TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2025/DS-PT
Ngày 27-02-2025
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Khắc Chiên

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Viết Anh, ông Trần Đình Chi

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Nguyễn Viết Xuân - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ***: Ông Trần Xuân Hùng- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Trong các ngày 21 và 27 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 110/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" do bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2024/QĐPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Trịnh Thế H, sinh năm 1965

Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường C, quận B, thành phố Hà Nội.

(Có mặt)

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 1/7 đường Thuần Nghệ, phường Quang Trung, thị xã Sơn Tây, TP.Hà Nội

(Chỗ ở: Tổ 2, phố Phong Châu, phường Bạch Hạc, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Ông Nguyễn Đức H1 - Là Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn luật sư P. Địa chỉ: Số A, tổ B, khu T, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ.

(Có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Chị Nguyễn Thị Kim C, sinh năm 1967

Địa chỉ: Số A T, phường Q, thị xã S, thành phố Hà Nội.

(Có mặt)

Người làm chứng: Ông Đoàn Thành S, sinh năm 1956

Địa chỉ: Số nhà F, đường T, phường Q, thị xã S, thành phố Hà Nội

(Vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T - Là bị đơn

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và lời khai tại Toà án, nguyên đơn là anh Trịnh Thế H trình bày:

Anh và chị Nguyễn Thị Kim C là quen biết nên hay chơi với nhau, qua chị C môi giới nên anh biết ông T có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 155-1a, tờ bản đồ số 09, diện tích 179,9m^2 tại số A đường T, phường Q, thị xã S, thành phố Hà Nội. Anh thống nhất với chị C là để chị C trao đổi, thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất này với ông T, sau đó anh đã đến xem đất. Trước khi đặt cọc thì anh đến xem đất hai lần, lần một là anh đi cùng với chị C nhưng anh không trao đổi gì với ông T, lần hai anh đến nhà ông T một mình để xem đất và có nói với ông T là bác nói hơi cao, bác giảm giá đi, ngoài nội dung này hai bên không trao đổi gì khác. Chị C là người trực tiếp thỏa thuận với ông T về giá đất, sau khi thống nhất giá là 2.700.000.000 đồng thì chị C thông báo cho anh biết, khi chị C thông báo cho anh thì chị C nói "Miếng đất này em cũng rất ưng, em muốn mua để làm nhà nhưng em không có tiền, anh lên mà xem và mua đi, nếu anh mua được khi em có tiền anh cho em mua lại", anh nói lại với chị C là nhất trí để anh lên xem, nếu ưng thì anh mua nên anh đã hai lần đến xem đất. Ngày 24/12/2021 anh và chị C đến nhà ông T đặt cọc. Khi giao tiền đặt cọc và viết hợp đồng đặt cọc thì chị C có mời ông S là tổ trưởng tổ dân phố đến chứng kiến. Ông S là người trực tiếp viết các nội dung trong hợp đồng đặt cọc, sau đó anh đã trực tiếp giao số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng cho ông T. Hai bên thống nhất 03 đợt trả tiền vào sau của hợp đồng đặt cọc (do chị C viết hộ): Đợt 1 đặt cọc trả 300.000.000 đồng (đã trả tiền ngày 24/12/2021); đợt 2 trả 1.000.000.000 đồng sau tết âm lịch 01 tháng khoảng từ ngày 01-10/02/2022 (Âm lịch); đợt 3 tính sau ngày đặt cọc lần đầu 05 tháng, dự kiến tháng 5/2022 sẽ thanh toán đủ tiền, hai bên sẽ hoàn thành hồ sơ mua bán nhà đất, bàn giao nhà đất và toàn bộ giấy tờ về quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc này là mẫu do anh đã chuẩn bị sẵn để trong cặp nên khi viết thì anh bỏ trong cặp ra, hợp đồng đặt cọc lập thành 02 bản chính, anh giữ 01 bản và ông T giữ 01 bản. Trước khi ra về, do trong hợp đồng đặt cọc không có số điện thoại của anh nên ông T có hỏi anh là số điện thoại của anh đâu để liên lạc thì anh nói là anh vội đi, chị C là người liên lạc, có gì ông T báo cho chị C thì chị C báo lại cho anh, đồng thời anh cũng nói với ông T là chị C là người giao dịch thửa đất, thời gian còn dài, cần trao đổi, làm việc gì thì cứ liên lạc với chị C, chị C sẽ báo cho anh.

Được một thời gian sau, chị C cho anh biết ông T đã tìm mua được ô đất trên thành phố V nên đề nghị trả tiền đợt 2 trước thời hạn. Anh đã trao đổi với chị C là hẹn ông T vào ngày 14/01/2022 sẽ mang số tiền 1.000.000.000 đồng lên để đặt cọc lần 2. Tuy nhiên, hôm đó do có việc đột xuất nên anh không đến nhà ông T để trả tiền cho ông T được, anh là Giám đốc Trung tâm Y tế huyện P,

thành phố Hà Nội nên phải thường trực công tác phòng chống dịch Covid 19, ngày hôm đó UBND huyện có đoàn kiểm tra phòng chống dịch gấp nên anh phải tiếp đoàn kiểm tra. Anh đã điện nhờ chị C thay mặt anh giao số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông T, bao gồm 500.000.000 đồng anh chuyển khoản vào số tài khoản Ngân hàng M của ông T là 83001342003 và 500.000.000 đồng anh đưa tiền mặt cho chị C để chị C giao cho ông T.

Sau khi giao tiền cho ông T, chị C viết 01 giấy nhận tiền có nội dung: Chị C thay mặt anh H chuyển số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông T theo thỏa thuận đợt 2. Chị C chụp giấy nhận tiền này và gửi qua zalo cho anh nhưng anh không đồng ý mà yêu cầu chị C phải bắt ông T viết giấy biên nhận tiền. Vì thế, ông T nhờ ông S viết 01 giấy biên nhận tiền ngày 14/01/2022 có nội dung ông T nhận đủ 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc lần 2, có chữ ký của chị C, ông T và ông S. Ngay ngày hôm sau thì chị C chuyển trả cho anh giấy biên nhận tiền này để anh giữ.

Theo như cam kết, đợt 3 trả tiền là sau ngày đặt cọc lần đầu là 5 tháng (dự kiến tháng 5/2022), anh sẽ chuyển nốt số tiền còn lại cho ông T. Tuy nhiên, khoảng gần cuối tháng 4/2022 chị C nhắn tin cho anh là chị C muốn lấy thửa đất trên để làm nhà nhưng anh không đồng ý, anh biết được thông tin là ông T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng chị C nên anh liên lạc với ông T yêu cầu trả lại tiền cọc nhưng không được.

Thấy rằng anh đã bị chị C và ông T lừa anh trong việc mua bán đất nên anh đã làm đơn tố giác tội phạm đến Công an thị xã S, thành phố Hà Nội để giải quyết. Quá trình giải quyết đơn tố giác, Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã S đã có văn bản kết luận là vụ việc giao dịch dân sự, không có dấu hiệu tội phạm nên không khởi tố vụ án.

Nay anh khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại cho anh số tiền đã đặt cọc là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Đối với yêu cầu trả tiền lãi thì anh rút yêu cầu khởi kiện đối với phần này nên không đề nghị Tòa án giải quyết.

Ngoài giao dịch đặt cọc trên, giữa vợ chồng anh và chị C còn có các giao dịch vay tiền, tổng cộng số tiền chị C vay vợ chồng anh là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), cụ thể: Ngày 20/01/2022 vợ anh là chị D chuyển khoản cho chị C vay 900.000.000 đồng vào tài khoản của chị C mở tại Ngân hàng N; ngày 19 và 20/01/2022 anh đã chuyển khoản cho chị C vay 1.100.000.000 đồng vào tài khoản của chị C (cùng số TK là 2210205022996). Qua tết Âm lịch năm 2022, vợ chồng anh đã yêu cầu chị C trả tiền vay nhưng chị C không trả, khất hẹn nhiều lần. Ngày 11/3/2022, chị C chuyển 400.000.000 đồng vào tài khoản của anh và đến ngày 17/4/2022 thì chị C chuyển khoản trả cho anh 1.000.000.000 đồng. Sau khi chuyển khoản lần 2 thì chị C nhắn tin cho anh có nội dung "Em CK trả anh xong khoản e vay 1,3 tỷ", "Em thi ko biết đất ntn chi là em mua ở được mảnh đất em ưng. Em cảm ơn anh đã tạo đk để em cọc được mảnh đất ạ". Tuy nhiên anh không nhắn lại vì không đồng ý và sau này anh nói với chị C "cô vay tiền của tôi để mua nhà của tôi sao kỳ quặc thế". Anh có nói chỗ thân tình

nếu chị C thích, có nhu cầu thì anh để lại cho nhưng phải trả hết số tiền vay 2.000.000.000 đồng cho vợ chồng anh. Sau đó anh được biết ngày 14/4/2022 ông T và vợ chồng chị C đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng nên anh đã yêu cầu ông T trả tiền đặt cọc nhưng ông T không hợp tác, mà chỉ nói với anh là chị C có trách nhiệm làm việc với anh. Như vậy, đối với số tiền vay 2.000.000.000 đồng, chị C đã chuyển trả cho anh 1.400.000.000 đồng, bao gồm số tiền anh cho vay 1.100.000.000 đồng và số tiền 300.000.000 đồng còn lại là trả cho khoản vay 900.000.000 đồng của vợ anh. Tuy nhiên, chị C lại cho rằng số tiền 1.400.000.000 đồng chị C trả cho anh là 1.300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng tiền lãi thì anh không đồng ý. Khoảng cuối tháng 10/2023, vợ anh là bà Hoàng Thị Kim D có đơn khởi kiện đối với chị C tại Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, thành phố Hà Nội đòi khoản tiền vợ chồng anh cho chị C vay là 2.000.000.000 đồng (bao gồm tiền anh cho vay là 1.100.000.000 đồng và chị D cho vay là 900.000.000 đồng). Quá trình giải quyết vụ án, chị D rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu chị C trả số tiền vay chị D, không đòi số tiền anh cho chị C vay. Chị D và chị C đã thỏa thuận được toàn bộ nội dung vụ án nên Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17 ngày 10/11/2023. Trong vụ án này, anh chỉ đề nghị Tòa án giải quyết yêu cầu ông T trả số tiền đặt cọc và phạt cọc theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết, không yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề liên quan đến giao dịch vay nợ giữa anh và chị C. Anh khẳng định số tiền chị C trả cho anh là trả nợ tiền vay như anh đã trình bày ở trên.

Bị đơn ông Nguyễn Văn T và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T là ông Nguyễn Đức H1 trình bày:

Ông T có tài sản là thửa đất số 155-1a, tờ bản đồ số 09, diện tích 179,9m^2 tại số A T, đường Q, thị xã S, thành phố Hà Nội, thửa đất này đã được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Năm 2021 ông T có nhu cầu mua ô đất chỗ khác để ở nên muốn chuyển nhượng thửa đất này.

Tháng 12/2021, ông Đoàn Thành S là T1 khu hành chính của ông đã giới thiệu chị C đến mua thửa đất số 155-1a, tờ bản đồ số 09 tại số A đường T, phường Q, thị xã S của ông T. Chiều tối của một ngày trong tháng 12/2021, chị C đến xem nhà đất và hai bên thỏa thuận giá đất chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng. Quá trình trao đổi thống nhất giá đất chuyển nhượng là chỉ có ông T và chị C trao đổi với nhau, anh H không trao đổi gì với ông T về việc chuyển nhượng thửa đất này. Ông T có thấy anh H đến nhà ông T hai lần, một lần đến là đi cùng với chị C nhưng toàn bộ trao đổi là chỉ có ông T và chị C, lần hai thì thấy một mình anh H đến nhưng không vào nhà mà lại đi luôn. Ngày 24/12/2021 chị C đến đặt cọc 300.000.000 đồng, khi chị C đến thì thấy đi cùng anh H. Chị C đã mời ông S đến làm chứng và nhờ ông S viết hộ hợp đồng đặt cọc. Khi ông S bắt đầu viết hợp đồng đặt cọc thì ông T nói ghi tên ông T và chị C thì ông T thấy chị C quay sang hỏi anh H là ghi tên ai, anh H trả lời ghi tên ai cũng được sau đó chị C nói với ông S là ghi tên anh H. Sau khi viết xong hợp đồng đặt cọc, chị C là người trực tiếp giao số tiền 300.000.000 đồng cho ông T. Do hợp đồng đặt cọc không ghi số điện thoại của anh H nên ông T đề nghị anh

H cho số điện thoại để ghi vào hợp đồng cho tiện lạc khi cần thì anh H nói không cần và nếu cần giao dịch, trao đổi gì thì cứ liên lạc với chị C. Do trong hợp đồng đặt cọc không có số điện thoại của anh H và anh H đã nói với ông T là có việc gì thì liên lạc, trao đổi với chị C, đồng thời mối quan hệ giữa chị C và anh H như thế nào thì ông T không biết nên ông T hẹn chị C đến giao thêm 1.000.000.000 đồng. Đến ngày 14/01/2022 chị C đến giao cho ông T 1.000.000.000 đồng, trong đó giao 500.000.000 đồng tiền mặt, còn 500.000.000 đồng là chuyển khoản. Sau khi ông S viết giấy nhận tiền thì ông T và chị C, ông S cùng ký vào giấy.

Do tìm được đất tại thành phố V nên ông T yêu cầu chị C thanh toán nốt số tiền còn lại nên chị C đã trả tiền cho ông T. Đến ngày 14/4/2022, ông T và vợ chồng chị C đến Văn phòng C1 thị xã S để ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó thì thấy anh H đến hỏi ông T là chị C đã trả tiền xong cho ông T chưa, mục đích anh H hỏi để làm gì thì ông T không biết. Một thời gian sau thì anh H cho rằng là anh H đã đặt cọc với ông T để đảm bảo cho việc chuyển nhượng đất nhưng ông T lại bán cho chị C nên anh H làm đơn tố cáo ông T và chị C đến Công an thị xã S, sau khi Công an thông báo ông T và chị C không thực hiện hành vi lừa đảo thì chị C hoàn tất giấy tờ đăng ký sang tên quyền sử dụng đất. Toàn bộ thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất do chị C thực hiện, còn ông T chỉ ký vào các giấy tờ, ông T đã đưa lại cho chị C hợp đồng đặt cọc bản gốc. Ông đã bàn giao nhà đất khi chị C trả xong tiền và vợ chồng chị C đã dỡ bỏ nhà cũ của ông T để xây dựng nhà mới. Anh H và chị C xảy ra tranh chấp như thế nào thì ông T không được biết, vì ông T chuyển sang thành phố V để sinh sống.

Nay anh H khởi kiện yêu cầu ông T trả lại 1.300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 300.000.000 đồng phạt cọc thì ông T không nhất trí trả. Vì anh H không thỏa thuận với ông T về việc ông T chuyển nhượng đất cho anh H, toàn bộ giao dịch chuyển nhượng đất là giữa ông T với chị C nên khi giao tiền là do chị C giao, còn ngày 14/01/2022 anh H chuyển cho ông T 500.000.000 đồng là do chị C đến trả tiền cho ông T nên chị C vay tiền của ai để trả cho ông T thì ông T chỉ biết là đã nhận đủ số tiền đã giao, trong hợp đồng đặt cọc có nêu là bên nhận chuyển nhượng đất được phép chọn tên người vào hợp đồng mua bán, hai bên cùng nhau hoàn thành thủ tục mua bán, đồng thời anh H nói với ông T là mọi giao dịch thì liên hệ với chị C nên ông T xác định chị C là người có toàn quyền quyết định đối với việc nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T, số tiền 2.700.000.000 đồng thì ông T đã nhận đủ của chị C nên không thể ông T trả cho anh H sau đó ông T lại đi đòi tiền của chị C, anh H và chị C thỏa thuận với nhau như thế nào về việc nhận chuyển nhượng đất của ông T thì ông T không biết, bản thân chị C xác định số tiền đặt cọc cho ông T thì chị C đã trả anh H, anh H cho rằng chị C không còn nợ tiền anh H nhưng chị C vẫn xác định là chị C có vay tiền của anh H nhưng hiện nay chưa trả. Nếu anh H và chị C tranh chấp số tiền đã đặt cọc với ông T thì hai người khởi kiện giải quyết bằng một vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Kim C trình bày:

Chị và anh H quen biết nhau nhiều năm, hai gia đình có đi lại với nhau và anh H có nhiều công việc nhờ chị giải quyết.

Cuối năm 2021, chị có nhu cầu chuyển đổi nhà ở ra nơi ở khác rộng hơn chỗ cũ, thông qua ông S nên chị được biết ông T muốn bán thửa đất số 155-1a, tờ bản đồ số 09, diện tích 179,9m^2 tại số A T, đường Q, thị xã S, TP . Hà Nội, chị đã đến xem và thỏa thuận giá chuyển nhượng, còn anh H không trao đổi thỏa thuận gì với ông T. Thời điểm đó chị chưa có tiền nên hỏi vay tiền của anh H. Anh H đã cho chị vay 300.000.000 đồng để đặt cọc cho ông T, do anh H sợ chị không có tiền trả nên anh H yêu cầu mọi giấy tờ giao dịch chuyển nhượng đất với ông T thì ghi tên anh H đến khi nào chị trả được tiền cho anh H. Ngày 24/12/2021 anh H cho chị vay 300.000.000 đồng nên chị và anh H đến nhà ông T để đặt cọc, khi viết hợp đồng đặt cọc đã ghi tên anh H. Trước ngày 14/01/2022 ông T yêu cầu chị thanh toán trước 1.000.000.000 đồng để ông T lấy tiền mua đất ở V nên chị lại hỏi vay anh H 1.000.000.000 đồng, chị xin số tài khoản của ông T rồi chuyển cho anh H để anh H chuyển khoản cho ông T. Sau đó anh H chuyển 500.000.000 đồng vào tài khoản của ông T, còn 500.000.000 đồng tiền mặt thì chị xuống cơ quan của anh H để lấy về giao cho ông T. Chị và ông S mỗi người ghi một giấy nhận tiền sau đó chị và ông T, ông S cùng ký vào giấy. Anh H đã yêu cầu chị chụp lại giấy nhận tiền mà ông T đã ký để gửi cho anh H trước khi giao bản gốc giấy nhận tiền cho anh H nên chị đã chụp và gửi sau đó đưa giấy nhận tiền bản gốc cho anh H giữ. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, những người có mặt là ông T, anh H, ông S và chị. Đối với việc chị vay 300.000.000 đồng của anh H thì việc vay mượn bằng miệng, không có giấy tờ gì và vay vào thời điểm lập hợp đồng đặt cọc. Khi giao tiền đặt cọc cho ông T là chị trực tiếp giao.

Sau này chị nhờ thầy phong thủy xem đất, thấy phù hợp với tuổi của vợ chồng chị nên chị đã thu xếp trả tiền cho anh H, do chị chưa kịp chuyển tiền trả cho anh H thì anh H nhắn tin trên Zalo giục chị trả tiền đó là "Chỗ nhà mua cho ong Thanh em chuẩn bị cho anh để anh trả bên này nhé", sau đó chị đã trả cho anh H 1.400.000.000 đồng, trong đó 100.000.000 đồng là tiền lãi của số tiền vay, còn 1.300.000.000 đồng là số tiền vay để đặt cọc và trả trước cho ông T. Thời điểm chị trả số tiền trên cho anh H là vào ngày 11/3/2022 và ngày 17/4/2022. Sau khi chị trả tiền xong cho anh H thì chị nhắn tin trên Zalo cho anh H biết. Đối với số tiền mua đất của ông T còn thiếu, chị đã trả xong cho ông T. Ngày 14/4/2022 chị và ông Thành lập hợp chuyển nhượng đất và công chứng tại Văn phòng C1 thị xã S. Hiện nay vợ chồng chị đã dỡ bỏ nhà cũ của ông T để xây dựng nhà mới và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị đã thế chấp thửa đất cho Ngân hàng để vay tiền.

Ngày 19 và 20/01/2022, chị vay vợ chồng anh H 2.000.000.000 đồng (Trong đó anh H chuyển cho chị 1.100.000.000 đồng, vợ anh H là chị D chuyển cho chị 900.000.000 đồng). Anh H cho rằng chị trả 1.400.000.000 đồng trong đó 1.100.000.000 đồng là số tiền anh H chuyển khoản cho chị vay, còn 300.000.000 đồng là trừ vào số tiền 900.000.000 đồng của chị D đã chuyển cho chị vay thì chị không nhất trí, vì toàn bộ số tiền 1.400.000.000 đồng này là chị trả anh H số tiền đã vay để đặt cọc và thanh toán cho ông T. Còn số tiền

2.000.000.000 đồng chị chưa trả được cho vợ chồng anh H nên tháng 10/2022 chị D là vợ anh H đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây yêu cầu chị trả 2.000.000.000 đồng, sau đó rút yêu cầu khởi kiện đối với 1.100.000.000 đồng, chỉ khởi kiện yêu cầu chị trả 900.000.000 đồng. Tại Tòa án thì chị và chị D đã thống nhất thỏa thuận là chị còn nợ chị D số tiền gốc là 868.000.000 đồng nên chị có trách nhiệm trả, khi chị và chị D giải quyết thì không trừ 300.000.000 đồng vào số tiền 900.000.000 đồng như anh H đã nói. Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17 ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, chị có nghĩa vụ trả cho chị D số tiền gốc là 868.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tiếp theo kể từ ngày hai bên thỏa thuận.

Nay anh H khởi kiện yêu cầu ông T trả số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và số tiền phạt tiền cọc là 300.000.000 đồng thì chị không đồng ý, vì số tiền đặt cọc và số tiền thanh toán cho ông T thì chị đã chuyển trả cho anh H, nay anh H không thừa nhận là chị đã trả tiền đặt cọc cho anh H là để lấy lý do phạt ông T 300.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng là ông Đoàn Thanh S1 trình bày:

Ông S1 có lời khai tương tự như ông T. Ông thừa nhận có viết các nội dung tại hợp đồng đặt cọc, giấy biên nhận tiền đề ngày 14/01/2022 như ông T, chị C đã trình bày. Ông chỉ là người chứng kiến vụ việc, không biết nguồn gốc số tiền 300.000.000 đồng và 1.000.000.000 đồng là của ai, giữa anh H và chị C thỏa thuận như thế nào.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ Điều 328, Điều 385, Điều 401, Điều 418, Điều 423, Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 244, Điều 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi tiền lãi suất đối với số tiền đã đặt cọc do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đòi tiền đặt cọc và phạt cọc:

Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho ông Trịnh Thế H số tiền đã đặt cọc là 1.300.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), tổng cộng là 1.600.000.000 đồng (Một tỷ sáu trăm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, thực hiện thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 05 tháng 10 năm 2024 ông Nguyễn Văn T là bị đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh H không rút đơn khởi kiện; ông T không yêu cầu thay đổi, bổ sung hoặc rút một phần đơn kháng cáo, vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu về tố tụng và giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký ghi biên bản phiên tòa và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Trịnh Thế H về yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại số tiền đặt cọc là 1.300.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn T trả lại anh Trịnh Thế H số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.

Về án phí dân sự: Căn cứ khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Toà án. Trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án, quyết định sơ thẩm bị kháng cáo thì đương sự kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm; Tòa án cấp phúc thẩm phải xác định lại nghĩa vụ nộp án phí theo qui định tại điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do kháng cáo của ông T được chấp nhận một phần nên ông T không phải chịu án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về kháng cáo: Khi xét xử và tuyên án sơ thẩm thì các đương sự có mặt. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, ông T kháng cáo. Căn cứ khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, ông T kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông T không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì nên đã kháng cáo toàn bộ bản án. Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông T có tài sản là thửa đất số 155-1a, tờ bản đồ số 9, diện tích 179,9m^2 tại số A đường T, phường Q, thị xã S, thành phố Hà Nội, đã được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CM007595 ngày 15/6/2018 cho ông Nguyễn Văn T.

Ngày 24/12/2021 ông Nguyễn Văn T và anh Trịnh Thế H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 155-1a, tờ bản đồ số 09, diện tích 179,9m^2. Nội dung của Hợp đồng đặt cọc là ông T chuyển nhượng cho anh H thửa đất trị giá

2.700.000.000 đồng, anh H đặt cọc trước 300.000.000 đồng, nếu ông T không chuyển nhượng đất cho anh H thì ông T phải trả cho anh H số tiền đã đặt cọc và cộng thêm số tiền bồi thường cho anh H do vi phạm hợp đồng cam kết, tổng số tiền là 600.000.000 đồng. Mặc dù ông T và anh H đều thừa nhận việc ký kết hợp đồng đặt cọc này nhưng cần xem xét đến sự thỏa thuận trước và sau khi ký hợp đồng đặt cọc giữa các bên.

Chị C và anh H là bạn bè chơi với nhau, chị C được biết ông T có nhu cầu chuyển nhượng đất là thông qua ông S1 giới thiệu. Khi biết ông T có nhu cầu chuyển nhượng đất thì chị C đã đến xem, sau đó chị C gặp anh H trao đổi về việc ông T muốn chuyển nhượng đất, anh H nói với chị C là chị C trực tiếp trao đổi, thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất với ông T, sau đó anh H và chị C đến xem đất. Những lần đến xem đất thì một lần có anh H và chị C cùng đi nhưng anh H không trao đổi gì với ông T, toàn bộ trao đổi thỏa thuận giá đất chuyển nhượng là do chị C và ông T; lần hai đến xem đất thì chỉ có một mình anh H đến nhưng anh H không trao đổi gì với ông T. Sau khi từ nhà ông T về, anh H nói với chị C là tiếp tục làm giá đi. Sau đó chị C và ông T thống nhất thỏa thuận giá đất chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng và thời hạn đặt cọc.

Ngày 24/12/2021 anh H và chị C đến nhà ông T để đặt cọc 300.000.000 đồng, có sự chứng kiến của ông S1 là trưởng khu hành chính. Mặc dù hợp đồng đặt cọc là do anh H chuẩn bị mẫu từ trước nhưng chị C là người trực tiếp giao tiền đặt cọc cho ông T, việc giao nhận tiền này có sự chứng kiến của ông S1. Hợp đồng đặt cọc là do ông S1 viết hộ, khi ông S1 viết hợp đồng đặt cọc thì ông T nói là viết tên ông T và chị C thì chị C hỏi anh H là ghi tên ai, anh H nói là ghi tên ai cũng được nên chị C nói với ông S1 là ghi tên anh H là người mua. Như vậy, toàn bộ thỏa thuận với ông T về giá đất chuyển nhượng là do chị C thỏa thuận nên đã tạo cho ông T nhầm tưởng anh H và chị C là những người cùng nhận chuyển nhượng đất của ông T.

Hợp đồng đặt cọc ghi tên anh H nhưng không ghi số điện thoại của anh H nên ông T hỏi anh H số điện thoại của anh H đâu để ghi vào khi cần liên lạc thì anh H nói chị C là người liên lạc, có gì ông T báo cho chị C biết thì chị C báo lại cho anh H. Anh H cũng nói với ông T là chị C là người giao dịch thửa đất, do thời gian còn dài, cần trao đổi, làm việc gì thì cứ liên lạc với chị C. Như vậy, anh H đã thể hiện ý chí với ông T là anh H đã ủy quyền cho chị C thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng đất của ông T nên mọi giao dịch là trao đổi với chị C.

Ngày 14/01/2022 một mình chị C đến nhà ông T giao 1.000.000.000 đồng, trong đó chị C giao cho ông T 500.000.000 đồng tiền mặt, còn 500.000.000 đồng là chuyển khoản bằng số tài khoản của anh H. Ông S1 và chị C mỗi người ghi một giấy nhận tiền để ông T ký. Như vậy, ý chí của ông T xác định chị C là người nhận chuyển nhượng đất của ông.

Ngày 14/4/2022 ông T và chị C lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 155-1a, tờ bản đồ số 09. Theo nội dung của hợp đồng đặt cọc, bên mua (anh H) được phép chọn tên người vào hợp đồng mua bán, hai bên cùng nhau hoàn thành thủ tục mua bán. Như nhận định ở trên, anh H đã thể hiện ý chí với ông T là anh H đã ủy quyền cho chị C thực hiện giao dịch nhận chuyển nhượng đất với ông

T, khi chị C đến làm thủ tục nhận chuyển nhượng đất với ông T thì chị C có toàn quyền quyết định đối với hợp đồng nên hợp đồng chuyển nhượng đất đã ghi tên chị C là hoàn toàn phù hợp với nội dung của hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, ông T không có lỗi với anh H về việc đã nhận tiền đặt cọc để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng sau đó lại lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị C.

Khi chị C thỏa thuận xong với ông T về giá đất chuyển nhượng là 2.700.000.000 đồng thì chị C đã thông báo cho anh H biết, chị C đã nói với anh H là miếng đất này chị C rất ưng, chị C muốn mua để làm nhà nhưng chị C không có tiền, anh lên mà xem và mua đi, nếu anh mua được khi em có tiền anh cho em mua lại; anh H nói lại với chị C là nhất trí để anh lên xem, nếu ưng thì anh mua. Như vậy, trước khi ký hợp đồng đặt cọc thì anh H biết chị C có nhu cầu muốn nhận chuyển nhượng thửa đất của ông T, anh H đã đồng ý cho chị C nhận chuyển nhượng lại thửa đất của ông T bất cứ thời điểm nào.

Anh H và chị C đều xác định các ngày 19 và 20/01/2022, vợ chồng anh H cho chị C vay 2.000.000.000 đồng (Anh H chuyển cho chị C 1.100.000.000 đồng, vợ anh H là chị D chuyển cho chị C 900.000.000 đồng). Chị C cho rằng số tiền đặt cọc và trả tiền mua đất của ông T là 1.300.000.000 đồng là chị vay của anh H, ngày 11/3/2022 và ngày 17/4/2022 chị đã trả lại cho anh H 1.400.000.000 đồng, trong số tiền này thì có 100.000.000 đồng tiền lãi, đối với số tiền vay 2.000.000.000 đồng của ngày 19 và 20/01/2022 thì số tiền 900.000.000 đồng chị D chuyển cho chị vay đã được giải quyết bằng quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17 ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây, còn số tiền 1.100.000.000 đồng anh H chuyển cho chị vay thì chị chưa trả nên hiện nay vẫn còn nợ, nhưng anh H cho rằng số tiền 1.400.000.000 đồng chị C chuyển cho anh thì số tiền 1.100.000.000 đồng là chị C trả cho anh đối với số tiền anh chuyển khoản 1.100.000.000 đồng, còn 300.000.000 đồng là trừ vào số tiền chị D cho chị C vay 900.000.000 đồng. Anh H và chị C không thống nhất được số tiền 1.400.000.000 đồng chị C trả anh H là trả khoản tiền nào. Xét thấy ngày 04/3/2022 anh H nhắn tin trên Zalo cho chị C với nội dung "Chỗ nhà mua cho ong Thanh em chuẩn bị cho anh để anh trả bên này nhé", chị C nhắn lại là "Hôm tr anh nói với em r mà. E bảo lấy tạm 500 đưa anh trước r e lo tiếp hôm qua chỗ của em họ bảo sang tuần gui e", sau khi nhắn tin thì chị C chuyển cho anh H 400.000.000 đồng vào ngày 11/3/2022 và 1.000.000.000 đồng vào ngày 17/4//2022, sau khi chuyển tiền thì chị C nhắn tin trên Zalo cho anh H với nội dung "Em ck trả anh 900 triệu và thêm 100 triệu tiền lãi! Vậy xong món 1,3 tỷ", sau đó anh H nhắn tin lại cho chị C là "Em trả lãi gì 100 đấy. Coi như em trả cho anh 1 để anh trả truoc rút tiền nhanh vay ngan hàng do anh phai tra nhanh mua nhà của bác T", như vậy tín nhắn của anh H và chị C đã thể hiện là số tiền đặt cọc và trả tiền mua đất của ông T thì chị C đã trả lại cho anh H; tháng 10/2022 chị D khởi kiện yêu cầu chị C trả số tiền gốc 2.000.000.000 đồng, sau đó rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 1.100.000.000 đồng, chỉ khởi kiện yêu cầu chị C trả 900.000.000 đồng, tại quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 17 ngày 10/11/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã quyết định buộc chị C trả cho chị D số tiền gốc là

868.000.000 đồng nên anh H cho rằng chị C trả 1.400.000.000 đồng thì anh H trừ 300.000.000 đồng vào số tiền chị D cho chị C vay 900.000.000 đồng là không phù hợp với số tiền gốc chị C phải trả cho chị D như Tòa án nhân dân thị xã Sơn Tây đã giải quyết; tại bản khai báo ngày 24/4/2024 của anh H gửi cho Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì đã trình bày "Gần đây có mấy lần tôi lên nhà chị C để yêu cầu trả tiền và thực hiện bản án của Tòa án Sơn T2 đối với khoản vay của vợ tôi", như vậy nội dung trình bày của anh H trong bản khai báo là anh H vẫn xác định chị C còn nợ tiền anh H nên chị C cho rằng chị đã trả cho anh H 1.300.000.000 đồng là số tiền chị vay anh H để đặt cọc và trả tiền mua đất của ông T, còn số tiền 1.100.000.000 đồng chị vay anh H ngày 19 và 20/01/2022 hiện chưa trả nên vẫn còn nợ anh H là có căn cứ.

Ông T và anh H ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất, sau đó ông T lại ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất cho chị C thì anh H đã làm đơn tố cáo đến Công an thị xã S để giải quyết. Tại Quyết định số 161 ngày 15/10/2022 của Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thị xã S đã quyết định không khởi tố vụ án hình sự nên không có căn cứ khẳng định là ông T đã nhận của anh H số tiền đặt cọc và thanh toán tiền mua đất là 1.300.000.000 đồng.

Đại diện viện kiểm sát đã phân tích, đánh giá về hợp đồng đặt cọc giữa ông T và anh H, nội dung tín nhắn trên Zalo giữa chị C và anh H, số tiền chuyển khoản giữa anh H với ông T và giữa anh H với chị C, lời khai của các đương sự nhưng lại chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh H về việc buộc ông T phải trả cho anh H số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng là không phù hợp.

[3] Từ những nhận định trên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ đã đánh giá về hình thức của hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc, giấy biên nhận tiền và lời khai của các đương sự để buộc ông T trả anh H số tiền đặt cọc, số tiền thanh toán nhận chuyển nhượng đất và số tiền phạt cọc là không phù hợp. Tại phiên tòa cấp phúc thẩm chị C đã nộp bản sao kê tài khoản của Ngân hàng, đơn đề nghị xét xử vắng mặt của chị Lương Hoàng Phương A là người đã chuyển khoản cho anh H và Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại Tòa án. Đây là những tình tiết mới so với cấp sơ thẩm để làm căn cứ giải quyết vụ án. Vì vậy, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Nếu anh H và chị C xảy ra tranh chấp số tiền đã giao nhận và chuyển khoản cho nhau thì các bên có quyền làm đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

[4] Về chi phí phí tố tụng: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của anh Trịnh Thế H không được chấp nhận nên anh Trịnh Thế H phải chịu toàn bộ số tiền chi phí tố tụng.

[5] Xét đề nghị của Luật sư bảo về quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đã kháng cáo là có căn cứ nên được chấp nhận.

[6] Hiện nay thửa đất số 155-1a, tờ bản đồ số 9 tại số A đường T, phường Q, thị xã S, thành phố Hà Nội, đã được UBND thị xã S cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Kim C, hiện anh H khởi kiện yêu cầu ông T trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc nên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất ngày 24/12/2021 giữa ông T và anh H chấm dứt.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị cấp phúc thẩm sửa toàn bộ theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn là anh Trịnh Thế H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của ông Nguyễn Văn T được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

2. Căn cứ Điều 116 và Điều 328 Bộ luật Dân sự; khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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 Toà án.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trịnh Thế H về yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất lập ngày 24/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và anh Trịnh Thế H; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trịnh Thế H về yêu cầu ông Nguyễn Văn T trả lại số tiền đã thanh toán nhận chuyển nhượng đất là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo các giấy biên nhận tiền ngày 14/01/2022 mà ông Nguyễn Văn T đã ký.

4. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà đất lập ngày 24/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và anh Trịnh Thế H.

5. Buộc anh Trịnh Thế H phải chịu số tiền chi phí tố tụng là 7.000.000 đồng (Bảy triệu đồng). Xác nhận anh Trịnh Thế H đã nộp đủ số tiền chi phí tố tụng.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc anh Trịnh Thế H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 60.000.000 đồng (Sáu mươi triệu đồng), nhưng được được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005889 ngày 07/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND thành phố Việt Trì;
- VKSND thành phố Việt Trì;
- Chi cục THADS thành phố Việt Trì;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Khắc Chiên