bên A (ông Q) là hoàn tất thủ tục giải chấp, xóa đăng ký thế chấp và đảm bảo các điều kiện khác theo thỏa thuận của pháp luật để tiến hành thủ tục mua bán, chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở. Hết thời hạn 90 ngày nhưng ông Q không thực hiện thủ tục giải chấp Ngân hàng để hai bên ra ký công chứng là ông Q đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc, ông Q phải trả lại tiền cọc, trả lại tiền ông X đã hỗ trợ tiền lãi ngân hàng và bị phạt cọc. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người làm chứng đồng Đoàn Văn T2 trình bày:

Ông T2 xin được tham gia phiên tòa phúc thẩm với tư cách là người làm chứng vì ông là người môi giới cho ông X và ông Q trong việc mua bán nhà, đất số 331/11 và 331 TXS, phường Tân Kiểng, Quận Z, Thành phố A, do hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng nên ông không được nhận tiền môi giới. Ông không có quan hệ họ hàng hay mâu thuẫn gì với ông X cũng như ông Q.

Ông T2 là người môi giới nên việc trao đổi, thỏa thuận giữa hai bên đều thông qua ông T2. Hết thời hạn 30 ngày đầu nhưng ông X không yêu cầu ông Q ra ký Hợp đồng công chứng, ông T2 là người liên hệ yêu cầu ông X trả tiền lãi Ngân hàng cho ông Q theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng nhưng ông X chỉ mới trả cho ông Q 01 tháng tiền lãi là 500.000.000 đồng. Khi gần hết thời hạn 90 ngày ông T2 nhiều lần nhắc nhở ông X về thời hạn ký Hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông X vẫn không yêu cầu ông Q ra ký Hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 12/3/2018, người của ông X là ông Đào Minh Tr (theo ông suy đoán, vì trước đây ông không có giao dịch qua email hay gặp trực tiếp người này) có gửi email cho ông T2, yêu cầu ông T2 chuyển tiếp cho ông Q. Sau khi nhận được email ông T2 đã chuyển tiếp ngay cho ông Q trong cùng ngày 12/3/2018.

Ngày 06/8/2018, ông X tiếp tục gửi email cho ông T2 đính kèm Thư thông báo đề ngày 6/8/2018, ông T2 đã chuyển tiếp email này cho ông Q. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/6/2019, phía ông X xuất trình Thư thông báo đề ngày 06/3/2018 với nội dung hoàn toàn khác so với Thư thông báo đề ngày 06/3/2018 đã gửi email cho ông T2 trước đó.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố A phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

2. Về nội dung kháng cáo:

- Khi bị đơn nhận được Thư thông báo ghi ngày 06/03/2018 thì thời hạn thỏa thuận để hai bên ra tổ chức hành nghề công chứng ký hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng đất đã hết;

- Đối chiếu nội dung Thư thông báo do bị đơn cung cấp với các Tài liệu chứng cứ tại hồ sơ vụ án do nguyên đơn đã cung cấp như Thư thông báo ghi ngày 08/6/2018, Phiếu chi ngày 13/02/2018 và Tài liệu liên quan do bị đơn cung cấp có cơ sở xác định đến thời hạn chót là ngày 05/03/2018 nói trên, nguyên đơn chưa muốn để ký và công chứng hợp đồng mua bán, chuyển nhượng như đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2017.

Như vậy, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại nhà đất tại địa chỉ 331 và 331/11 TXS, khu phố 4, phường Tân Kiểng, Quận Z không thực hiện được là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn. Do đó chỉ có cơ

sở chấp nhận yêu cầu đòi lại tiền đặt cọc là 5.000.000.000 đồng của nguyên đơn.

Từ phân tích trên, xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn tiền phạt cọc là 5.000.000.000 đồng và tiền hỗ trợ cho bị đơn trả lãi ngân hàng là 500.000.000 đồng là không có căn cứ và trái pháp luật.

Về án phí dân sự sơ thẩm, do chỉ có cơ sở chấp nhận yêu cầu đòi lại tiền đặt cọc của nguyên đơn nên cần phải sửa lại cho phù hợp.

Do đó, đề nghị HĐXX: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Bình là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Quốc Kỳ Q. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm số 634/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố A như đã phân tích trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về hình thức:

Ngày 23/11/2018, Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố A ban hành Bản án dân sự sơ thẩm số 634/2018/DS-ST, vắng mặt bị đơn và đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Ngày 04/01/2019, Tòa án nhân dân Quận Z tổng đạt bản án trên cho ông Nguyễn Thanh Bình là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

Ngày 10/01/2019, ông Bình nộp đơn kháng cáo và đã đóng tạm ứng án phí theo thông báo của Tòa án.

Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 kháng cáo của các đương sự còn trong thời hạn luật định, đơn kháng cáo của ông Q làm trong hạn luật định và đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Về việc xác định chứng cứ:

Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, ông Đoàn Văn T2 xin tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng vì ông T2 là người môi giới trong việc mua bán giữa ông X và ông Q. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông X và ông Q đều xác nhận ông T2 là người môi giới, đồng thời xác nhận ông T2 không có quan hệ họ hàng hay có mâu thuẫn gì với cả nguyên đơn và bị đơn. Do đó, lời khai của ông T2 được xem là chứng cứ theo quy định tại Khoản 5 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Q xuất trình toàn bộ nội dung các email trao đổi giữa hai bên và các Thư thông báo đính kèm email. Xét thấy, ông Q xuất trình nội dung email gửi ngày 12/3/2018 kèm Thư thông báo đề ngày 06/3/2018. Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm và tại các phiên tòa phúc thẩm được mở trước đây phía ông X xác định không gửi Thư thông báo đề ngày 06/3/2018. Đến Phiên tòa phúc thẩm ngày 24/6/2018 phía ông X lại xuất trình thư thông báo đề ngày 06/3/2018 có nội dung hoàn toàn khác với Thư thông báo đề ngày 06/3/2018 mà ông Q xuất trình.

Trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm, ông X cung cấp cho Tòa án thư thông báo đề ngày 08/6/2018. Nội dung Thư thông báo này hoàn toàn trùng khớp với Thư thông báo đề ngày 08/6/2018 đính kèm email ngày 09/6/2018 mà ông Q xuất trình.

Phía ông X cho rằng đã gửi các Thư thông báo cho ông Q bằng đường bưu điện, phía ông Q cho rằng không nhận được Thư thông báo nào của ông X từ đường bưu điện. Ông X không xuất trình được biên lai, chứng từ gửi bưu điện, không xuất trình được xác nhận phát thư T2 công của bưu điện cũng không cung cấp được bất kỳ chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình, nên Tòa án không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông X.

Xét thấy, ông Q cho rằng ông X đã trực tiếp gửi Thư thông báo cho ông Q bằng địa chỉ email buiduy@axt.vn; nhân viên của ông X đã gửi Thư thông báo cho ông Q bằng các email daominh@axt.vn, nnthiqh@axt.vn, khi gửi email các nhân viên của ông X đều có Cc cho ông X qua email buiduy@axt.vn. Ông Q

cho rằng các email có đuôi @axt.vn sử dụng tên miền axt.vn của Công ty Cổ phần thương mại xây dựng AT do ông X làm đại diện theo pháp luật. phía ông X không thừa nhận đã gửi email cho ông T2 và ông Q, không thừa nhận email buiduy@axt.vn là của ông X, không thừa nhận tên miền axt.vn là của Công ty Cổ phần Xây dựng thương mại AT do ông X làm đại diện theo pháp luật. Tuy nhiên, phía ông X không yêu cầu cũng không đồng ý để Tòa án tiến hành thủ tục truy xuất email, xác minh chủ thể sử dụng tên miền axt.vn. Căn cứ quy định tại Khoản 2 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về nghĩa vụ chứng minh của đương sự: “2. Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án Tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó” và Khoản 4 Điều 91 quy định: “4. Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc”. Tòa án không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông X, xác định các email do phía ông Q xuất trình là do ông X và nhân viên của ông X đã gửi cho ông Q, nội dung các email, Thư thông báo này là chứng cứ theo quy định tại Khoản 3 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thỏa thuận đặt cọc giữa các bên:

Theo lời trình bày của nguyên đơn được bị đơn thừa nhận và phù hợp với các Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định ngày 05/12/2017 ông Lê Quốc Kỳ Q và ông Bùi Duy X ký Hợp đồng đặt cọc và nhận cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đối với các nhà, đất tại số 331/11 và 331 TXS, Khu phố 4, phường Tân Kiểng, Quận Z, Thành phố A (sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2017). Trong giao dịch này ông Đoàn Văn T2 là người môi giới cho hai bên.

Tại hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận giá mua bán, chuyển nhượng đối với hai căn nhà là 68.000.000.000 đồng, ngay sau khi ký hợp đồng bên B (ông X) đặt cọc cho Bên A (ông Q) 5.000.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết

và thực hiện hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Ngay sau khi Hợp đồng chuyển nhượng, bên B thanh toán tiếp cho bên A số tiền là 63.000.000.000 đồng; Thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng là trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc; Hai bên thống nhất, nếu quá 30 ngày kể từ ngày đặt cọc mà bên B chưa ra ký công chứng, thì 60 ngày tiếp theo bên B có nghĩa vụ hỗ trợ bên A số tiền lãi ngân hàng phát sinh trong tháng cho bên A (theo lãi suất hiện hành mà ngân hàng đang thế chấp Tài sản trên quy định).

Xét thấy, Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 05938/2003 do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp cho ông Nguyễn Thanh D và bà Nguyễn Thị Phương T7 ngày 10/12/2003, cập nhật biến động sang tên ông Lê Quốc Kỳ Q ngày 13/10/2017; Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 03419 do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp cho ông Đặng Đức T2 và bà Lâm Thị Thanh B ngày 09/7/2010, cập nhật biến động sang tên ông Lê Quốc Kỳ Q ngày 18/10/2017 có cơ sở xác định tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ông Q là chủ sở hữu nhà, đất số 331 và 331/11 TXS, Khu phố 4, phường Tân Kiểng, Quận Z, Thành phố A. Do đó, ông Q có quyền giao kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng mua bán chuyển nhượng nhà, đất nêu trên.

Các bên thừa nhận khi ký kết hợp đồng đặt cọc đều biết rõ nhà, đất đang được thế chấp tại Ngân hàng, hai bên ký Hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, thỏa thuận của hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật.

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 3 Bộ luật dân sự 2015 về các nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự: *“Cá nhân, pháp nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận. Mọi cam kết, thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội có hiệu lực thực hiện đối với các bên và phải được chủ thể khác tôn trọng”* có cơ sở xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 05/12/2017 giữa ông

X và ông Q giá trị pháp lý, là căn cứ để xem xét có hay không có sự vi phạm hợp đồng, có phát sinh nghĩa vụ phạt cọc hay không.

[4] Về quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Trong quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận vào ngày 05/12/2017 ông X đã giao cho ông Q 5 tỷ đồng tiền cọc. Sau đó, do trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông X không yêu cầu ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng nên từ ngày 04/01/2018 đến ngày 05/3/2018 (60 ngày còn lại của Hợp đồng đặt cọc) ông X phải hỗ trợ cho ông Q 02 tháng tiền lãi Ngân hàng (khoản tiền lãi phát sinh từ khoản vay mà ông Q đang thế chấp bằng 02 căn nhà) mà ông Q phải chịu là 500.000.000 đồng/tháng. Tuy nhiên, ông X chỉ mới trả cho ông Q 01 tháng tiền lãi Ngân hàng là 500.000.000 đồng vào ngày 13/02/2018. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 12/3/2018, ông X đã gửi Thư thông báo đề ngày 06/3/2018 cho ông Q với nội dung: Mục đích mua hai căn nhà của ông X là để xây trụ sở văn phòng. Tuy nhiên về mặt giấy tờ thì hai lô đất hiện tại vẫn đang thuộc diện bị quy hoạch cho đến khi Ủy ban nhân dân Quận Z có thông báo chính thức về việc xóa quy hoạch cho hai lô đất này. Do đó, mục đích xây dựng cao ốc văn phòng của ông X ở thời điểm hiện tại là không thể thực hiện được. Vì vậy, ông X muốn có một bước làm việc chính thức giữa hai bên để tìm giải pháp cho vướng mắc hiện tại là hủy hợp đồng hoặc có phương án thay thế để tiếp tục duy trì hợp đồng. Sau khi nhận email ông Q không có phản hồi gì đối với phía ông X.

Ngày 09/6/2018, ông X gửi Thư thông báo đề ngày 08/6/2018 cho ông Q với nội dung: Đề nghị ông Q đến địa chỉ 371 TXS, phường Tân Kiểng, Quận Z, Thành phố A (văn phòng Công ty cổ phần xây dựng thương mại AT) lúc 10 giờ, ngày 11/6/2018 để làm việc với ông X. Nếu ông Q vẫn cố tình không đến hoặc không chính thức liên lạc lại với ông X thì ông X sẽ gửi đơn đến Bộ Công An và các cơ quan có thẩm quyền tố cáo ông Q về tội lừa đảo chiếm đoạt Tài sản,

đồng thời đề nghị các cơ quan liên quan ngăn chặn các giao dịch liên quan đến Tài sản trên.

Cùng ngày 09/6/2018, ông Q trả lời email của ông X với nội dung yêu cầu ông X không ông Q, ông X đã xem và đồng ý mua Tài sản nên mới đặt cọc và thông báo ông X đã vi phạm đặt cọc.

[5] Việc vi phạm hợp đồng đặt cọc của ông X

Xét thấy, tại Điểm 2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận quyền và trách nhiệm của bên B (ông X) là: “Yêu cầu bên A (ông Q) tiến hành thủ tục mua bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở”.

Đồng thời tại Điều 2 hai bên còn thỏa thuận: “Nếu quá 30 ngày kể từ ngày đặt cọc bà bên B chưa ra ký công chứng thì 60 ngày tiếp theo bên B có nghĩa vụ hỗ trợ cho bên A số tiền lãi suất Ngân hàng phải sinh trong tháng cho Bên A (theo lãi suất hiện hành mà Ngân hàng đang thế chấp Tài sản trên quy định”.

Trên thực tế vào ngày 13/02/2018 (ngày thứ 70 của Hợp đồng đặt cọc) ông X đã trả cho ông Q 500.000.000 đồng tiền lãi cho 01 tháng (từ ngày 04/01/2018 – 05/02/2018).

Tại Hợp đồng hai bên thỏa thuận hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, nếu bên ông X không yêu cầu ông Q ra ký hợp đồng thì ông X sẽ đã trả thay ông Q số tiền lãi ngân hàng phát sinh cho đến ngày hai bên ra ký hợp đồng chuyển nhượng. Trên thực tế, vào ngày 13/2/2018 ông X đã chuyển cho ông Q 500.000.000 đồng tiền lãi ngân hàng. Trong thời hạn 30 ngày ông Q cũng không yêu cầu ông X ra ký hợp đồng. Như vậy, theo thỏa thuận tại hợp đồng và thực tế thực hiện hợp đồng thể hiện ý chí của hai bên là ông X có quyền, trách nhiệm ấn định ngày, yêu cầu ông Q ra ký Hợp đồng chuyển nhượng. Đi cùng với quyền này là trách nhiệm của ông X phải trả tiền lãi ngân hàng thay ông Q nếu thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng bị kéo dài.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông X trình bày khi sắp hết hạn Hợp đồng ông X nhiều lần liên hệ với ông Q qua điện thoại yêu cầu ông Q ra ký Hợp đồng công chứng nhưng ông Q không thực hiện. Lời trình bày này không được ông Q thừa

nhận nhưng ông X không cung cấp được bất kỳ chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của ông X, xác định trong thời hạn 90 ngày ông X không chứng minh được ông X đã ấn định ngày yêu cầu ông Q ra ký hợp đồng công chứng nhưng ông Q không thực hiện. Như vậy, ông X đã vi phạm nghĩa vụ tại Khoản 2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc.

Sau khi hết hạn Hợp đồng đặt cọc, ông X gửi Thư thông báo đề ngày 06/3/2018 cho ông Q với nội dung do nhà, đất nằm trong quy hoạch không thể xây trụ sở văn phòng nên ông X đề nghị hủy hợp đồng. Xét thấy, tại Hợp đồng đặt cọc các bên không thỏa thuận về mục đích mua, nhà đất của ông X, phía ông X không đạt được mục đích xây dựng cao ốc văn phòng không ảnh hưởng đến giá trị pháp lý của hợp đồng đặt cọc. Phía ông X cho rằng không đạt được mục đích xây dựng cao ốc văn phòng nên đổi ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, điều này thể hiện phía ông X đã đổi ý không tiếp tục mua nhà, đất. Như vậy, ông X đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc.

[6] Về việc vi phạm nghĩa vụ của ông Q - bên nhận đặt cọc

Xét thấy, tại điểm 1 Điều 3 của Hợp đồng hai bên đã thỏa thuận quyền và trách nhiệm của bên A (ông Q) “Hoàn tất thủ tục giải chấp, xóa đăng ký thế chấp và đảm bảo các điều kiện khác theo thỏa thuận của pháp luật để tiến hành thủ tục mua bán, chuyển nhượng nhà ở và quyền sử dụng đất ở...”.

Căn cứ Công văn số 334/CNPĐP-TD ngày 07/11/2018 của Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh PP có nội dung nhà, đất số 331 TXS, khu phố 4, phường Tân Kiểng, Quận Z và 331/11 khu phố 4, phường Tân Kiểng, Quận Z là Tài sản đảm bảo theo Hợp đồng thế chấp số 1607-LCP-2-1700897 đã được Ngân hàng giải chấp Tài sản ngày 24/5/2018. Như vậy, vào ngày hết hạn 90 ngày theo Hợp đồng đặt cọc là ngày 06/3/2018 ông Q vẫn chưa thực hiện việc giải chấp ngân hàng theo thỏa thuận tại điểm 1 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc. Từ đó có cơ sở xác định ông Q đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc theo lời trình bày của nguyên đơn là đúng.

[7] Hậu quả của việc vi phạm hợp đồng đặt cọc

Từ các phân tích trên có cơ sở xác định trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc cả ông X và ông Q đều vi phạm hợp đồng, việc không thể ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc là do lỗi của cả hai bên.

Căn cứ thỏa thuận của hai bên về việc xử lý tiền cọc tại Hợp đồng đặt cọc: “Trong trường hợp bên B (ông X) vi phạm thỏa thuận của Hợp đồng này thì bên A (ông Q) được sở hữu số tiền nhận cọc và được toàn quyền giao dịch với người khác đối với Tài sản này; Trong trường hợp bên A (ông Q) vi phạm thỏa thuận của Hợp đồng này thì bên B (ông X) được nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền phạt tương đương số tiền đặt cọc”.

Căn cứ quy định tại điểm d tiểu mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP do Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành ngày 14/6/2003 về tranh chấp hợp đồng dân sự có đặt cọc: “d. Trong các trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1 này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”; tại điểm a mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP quy định: “a. Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 363 BLDS”.

Từ các căn cứ nêu trên có cơ sở xác định ông X yêu cầu ông Q trả lại 5.000.000.000 đồng tiền cọc là có cơ sở chấp nhận.

[8] Đối với khoản tiền lãi ngân hàng phát sinh mà ông X đã hỗ trợ ông Q

Như đã nhận định ở trên tại Điều 1 của Hợp đồng hai bên đã thỏa thuận rõ nếu ký hợp đồng trong thời hạn 30 ngày đầu thì ông X không phải chịu tiền lãi Ngân hàng, nhưng nếu quá 30 ngày ông X mới yêu cầu ký Hợp đồng chuyển

nhượng thì ông X phải chịu tiền lãi ngân hàng hàng tháng thay ông Q (500.000.000 đồng/tháng). Đồng thời tại Khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng hai bên thỏa thuận nghĩa vụ của ông Q là phải hoàn tất thủ tục giải chấp tài sản. Như vậy, khoản tiền lãi phát sinh là do ông X không yêu cầu ông Q ra ký Hợp đồng chuyển nhượng và cũng là do của ông Q không giải chấp Tài sản theo đúng thỏa thuận tại khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc. Khoản tiền 500.000.000 đồng ông Q nhận từ ông X ông Q đã đóng tiền lãi cho Ngân hàng, ông Q cũng không được hưởng số tiền này. Do đó, khoản tiền 500.000.000 đồng xác định là khoản thiệt hại phát sinh do lỗi của hai bên, cần chia đôi lỗi, chia đôi khoản thiệt hại, ông X phải chịu 250.000.000 đồng tiền lãi và ông Q phải chịu 250.000.000 đồng tiền lãi. Như vậy, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu của ông X, cần tuyên buộc ông Q trả lại cho ông X 2500.000.000 đồng tiền hỗ trợ lãi ngân hàng.

Từ các nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Lê Quốc Kỳ Q, sửa bản án sơ thẩm số 634/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố A.

Tòa án cấp phúc thẩm chỉ có thẩm quyền xem xét trong phạm vi kháng cáo của đương sự. Những nội dung của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Duy X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận là 5.250.000.000 đồng. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông X phải nộp là 113.250.000 đồng.

Ông Lê Quốc Kỳ Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận là 5.250.000.000 đồng. Số tiền án phí dân sự sơ thẩm ông Q phải nộp là 113.250.000 đồng.

[10] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Lê Quốc Kỳ Q 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 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Lê Quốc Kỳ Q, sửa một phần bản án sơ thẩm số 634/2018/DS-ST ngày 23/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z, Thành phố A về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở”.

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Duy X.

Buộc ông Lê Quốc Kỳ Q hoàn trả ngay làm một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật cho ông Bùi Duy X số tiền là 5.250.000.000 đồng (năm tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng).

1.2. Kể từ ngày ông Bùi Duy X có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Quốc Kỳ Q chậm thi hành án thì phải trả lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm thi hành tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm.

2.1. Ông Bùi Duy X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.250.000 đồng (một trăm mười ba triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng). Được cân trừ với số tiền tạm ứng phí dân sự sơ thẩm mà ông X đã nộp là 59.550.000 đồng (năm mươi chín triệu năm trăm năm mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0025732 ngày 18/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Z, Thành phố A. Ông X còn phải nộp số tiền là 53.700.000 đồng (năm mươi ba triệu chín trăm năm mươi ngàn đồng).

2.2. Ông Lê Quốc Kỳ Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.250.000 đồng (một trăm mười ba triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng). Được cân trừ với

số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Q đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai số AA/2017/0026580 ngày 09/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận Z, Thành phố A. Ông Q còn phải nộp số tiền là 112.950.000 đồng (một trăm mười hai triệu năm trăm ngàn đồng).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Lê Quốc Kỳ Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, do đã cản trở nên ông Q không được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm.

4. 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 quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND Tp.HCM;
- TAND Quận Z;
- Chi cục THADS Quận Z;
- Các đương sự;
- Lưu. ss

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Vũ Đức T