TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 155/2023/DS-PT
Ngày 03/4/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Như Lâm
Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng
Ông Vũ Toàn Giang

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Nguyễn Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 03/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 620/2022/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do bản án sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 01/2023/QĐ-PT ngày 04/01/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Thế Mạnh; sinh năm: 1982; địa chỉ: số 1, BT 13, khu đô thị Lideco, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo ủy quyền là chị Phạm Thị Kim Ngân; sinh năm: 1999; địa chỉ liên hệ: Tầng 6, Tòa nhà CIC Tower. Số 2 ngõ 219, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Lê Trọng Thêm thuộc Công ty Luật TNHH LTT & các cộng sự – Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Tầng 6, Tòa nhà CIC Tower. Số 2 ngõ 219, phố Trung Kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; Luật sư có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Vân; sinh năm: 1997; địa chỉ: Thôn Thượng, xã Bích Hòa, huyện Thanh Oai, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Lê Văn Tú và Luật sư Bùi Văn Trường thuộc Công ty luật Hợp danh giải pháp – Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: số 3 ngách 11 ngõ 178 phố Tây Sơn, phường Trung Liệt, quận Đống Đa, Thành phố Hà Nội; hai Luật sư có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Hằng; sinh năm: 1981; địa chỉ: số 1, BT 13, khu đô thị Lideco, thị trấn Trạm Trôi, huyện Hoài Đức, Thành phố Hà Nội; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Người kháng cáo, kháng nghị:

4.1. Chị Nguyễn Thị Vân là bị đơn kháng cáo.

4.2. Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện ngày 13/4/2022 của nguyên đơn và trong quá trình giải quyết vụ án ông Trần Thế Mạnh trình bày: Tôi có quan hệ với bà Vân là người quen biết qua môi giới trong giao dịch mua bán chuyển nhượng bất động sản. Ngày 01/12/2021 tôi với bà Vân có ký hợp đồng đặt cọc để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Vân gồm:

Thửa thứ nhất thửa số 252 tờ bản đồ số 999 địa chỉ: Lô 02-I5, khu đô thị mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội; diện tích 163,8m^2; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 188666 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/4/2018 cho bà Nguyễn Thị Liên, sinh năm 1960, địa chỉ thường trú: số 39, ngõ 82, phố Chùa Láng, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội; ngày 07/4/2020, bà Liên chuyển nhượng cho bà Vân theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 148.2020/CNQSDD lập ngày 08/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Gia Khánh, mã hồ sơ quản lý số 000652.CN.005 việc chuyển nhượng có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội.

Thửa thứ hai thửa số 253 tờ bản đồ số 999 địa chỉ: Lô 01-15, khu đô thị mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội; diện tích 157,3m^2; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 188666 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/4/2018 cho bà Nguyễn Thị Liên, sinh năm 1960, địa chỉ thường trú: số 39, ngõ 82, phố Chùa Láng, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội; ngày 07/4/2020 bà Liên chuyển nhượng cho bà Vân theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 147.2020/CNQSDD lập ngày 08/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Gia Khánh, mã hồ sơ quản lý số 000653. CN.005 việc chuyển nhượng có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội.

Tại Điều 1 của hợp đồng tôi nộp tiền đặt cọc cho bà Vân là 03 tỷ đồng, Điều 2: Thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày 01/12/2021, Điều 3: Mục đích đặt cọc bên tôi(Mạnh) cam kết nhận chuyển nhượng của bà Vân 02 lô đất trên, bên bà Vân nhận tiền đặt cọc và cam kết 02 lô đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến 02 thửa đất trên, giá chuyển nhượng là 75 tỷ đồng, giữa tôi và bà Vân thỏa thuận tôi phải chịu mọi chi phí liên quan đến việc sang tên người sử dụng đất. Điều 4 của hợp đồng nghĩa vụ và quyền của bên tôi (Mạnh) phải giao đủ tiền đặt cọc, thực hiện đúng các thỏa thuận về việc mục đích đặt cọc, nếu vi phạm thì sẽ không được nhận lại tiền cọc, quyền của tôi là được nhận lại số tiền cọc từ bên bà Vân hoặc được đối trừ khi thực hiện nghĩa vụ khi giao dịch hợp đồng chuyển nhượng, nhận lại số tiền cọc và thêm một khoản tiền bồi thường bằng số tiền đặt cọc trong trường hợp bà Vân từ chối không thực hiện việc ký kết

hợp đồng chuyển nhượng. Nghĩa vụ và quyền của bên bà Vân là trả lại số tiền cọc hoặc đối trừ khi thanh toán hợp đồng chuyển nhượng, trả lại tiền cọc và thêm một khoản tiền bồi thường bằng số tiền đặt cọc cho tôi trong trường hợp từ chối thực hiện hợp đồng được quy định tại Điều 3. Bên bà Vân phải dọn dẹp sạch sẽ mặt bằng khi bàn giao cho tôi và tạo điều kiện thuận lợi để cùng tôi tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết cho giao dịch, các bên đã cam đoan việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện không lừa dối hoặc bị ép buộc. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thỏa thuận đã được ghi trong hợp đồng. Sau khi ký kết tôi đã giao đủ số tiền là 03 tỷ đồng cho bà Vân.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ngày 15/12/2021, tôi có yêu cầu Văn phòng công chứng Thanh Xuân, Hà Nội và cùng bà Vân đến trụ sở Ngân hàng ACB phòng giao dịch Thanh Xuân có địa chỉ tại tầng 01, tòa nhà The Legend, 109 Nguyễn Tuân, phường Nhân Chính, Thanh Xuân Hà Nội để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Khi đó tôi có phát hiện cả 02 thửa đất trên thuộc đất dự án, bà Vân đang cho người khác thuê nên tôi có yêu cầu phía Ngân hàng chuyển số tiền 72 tỷ đồng sang tài khoản của bà Vân và tôi yêu cầu Ngân hàng tạm thời phong tỏa số tiền đó cho đến khi Vân thanh lý hợp đồng với người đang thuê đất và phải bàn giao mặt bằng cho tôi chậm nhất là 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thì Ngân hàng hủy việc phong tỏa và bà Vân có quyền sử dụng số tiền là 75 tỷ đồng của tôi trả vào việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (Trong đó có 3 tỷ là tiền cọc và 72 tỷ là tiền thực hiện hợp đồng). Sau khi bà Vân được tôi yêu cầu như vậy thì bà Vân không đồng ý và bà Vân đơn phương dừng ký kết hợp đồng và bà Vân có viết giấy cụ thể là *" Hôm nay ngày 15 tháng 12 năm 2021 do chưa thống nhất được nội dung văn bản thỏa thuận 3 bên gồm(bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và ngân hàng ACB) vì vậy hai bên thỏa thuận sẽ làm việc vào ngày 16/12/2021(hoặc sau khi 2 bên thỏa thuận xong).* Suốt từ đó đến nay bên bà Vân không liên hệ lại, tôi và vợ tôi nhiều lần liên hệ với bà Vân thì bà luôn lấy lý do chưa thỏa thuận được với Ngân hàng sau đó đổi số điện thoại và không liên lạc với tôi nữa hai bên không gặp được nhau nên hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay không thực hiện được và thách thức tôi kiện ra tòa *(Việc tôi và vợ tôi có liên lạc tin nhắn bằng điện thoại tôi đã ghi âm và chuyển chứng cứ cho tòa án).* Nay tôi yêu cầu bà Vân phải trả tôi số tiền tiền cọc là 3 tỷ đồng và thêm một khoản tiền bồi thường bằng số tiền đặt cọc là 3 tỷ đồng vì bà Vân đã từ chối thực hiện hợp đồng được quy định tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc.

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Hằng (vợ ông Mạnh) trình bầy hoàn toàn đồng ý với quan điểm của ông Mạnh.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Vân trình bày: Tôi có quan hệ với ông Mạnh là người quen biết qua môi giới trong giao dịch mua bán chuyển nhượng bất động sản. Trong việc tranh chấp tài sản tôi xin khai cụ thể như sau: Tôi là người sử dụng hợp pháp 02 thửa đất gồm:

Thửa số 252 tờ bản đồ số 999 địa chỉ: Lô 02-I5, khu đô thị mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội; diện tích 163,8m^2; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất.

Thửa thứ hai thửa số 253 tờ bản đồ số 999 địa chỉ: Lô 01-I5, khu đô thị mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội; diện tích 157,3m^2; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị; thời hạn sử dụng: Lâu dài; nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất. Qua môi giới thì tôi và anh Mạnh có quen biết và giao dịch thỏa thuận mua bán chuyển nhượng 02 thửa đất trên, ngày 01/12/2021 giữa tôi và anh Mạnh có ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản của 02 thửa đất trên số tiền anh Mạnh đặt cọc cho tôi là 03 tỷ đồng, thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày 01/12/2021, mục đích đặt cọc bên anh Mạnh cam kết nhận chuyển nhượng của tôi 02 lô đất trên, bên tôi nhận tiền đặt cọc và cam kết 02 lô đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến 02 thửa đất trên, giữa tôi và anh Mạnh thỏa thuận anh Mạnh phải chịu mọi chi phí liên quan đến việc sang tên người sử dụng đất. Nghĩa vụ và quyền của bên anh Mạnh phải giao đủ tiền đặt cọc, thực hiện đúng các thỏa thuận về việc mục đích đặt cọc, nếu vi phạm thì anh Mạnh sẽ không được nhận lại tiền cọc, quyền của bên anh Mạnh là được nhận lại số tiền cọc từ bên tôi hoặc được đối trừ khi thực hiện nghĩa vụ khi giao dịch hợp đồng chuyển nhượng, nhận lại số tiền cọc và thêm một khoản tiền bồi thường bằng số tiền đặt cọc trong trường hợp tôi từ chối không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nghĩa vụ và quyền của bên tôi là trả lại số tiền cọc hoặc đối trừ khi thanh toán hợp đồng chuyển nhượng, trả lại tiền cọc và thêm một khoản tiền bồi thường bằng số tiền đặt cọc cho anh Mạnh trong trường hợp từ chối thực hiện hợp đồng.

Dọn dẹp sạch sẽ mặt bằng theo hiện trạng khi bàn giao cho anh Mạnh và tạo điều kiện thuận lợi để cùng bên anh Mạnh tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết cho giao dịch, các bên đã cam đoan việc ký kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện không lừa dối hoặc bị ép buộc. Sau khi ký kết tôi đã nhận đủ số tiền là 03 tỷ đồng do anh Mạnh giao cho tôi.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng ngày 15/12/2021 anh Mạnh có yêu cầu Văn phòng công chứng Thanh Xuân, Hà Nội và cùng tôi đến trụ sở Ngân hàng ACB phòng giao dịch Thanh Xuân có địa chỉ tại tầng 01, tòa nhà The Legend, 109 Nguyễn Tuân, phường Nhân Chính, Thanh Xuân, Hà Nội để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Khi đó anh Mạnh không đủ tiền để trả cho tôi theo hợp đồng chuyển nhượng đất và có vay của Ngân hàng. Do anh Mạnh, tôi và bên Ngân hàng chưa thống nhất được thời điểm giao đất và giao tiền cũng như thời điểm chuyền giao sang tên người sử dụng đất nên Văn phòng công chứng không ký công chứng nên tôi có viết giấy cụ thể là *" Hôm nay ngày 15 tháng 12 năm 2021 do chưa thống nhất được nội dung văn bản thảo thuận 3 bên gồm (bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng và ngân hàng ACB) vì vậy hai bên thỏa thuận sẽ làm việc vào ngày 16/12/2021(hoặc sau khi 2 bên thỏa thuận xong).* Trước và trong khi giao dịch tôi có cho người khác cụ thể là anh Đỗ Bá Hùng, sinh năm 1983 địa chỉ thôn Hiệp Lộc 3, xã Hiệp Thuận, huyện Phúc Thọ, Hà Nội thuê quyền sử dụng đất; ngày 17/12/2021, tôi đã phải làm biên bản thanh lý hợp đồng với anh Hùng và tôi đã phải bồi thường hợp đồng cho anh Hùng với số tiền là 1.8000.000.000 đồng, để có đủ điều kiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng và sẵn sàng bàn giao đất cho anh Mạnh. Suốt từ đó đến nay bên anh Mạnh không liên hệ lại nên không gặp được nhau nên hợp đồng chuyển nhượng cho đến nay không thực hiện được.

Tôi không đồng ý trả ông Mạnh số tiền 6 tỷ đồng mà đề nghị hai bên tiếp tục ký kết hợp đồng.

Tại bản án sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai quyết định:

* Chấp nhận đơn khởi kiện của ông Trần Thế Mạnh về việc kiện đòi tiền đặt cọc.

* Buộc bà Nguyễn Thị Vân phải trả cho ông Trần Thế Mạnh số tiền đăt cọc là: 03 tỷ đồng và khoản tiền bằng giá trị tài sản đặt cọc là 03 tỷ đồng. Tổng cả hai khoản là 6.000.000.000đ. (Sáu tỷ đồng tiền Ngân hàng Nhà nước Việt Nam).

* Bảo thủ tài sản gồm thửa đất thứ nhất thửa số 252 tờ bản đồ số 999 địa chỉ : lô 02-15, khu đô thị mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội, diện tích 163,8m^2, hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 188666 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/4/2018 cho bà Nguyễn Thị Liên, sinh năm 1960, địa chỉ thường trú: số 39, ngõ 82, phố Chùa Láng, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội, ngày 07/4/2020 bà Liên chuyển nhượng cho bà Vân theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 148.2020/CNQSDD lập ngày 08/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Gia Khánh, mã hồ sơ quản lý số 000652.CN.005 việc chuyển nhượng có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội. Thửa đất thứ hai thửa số 253 tờ bản đồ số 999 địa chỉ: lô 01-15, khu đô thị mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội, diện tích 157,3m^2, hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị, thời hạn sử dụng: Lâu dài, nguồn gốc sử dụng: Nhận chuyển nhượng đất được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; thể hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CM 188666 do Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hà Nội cấp ngày 26/4/2018 cho bà Nguyễn Thị Liên, sinh năm 1960, địa chỉ thường trú: số 39, ngõ 82, phố Chùa Láng, phường Láng Thượng, Đống Đa, Hà Nội; ngày 07/4/2020, bà Liên chuyển nhượng cho bà Vân theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số công chứng 147.2020/CNQSDD lập ngày 08/01/2020 tại Văn phòng Công chứng Gia Khánh, mã hồ sơ quản lý số 000653. CN.005 việc chuyển nhượng có xác nhận của cơ quan có thẩm quyền là Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội để hỗ trợ thi hành bản án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thi hành án; quyết định về án phí sơ thẩm; quyền thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

* Không đồng ý quyết định bản án sơ thẩm; ngày 31/10/2022, bị đơn là bà Nguyễn Thị Vân kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 09/11/2022, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Bà Vân, ông Mạnh cùng không có lỗi, việc tòa án buộc bà Vân phải trả cho ông Mạnh số tiền phạt cọc 3.000.000.000 đồng là không có căn cứ.

Toà án cấp sơ thẩm tuyên bảo thủ tài sản gồm 02 thửa đất của bà Vân có giá

trị khoảng 75 tỷ, lớn gấp nhiều lần so với nghĩa vụ phải thi hành án là không có căn cứ.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Thêm trình bày luận cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Mạnh và đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Phạm Thị Kim Ngân thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Thêm không trình bày bổ sung gì thêm.

Nguyên đơn là ông Trần Thế Mạnh thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Thêm không trình bày bổ sung gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Tú trình bày luận cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Vân và đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Trường trình bày thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Tú không trình bày bổ sung gì thêm.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị Vân thống nhất với ý kiến trình bày của Luật sư Tú không trình bày bổ sung gì thêm.

*** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:**

Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ việc của Tòa án cấp phúc thẩm đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các quy định pháp luật liên quan. Đối với các đương sự là nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng của họ theo quy định của pháp luật; người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

- *Về nội dung:* Sau khi phân tích nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội vẫn giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 09/11/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 26/10/2022 của Toà án nhân dân huyện Thanh Oai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Các đương sự trong vụ án có tranh chấp về hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản lập ngày 01/12/2021 giữa ông Trần Thế mạnh là bên đặt cọc và bà Nguyễn Thị Vân là bên nhận cọc nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này tranh chấp hợp đồng đặt cọc và sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

[2]. Về hình thức: Ngày 31/10/2022, bị đơn bà Vân kháng cáo bản án sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà Vân đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại biên lai số 0053948 ngày 31/10/2022 theo quy

định. Vậy kháng cáo của bà Vân về hình thức là hợp lệ.

Ngày 09/11/2022, Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm số 29/2022/DS-PT ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Oai là trong thời hạn kháng nghị theo quy định tại Khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vậy kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai về hình thức là hợp lệ.

[3]. Về nội dung:

3.1. Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai.

Ngày 01/12/2021, ông Trần Thế Mạnh và bà Nguyễn Thị Vân ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán bất động sản. Mục đích của hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo giao kết Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất trị giá 75 tỷ đồng đối với 02 lô đất: Lô 02-I5 (diện tích 163,8m^2) thửa số 252, tờ bản đồ số 999 và lô 01-I5 thửa số 253, tờ bản đồ số 999 (diện tích 157,3m^2) đều thuộc khu đô thị mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội. Hai lô đất trên đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CM188668 và CM 188669 do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp ngày 26/4/2018 cho bà Nguyễn Thị Liên; ngày 07/4/2020, bà Liên chuyển nhượng và sang tên 2 lô đất cho bà Vân, đã được thể hiện trên giấy chứng nhận.

Ông Mạnh đã đặt cọc cho bà Vân 3.000.000.000 đồng để mua 02 lô đất trên. Thời hạn đặt cọc là 15 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng.

Hợp đồng trên được hai bên tự nguyện ký kết, không bị ép buộc, tuy không công chứng nhưng có mặt người làm chứng nên bảo đảm về hình thức.

Ngày 15/12/2021, ông Mạnh cùng đại diện Văn phòng công chứng Thanh Xuân và bà Vân đã đến Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB) - Phòng giao dịch Thanh Xuân tại tầng 1, tòa nhà The Legend, 109 Nguyễn Tuân, Hà Nội để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán tiền mua đất cho bà Vân. Do ông Mạnh thỏa thuận vay ngân hàng ACB 55,5 tỷ đồng để trả tiền mua đất, nên đại diện Ngân hàng cùng có mặt. Quá trình giải quyết đã phát sinh vướng mắc giữa Ngân hàng, bên bán đất (bà Vân) và bên mua đất (ông Mạnh), các bên không thống nhất được với nhau nên hẹn sẽ tiếp tục làm việc vào ngày 16/12/2021 hoặc cho đến khi nào thoả thuận xong. Tuy nhiên việc mua bán, chuyển nhượng đất sau đó không thực hiện được.

Tòa án cấp sơ thẩm có nhận định: Lý do bà Vân nêu ra do ông Mạnh không chủ động gặp bà Vân để giải quyết tranh chấp là không chính đáng. Bà Vân đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 3, Điều 5 hợp đồng đặt cọc nên lỗi thuộc về bà Vân nên cần áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 buộc bà Vân phải trả ông Mạnh tiền cọc và tiền phạt cọc.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Theo các quy định tại Điều 3 mục đích đặt cọc của hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 quy định:

"…1. Bằng việc đặt cọc này Bên A cam kết mua bất động sản của bên B tại địa chỉ: Lô 01- I5 KĐT mới Yên Hòa và lô 02 – I5 KĐT mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Bên B nhận tiền đặt cọc và cam kết bán bất động sản thuộc sơ hữu hợp pháp và không có bất ký tranh chấp nào liên quan đến bất động sản mà bên B bán cho bên A

tại địa chỉ: Lô 01- I5 KĐT mới Yên Hòa và lô 02 – I5 KĐT mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.
Với diện tích là 157,3m^2 + 163,8m^2 giá bán là: 75.000.000.000 đồng
(Bằng chữ) Bảy mươi lăm tỷ đồng chẵn.
2. Các thỏa thuận của hai Bên:
Bên mua tự sang tên giấy tờ, chịu mọi chi phí liên quan đến việc sang tên…"

Theo các quy định tại Điều 5 Nghĩa vụ và quyền của Bên B của hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 quy định:

"1.Bên B có nghĩa vụ sau đây:

a) Trả lại số tiền đặt cọc cho Bên A hoặc trừ đi số tiền này khi thực hiện nghĩa vụ thanh toán trong trường hợp hai Bên thực hiện đúng và đầy đủ thỏa thuận tại điều 3.

b) Trả lại số tiền đặt cọc và thêm một khoản tiền bồi thường bằng số tiền đặt cọc cho Bên A trong trường hợp Bên B từ chối thực hiện các thỏa thuận tại Điều 3.

c) Dọn dẹp sạch sẽ khi bàn giao cho bên A và tạo điều kiện thuận lới để cùng Bên A tiến hành các thủ tục pháp lý cần thiết cho giao dịch.

2. Bên B có các quyền sau đây:

Sỡ hữu số tiền đặt cọc nếu bên A từ chối thực hiện các thỏa thuận tại Điều 3…".

Như vậy, các quy định tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 được ký kết giữa ông Trần Thế Mạnh và bà Nguyễn Thị Vân là không rõ ràng thể hiện việc hợp đồng đặt cọc không quy định về thời hạn các bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà; hợp đồng này cũng không có quy định về thời điểm bàn giao đất và bàn giao nhà giữa các bên đương sự . Hơn nữa, trong nội dung của hợp đồng đặt cọc các đương sự cũng không có thỏa thuận việc ông Mạnh đi vay tiền của Ngân hàng để thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền mua bất động sản của bà Vân.

Hai lô đất các đương sự giao dịch đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội cấp. Tại Công văn số 23184 ngày 11/11/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai - Sở Tài nguyên và Môi trường Hà Nội có nội dung: "*…Bà Vân là chủ sử dụng đất, chủ sở hữu TS gắn liền với 02 lô đất (01-I5 và 02 –I5 khu đô thị mới Yên Hòa). Việc giải quyết hồ sơ đăng ký biến động đối với 02 thửa đất trên giữa bên chuyển nhượng là bà Liên và bên nhận chuyển nhượng là bà Vân là phù hợp các quy định của pháp luật đất đai…"*. Các tài liệu trên đã chứng minh 2 lô đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà Vân, thực tế đất không tranh chấp đúng theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc.

Việc tồn tại Hợp đồng cho thuê đất giữa bà Vân và ông Đỗ Bá Hùng tại tháng 12/2021 không ảnh hưởng đến quy định "*bên bán dọn dẹp sạch sẽ mặt bằng theo hiện trạng khi bàn giao cho ông Mạnh"* của hợp đồng đặt cọc. Vấn đề này được chứng minh qua việc, chỉ 2 ngày sau khi các bên đến Ngân hàng; ngày 17/12/2021, bà Vân đã chấm dứt trước hạn hợp đồng cho thuê đất với ông Hùng bằng biên bản thanh lý hợp đồng và bồi thường cho ông Hùng số tiền 1.800.000.000 đồng. Theo biên bản thanh lý, ông Hùng có trách nhiệm bàn giao lại mặt bằng cho bà Vân. Như vậy, việc thanh lý hợp đồng là để thực hiện nghĩa vụ "dọn dẹp sạch sẽ

mặt bằng" của bên bán trong hợp đồng đặt cọc để đủ điều kiện chuyển nhượng đất cho bên mua. Qua đó thấy, bà Vân có ý thức và đã từng bước thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 14/12/2021, Ngân hàng ACB có văn bản gửi ông Mạnh thông báo cấp tín dụng 55,5 tỷ đồng cho ông Mạnh, mục đích vay: Mua 02 bất động sản tại lô 01 và lô 02 - I5 khu đô thị mới Yên Hòa. Ngày 15/12/2021, khi thảo luận ký kết "thỏa thuận 3 bên" giữa Ngân hàng ACB, ông Mạnh, bà Vân thì đại diện Ngân hàng có cung cấp bản thỏa thuận mẫu cho các bên xem.

Trong vụ việc này ông Mạnh và Ngân hàng yêu cầu: Ngân hàng sẽ chuyển 72 tỷ đồng vào tài khoản bà Vân nhưng phong tỏa trong thời hạn 30 ngày để bên mua (ông Mạnh) hoàn tất thủ tục sang tên người sử dụng đất đứng tên bên vay. Quá thời hạn này nếu chưa sang tên thì Ngân hàng ACB sẽ thu hồi toàn bộ số tiền. Do bà Vân thấy điều kiện theo Thỏa thuận 3 bên nêu trên cần xem xét, chưa bảo đảm lợi ích hợp pháp của bà Vân nên giữa ba bên chưa ký được thỏa thuận. Nội dung trao đổi thỏa thuận ba bên như trên có anh Hưng (người môi giới mua bán 2 lô đất) chứng kiến, xác nhận.

Như vậy, ngày 15/12/2021, khi thỏa thuận ba bên thì mới bộc lộ việc tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ông Mạnh chưa đủ tiền mua đất và phát sinh bên thứ 3 là Ngân hàng ACB (bên cho vay tiền, nhận thế chấp tài sản) có quyền đối với bên mua, bên bán đất về nghĩa vụ tài sản. Sự kiện pháp lý phát sinh từ ngày 14/12/2021 (sau khi ký HĐ đặt cọc 13 ngày), khi Ngân hàng ACB và ông Mạnh có thỏa thuận cho vay tín dụng. Sau đó, bà Vân có trao đổi với ngân hàng để giải quyết nhưng không có kết quả nên giữa bà Vân và ông Mạnh không thực hiện được việc chuyển nhượng bất động sản như đã nêu trong hợp đồng đặt cọc.

Từ phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bà Vân không vi phạm Điều 5 hợp đồng đặt cọc như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định.

Trên thực tế, cả ông Mạnh và bà Vân đều mong muốn thực hiện việc chuyển nhượng bất động sản như đã cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm các bên đương sự cũng đề nghị Hội đồng xét xử hoãn phiên tòa để các bên tiến hành hòa giải tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không thành do các đương sự không thống nhất được với nhau. Hội đồng xét xử xét thấy các đương sự trong vụ án này không bên nào có lỗi dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021. Trong vụ án này các đương sự cũng chỉ tranh chấp với nhau về hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 21/12/2021. Đến nay ông Mạnh không mua đất nữa thì bà Vân phải trả lại cho ông Mạnh số tiền nhận đặt cọc là 3.000.000.000 đồng.

3.2. Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Vân: Như đã phân tích ở trên

3.3. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

Theo quyết định của bản án, bà Vân phải trả cho ông Mạnh số tiền 6.000.000.000 đồng, nhưng Toà án tuyên bảo thủ tài sản gồm 02 lô đất (thuộc thửa số 252, tờ bản đồ số 999, lô 02-I5, khu đô thị mới Yên Hòa, diện tích 163,8m^2 và thuộc thửa số 253, tờ bản đồ số 999, lô 01-I5 khu đô thị mới Yên Hòa, diện tích 157,3^2) có giá trị khoảng 75.000.000.000 đồng để đảm bảo thi hành bản án là không có căn cứ. Vì giá trị tài sản dùng để bảo thủ đảm bảo thi hành án lớn hơn gấp nhiều lần so với nghĩa vụ phải thi hành án. Ngoài ra, các thuật ngữ pháp lý hiện nay không

có khái niệm hay giải thích rõ về "Bảo thủ", do vậy việc Toà án tuyên như trên gây khó hiểu, dẫn đến việc thi hành bản án gặp khó khăn, không có căn cứ, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Vân.

Ngoài ra, hai lô đất thỏa thuận giao dịch trên thực tế có tên 01-I5 và 02-I5 khu đô thị mới Yên Hòa, nhưng bản án thể hiện tên hai lô đất thành 01-15 và 02-15 là không đúng.

Hội đồng xét xử xét thấy có căn cứ chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/QĐ-VKS-DS ngày 09/11/2022 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Thanh Oai và một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Vân nên sửa án sơ thẩm buộc bà Vân phải trả lại cho ông Mạnh số tiền đã nhận đặt cọc là 3.000.000.000 đồng. Không bảo thủ tài sản đối với 02 lô đất: Lô 02-I5 (diện tích 163,8m^2) thửa số 252, tờ bản đồ số 999 và lô 01-I5 thửa số 253, tờ bản đồ số 999 (diện tích 157,3m^2) thuộc khu đô thị mới Yên Hòa, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[4]. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền đặt cọc đã nhận của nguyên đơn.

Nguyên đơn là ông Trần Thế Mạnh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phạt không được chấp nhận được đối trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 147; Điều 148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Các Điều 116, 117, 328, 351 và Điều 423 của Bộ luật Dân sự 2015;
- 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 Tòa án;

Xử:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Thế Mạnh.

1.2. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 21/12/2021 giữa ông Trần Thế Mạnh và bà Nguyễn Thị Vân.

Buộc bà Nguyễn Thị Vân phải trả số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đ (Ba tỷ đồng) cho ông Trần Thế Mạnh.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền nêu trên mà bên phải thi hành án chưa thi hành thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án, nếu có thỏa thuận về lãi chậm trả thì tính theo thải thuận đó nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1, nếu không có thỏa thuận thì tính theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Vân phải nộp 92.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Thế Mạnh phải nộp 92.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Trần Thế Mạnh đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 46.000.000 đồng thể hiện tại biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2020/0053871 lập ngày 16/8/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai; nay ông Mạnh phải nộp tiếp 46.000.000 đồng tiền án phí sơ thẩm.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Vân không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho bà Vân số tiền 300.000 đồng là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2020/0053948 lập ngày 31/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Oai.

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 6,7,9 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.

Án xử công khai, phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tòa tuyên án./.

Nơi nhận:
- *Các đương sự;*
- *VKSND Tp. Hà Nội;*
- *TAND huyện Thanh Oai;*
- *Chi cục THADS huyện Thanh Oai;*
- *Lưu HSVA/VP.*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Đinh Như Lâm