TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH GIA LAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2024/DS-PT
Ngày 03/7/2024
"Tranh chấp yêu cầu hủy giao dịch đặt cọc, yêu cầu trả tiền đặt cọc và phạt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Anh Tuấn.

Các Thẩm phán: 1. Ông Đặng Chí Công;

2. Ông Trần Văn Thưởng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Trịnh Thị Mỹ Hiền- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 03/7/2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2024/TLPT-DS ngày 08/5/2024về *"Tranh chấp yêu cầu hủy giao dịch đặt cọc, yêu cầu trả tiền đặt cọc và phạt cọc".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 01/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2024/QĐ-PT ngày 10/6/2024 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 54/2024/QĐ-PT ngày 27/6/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Hoài T; Địa chỉ: Tổ B, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo ủy quyền: Chị Hoàng Thị Như N; địa chỉ: số A L, phường I, thành phố P,tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/5/2023)(Chị N có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hứa Thị Trung N1, Luật sư thuộc Văn phòng L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh G;Địa chỉ: A L, phường I, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Bà N1 có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Mai Xuân L và bà Nguyễn Thị H; Cùng địa chỉ: Làng N, xã I, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Ông L có mặt, bà H vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Mai Xuân L*:* Ông Phạm Ngọc Q, Luật sư thuộc Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh G; Địa chỉ: F T, phường D, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Ông Q có mặt).

2.2. Ngân hàng N3 (A); Địa chỉ: B L, phường T, Quận B, Thành phố Hà Nội;*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn*: Ông Trần Minh T1 - Giám đốc Ngân hàng N3 Chi nhánh tỉnh G (theo quyết định số 2664/QĐ - NHNo-PC ngày 01/12/2022 của Tổng giám đốc Ngân hàng N3); Địa chỉ: A P, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai (Ông T1 có mặt).*3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Văn D; Địa chỉ: Tổ B phường T, thành phố P, tỉnh Gia LaiNgười *đại diện theo ủy quyền:* Chị Hoàng Thị Như N; địa chỉ: số A L, phường I,thành phố P, tỉnh Gia Lai (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/7/2023)(Chị N có mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Mai Xuân L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/12/2021 thông qua chi nhánh của Ngân hàng N3 tại thành phố P, Gia Lai; bà Nguyễn Thị Hoài T đặt cọc 100.000.000 đồng cho ông Mai Xuân L, bà Nguyễn Thị H và Chi nhánh Ngân hàng để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất tại Làng N, xã I, P, tỉnh Gia Lai, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 317636 diện tích 52445 m^2, cấp ngày 07/01/2011 và quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 683651 cấp ngày 26/5/1999, đã chỉnh lý sang tên ông L, bà H ngày 23/11/2010, diện tích 15621 m^2. Tài sản chuyển nhượng được các bên thống nhất: diện tích tạm tính là 4,4 ha và sẽ điều chỉnh sau khi đo đạc lại diện tích thực tế, với giá là 590.000.000 đồng/ha. Sau đó, bà T yêu cầu ông L tiến hành nộp hồ sơ để đo đạc lại phần diện tích tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P. Trước đó, ngày 21/12/2021, ông L đã cùng bà T nộp hồ sơ để yêu cầu chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P tiến hành đo đạc để cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ). Đến ngày 31/12/2021, bà T tiếp tục đặt cọc lần 2 là 1 tỷ đồng, đồng thời cam kết đến ngày 11/01/2022, sau khi có kết quả đo đạc lại diện tích đất thì bà T sẽ thanh toán số tiền nhận chuyển nhượng còn lại. Tuy nhiên, trong quá trình bà T cùng ông L và cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P đi đo lại đất thì bà T mới biết thông tin là ông L đã nhận đền bù một phần diện tích đất của tài sản chuyển nhượng được thu hồi theo Quyết định số 1020/QĐ-UB ngày 25/07/2016 của UBND thành phố P để thực hiện dự án lắp đặt máy biến áp 500/220kV tại trạm 500kV P và đấu nối 220kV.Tại thời điểm này do hồ sơ đất của ông L, bà H đang thế chấp tạiNgân hàng A nên chưa làm thủ tục chỉnh lý được, do đó, Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố P đã thông báo tại văn bản số 16/TTPTQĐ-BT ngày 20/01/2017 về việc thu hồi đất của ông L để triển khai dự án (gửi cả cho Ngân hàng A, nhưng phía ngân hàng cũng không thông báo nội dung này cho bà T biết**)**. Ngày 17/01/2022, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P đã có văn bản trả lời số 193/CNVPĐKĐĐ-KTĐC về việc tạm dừng giải quyết hồ sơ đo vẽ trích lục của ông L vì lý do như trên. Trong đó, công văn đã đề cập về việc Trung tâm phát triển quỹ đất sẽ phối hợp với ông L

chỉnh lý diện tích đất đã thu hồi trong GCNQSDĐ của ông L trước rồi mới giải quyết hồ sơ đo đạc lại trích lục đất cho ông L và bà H sau. Ngày 21/01/2022, ông L cam kết vay 500.000.000 đồng để nộp vào Ngân hàng theo ghi nhận tại *Giấy giao tiền (lần 3)* để ngân hàng tất toán khoản vay và ông L được rút GCNQSDĐ để đi điều chỉnh, đính chính thông tin diện tích và các thủ tục khác theo quy định pháp luật để hoàn tất việc chuyển nhượng tài sản cho bà T. Đồng thời, tại thời điểm ký Giấy giao tiền này, ông L đã đồng ý sẽ tự chịu trách nhiệm cho khoản lãi vay của khoản vay 420.000.000 từ bà D1 kể từ ngày 20/01/2022. Nhưng sau khi ký kết giấy giao tiền lần 3 này thì phát sinh một số vướng mắc, cụ thể:

Do ông L, bà H đã sống chung như vợ chồng, có con chung từ trước thời điểm 2010 (là thời điểm ông L nhận chuyển nhượng tài sản từ chủ đất cũ) nhưng đến năm 2014 mới đăng ký kết hôn, nên khi tiến hành công chứng, công chứng viên đã yêu cầu vợ chồng ông L cung cấp Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn và các giấy tờ khác để chứng minh quan hệ hôn nhân giữa ông L, bà H nên công chứng viênyêu cầu thời gian từ năm 2010 đến năm 2014 cần phải cung cấp giấy xác nhận tình trạng hôn nhân nhưng ông L, bà H không chịu phối hợp làm thủ tục này, do đó, bà T, ông L, bà H cũng không ký vay thêm số tiền 500.000.000 đồng như thỏa thuận để nộp tiền vào ngân hàng, hai bên cũng không thể ký kết hợp đồng đặt cọc tại văn phòng công chứng.

Trong diện tích đất của ông L, bà H có diện tích đất (248 m^2) bị thu hồi để thực hiện dự án lắp đặt máy biến áp và ông L, bà H đã nhận tiền đền bù, nhưng hồ sơ tại thời điểm này đang thế chấp Ngân hàng A nên chưa được chỉnh lý diện tích đất,vì vậy cần phải chỉnh lý đối với diện tích đất thu hồi xong mới tiến hành đo vẽ trích lục lô đất được.

Bà T đã nhiều lần yêu cầu ông L, bà H nhanh chóng thực hiện việc xác nhận và cung cấp các giấy tờ còn thiếu để chứng minh quan hệ hôn nhân cũng như thực hiện các thủ tục liên quan đến việc chỉnh lý lại diện tích đất của tài sản chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhanh chóng hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng cho bà T theo thoả thuận tại giấy đặt cọc, các giấy giao tiền, nhất là Giấy giao tiền (lần 3) ngày 23/12/2021. Vậy nhưng bị đơn luôn cố tình trốn tránh, không thực hiện. Đến ngày 15/6/2022 bà T khởi kiện yêu cầu Ngân hàng N3 và vợ chồng ông L, bà H tiếp tục thực hiện các nghĩa vụ như:Chỉnh lý phần diện tích đất bị thu hồi, đảm bảo việc thủ tục pháp lý tiếp theo không bị vướng mắc vì chưa chỉnh lý phần thủ tục đất thu hồi này, ký kết được hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C, thực hiện việc đo đạc lại trích lục đất hiện trạng làm căn cứ tính tiền thanh toán và hoàn thành thủ tục sang tên đổi chủ cho bà T.

Sau đó, ngày 12/4/2023 bà Nguyễn Thị Hoài T thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, theo đóyêu cầu: Hủy cam kết đặt cọc tại: Giấy đặt cọc ngày 23/12/2021và Giấy giao tiền ngày 31/12/2021 được ký kết giữa bà T và ông L và Ngân hàng N3;Giấy giao tiền (lần 3) ngày 23/12/2021 được ký kết giữa vợ chồng bà T (bà T và chồng là Trần Văn D) và ông L, bà H và Ngân hàng N3; buộc ông L, bà H và Ngân hàng N3 phải trả tiền cọc và phạt cọc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Ngân hàng N3, không yêu cầu Ngân hàng phải liên đới cùng ông L, bà H phải trả lại số tiền cọc và phạt cọc mà chỉ chỉ yêu cầuông L, bà H hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 1,1 tỷ đồng và phạt cọc là 1,1 tỷ đồng, tổng cộng 2, 2 tỷ đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Hứa Thị Trung N1 trình bày:

Yêu cầu của nguyên đơn về việc phạt cọc theo cam kết tại các giấy đặt cọc ngày 23/12/2021, giấy giao tiền ngày 31/12/2021, giấy giao tiền lần 3 ngày 21/01/2022 là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật vì:

Vào các ngày 23/12/2021, 31/12/2021 và 21/01/2022, bà T đã tiến hành đặt cọc nhiều lần với tổng số tiền 1,1 tỷ đồng cho ông Mai Xuân L và bà Nguyễn Thị H mục đích là để trả khoản vay mà ông L đang vay tại ngân hàng và nhận lại GCNQSDĐ từ ngân hàng để tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T 02 tài sản. Bà T đã hoàn thành nghĩa vụ đặt cọc đủ số tiền 1,1 tỷ đồng, phối hợp với ông L để thực hiện các thủ tục cần thiết để hoàn thiện giấy tờ. Còn ông L, bà H có nghĩa vụ vay thêm 500.000.000 đồng để trả cho Ngân hàng, có trách nhiệm xóa thế chấp, chỉnh lý GCNQSDĐ theo quyết định số 1020/QĐ-UBND ngày 25/07/2016, cũng như phải có trách nhiệm hoàn thiện hồ sơ và thực hiện thủ tục sang nhượng phần diện tích bán cho bà T. Nhưng sau khi ký kết Giấy nhận tiền lần 3 ngày 21/01/2023, thì quá trình thực hiện thỏa thuận này, ông L và bà H đã vi phạm:

Thứ nhất, Ông L1, bà H đã sống chung như vợ chồng, có con chung từ trước thời điểm 2010 (là thời điểm ông L1 nhận chuyển nhượng tài sản từ chủ đất cũ) nhưng đến năm 2014 mới đăng ký kết hôn, nên khi tiến hành ký hợp đồng đặt cọc, công chứng viên đã yêu cầu vợ chồng ông L1 phải cung cấp Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn và các giấy tờ khác để chứng minh quan hệ hôn nhân giữa ông L1 và bà H từ năm 2010 đến năm 2014 (giấy xác nhận tình trạng hôn nhân) nhưng bị đơn không phối hợp làm thủ tục này cho dù bà T đã nhiều lần nhắc nhở và yêu cầu ông L1, bà H thực hiện.

Thứ hai, Ông L1, bà H không vay thêm số tiền 500.000.000 đồng như thỏa thuận tại Điều 2.6 "Giấy giao tiền" lần 3 ngày 21/01/2022 để nộp vào ngân H1 để tất toán khoản vay và nhận lại GCNQSDĐ từ ngân hàng nên hai bên cũng không thể ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng.

Thứ ba, Trong diện tích đất của ông L1, bà H có diện tích đất (248 m^2) bị thu hồi để thực hiện dự án lắp đặt máy biến áp 500/220kV tại trạm 500kV P và đấu nối 220kV, ông L1, bà H đã nhận tiền đền bù, nhưng do hồ sơ tại thời điểm này đang thế chấp ngân hàng A, nên chưa được chỉnh lý diện tích đất này, vì vậy, phải chỉnh lý đối với diện tích đất thu hồitheo quyết định số 1020/QĐ-UBND ngày 25/07/2016 xong mới tiến hành đo vẽ trích lục lô đất; nội dung này cũng đã được thể hiện trong công văn số 193/CNVPĐKĐĐ-KTĐC ngày 17/01/2022 của chi nhánh VPĐKĐĐ thành phố P. Đây cũng là một trong những nghĩa vụ được quy định rõ của ông L1 trong "Giấy giaotiền" lần 3 ngày 21/01/2022. Tuy nhiên, ông L1 và bà H vẫn cố tình trốn tránh, không thực hiện.

Như vậy, ông L1 và bà H là bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng, vi phạm toàn bộ nghĩa vụ chính yếu tại "Giấy giaotiền" lần 3 ngày 21/01/2022 dẫn đến hậu quả là cho đến nay cam kết tại "Giấy giaotiền" lần 3 ngày 21/01/2022 vẫn không thể thực hiện được mặc dù phía bà T đã hoàn tất nghĩa vụ đặt cọc của mình và toàn bộ nghĩa vụ của bà T phải thực hiện cho đến thời điểm hiện tại. Do đó, căn cứ theo điều 3.1 tại Giấy giao tiền lần 3 ngày 21/01/2022, khoản 2 Điều 328 BLDS 2015, yêu cầuông L1, bà H trả lại tiền cọc và phạt cọc, tổng cộng 2,2 tỷđồng và đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc không yêu cầu Ngân hàng A liên đới cùng ông L1, bà H phải chịu trả tiền cọc và phạt cọc.

2. Bị đơn bà Nguyễn Thị H: Không tham gia tố tụng và không tham gia phiên tòa, không có lời khai, không thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Bị đơn ông Mai Xuân L trình bày: Ông L, bà Nguyễn Thị H với bà Nguyễn Thị Hoài T và ông Trần Văn D có thỏa thuận và đặt cọc mua thửa đất như bà T trình bày, số tiền bà T đã đặt cọc là 1,1 tỷ; số tiền trên Ngân hàng đã nhận để trừ vào khoản vay của ông và bà H. Theo thỏa thuận 03 bên giữa bà T, ông và Ngân hàng cùng thống nhất đến ngày 10/01/2022 bà T đồng ý cùng ông vay thêm 500.000.000 đồng để tất toán với Ngân hàng, lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp để hai bên tiến hành thủ tục chuyển nhượng. Nhưng đến thời hạn, bà T không thực hiện cam kết, không vay tiền trả Ngân hàng, bản thân ông và bà H không có khả năng tự vay trả nợ cho Ngân hàng nên ông không lấy Giấy chứng nhận đang thế chấp để thực hiện chuyển nhượng được. Ông nhiều lần liên lạc với bà T để giải quyết nhưng không được. Việc hoàn tất các giấy tờ như giấy chứng nhận đăng ký kết hôn, giấy xác nhận độc thân để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng ông làm bị chậm nên không thể giao cho bà T. Hiện tại ông vẫn còn nợ Ngân hàng, nợ cả bênngoài nữa, chưa lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ngân hàng và các chủ nợ đã khởi kiện và yêu cầu phát mãi tài sản thế chấp nên ông và bà H không thể chuyển nhượng đất cho bà T được.

Ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, nhưng không đồng ý trả cọc và phạt cọc như bà T yêu cầu vì ông không sai, bà T vi phạm cam kết như đã nêu trên nên bà T phải chịu mất tiền cọc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mai Xuân L: Luật sư Phạm Ngọc Q trình bày:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc, không chấp nhận trả tiền cọc và phạt cọc theo cam kết tại các giấy đặt cọc ngày 23/12/2021, giấy giao tiền ngày 31/12/2021, giấy giao tiền lần 3 ngày 21/01/2022 vì các lý do như sau:

Vào các ngày 23/12/2021, 31/12/2021 bà T đã tiến hành đặt cọc với tổng số tiền 1,1 tỷ đồng cho ông Mai Xuân L,mục đích là để trả khoản vay mà ông L đang vay tại ngân hàng và nhận lại GCNQSDĐ từ ngân hàng và tiến hành chuyển nhượng cho bà T 02 tài sản như các bên đương sự trình bày. Tuy nhiên, tại các thỏa thuận trên, các bên không thể hiện cụ thể thời gian, lộ trình làm việc cụ thể và nghĩa vụ của các bên: đặt cọc thời gian bao lâu, chỉnh lý bìa khi nào và khi nào thì

giao tiền. Theo giấy giao tiền ngày 31/12/2021 các bên đã thỏa thuận ngày 11/01/2022 bà T không trả tiền để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng là bà T mất tiền cọc; bà T biết rõ trạm biến áp có trên đất khi xem đất, bà T sau khi đặt cọc đủ số tiền 1,1 tỷ đồng, phải cùng với ông L vay nợ ngoài, lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng bà T không vay để trả nợ cho ông L.

Còn ông L không biết việc Trạm biến áp thuộc phần đất chuyển nhượng cho bà T, việc chỉnh lý bìa đỏ chưa thực hiện được là do khách quan. Sau khi ký kết Giấy nhận tiền lần 3 ngày 21/01/2023, thì quá trình thực hiện thỏa thuận này, bà T đã có các vi phạm:

Khi bà T và ông L đem các hồ sơ liên quan ra hỏi văn phòng công chứng để chuẩn bị ký kết hợp đồng đặt cọc theo thỏa thuận thì có gặp vướng mắc:Do công chứng viên đã yêu cầu vợ chồng ông L cung cấp Giấy chứng nhận đăng ký kết hôn và các giấy tờ khác để chứng minh quan hệ hôn nhân giữa ông L và bà H như: Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân khoảng từ năm 2010 đến 2014 nhưng ông L và bà H không làm kịp thì bà T đã khởi kiện. Bà T cũng không đứng ra vay thêm số tiền 500.000.000 đồng như thỏa thuận tại Điều 2.6 Giấy mượn tiền lần 3 ngày 21/01/2022 để nộp vào Ngân hàng A để tất toán khoản vay và nhận lại GCNQSDĐ từ ngân hàng nên hai bên cũng không thể ký kết hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng.Do trong diện tích đất của ông L, bà H có diện tích đất (248 m^2) bị thu hồi để thực hiện dự án lắp đặt máy biến áp 500/220kV tại trạm 500kV P và đấu nối 220kV, ông L, bà H không biết nên chưa được chỉnh lý diện tích đất này, đây là lý do khách quan.

Đối với Ngân hàng cùng đứng ra ký kết các thỏa thuận đặt cọc và nhận cọc từ phía bà T nhưng trong quá trình thực hiện các thỏa thuận có vướng mắc bà T nhưng không phối hợp cùng Ngân hàng để giải quyết,không đề nghị Ngân hàng Đ, thúc giục ông L, bà H thực hiện nghĩa vụ theo các thỏa thuận. Hiện tại ông L và bà H đang khó khăn, vẫn chưa trả nợ xong cho Ngân hàng và còn nhiều khoản vay khác phải trảnên không thể tiếp tục chuyển nhượng đất cho bà T. Lý do chính của việc ông L và bà H không tiếp tục thực hiện hợp đồng được là do bà T vi phạm nghĩa vụ tại Giấy mượn tiền lần 3 ngày 21/01/2022. Đề nghị: Hủy cam kết đặt cọc và không chấp nhận yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc của bà T.

4. Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N3 *trình bày:*

Ngày 23 tháng 8 năm 2013, ông Mai Xuân L và bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng N3 Chi nhánh thành phố P có lập hợp đồng thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số: 55, 1; tờ bản đồ: 12, 14a; có tổng diện tích: 68.066 m theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BD 317636 do Ủy ban nhân dân thành phố P cấp ngày 07/01/2011 (Số vào sổ cấp giấy chứng nhận: 00081/26/QĐ-UB) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 683651 do Ủy ban nhân dân huyện I, tỉnh Gia Lai cấp ngày 26/05/1999 (Vào sổ cấp giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số: 00245 QSDĐ/số 107/99/QĐUB(H)), địa chỉ tại Làng N, xã I, thành phố P, tỉnh Gia Lai theo Hợp đồng thế chấp tài sản số: 452/13/HĐTC ngày 23/08/2013 và

cácPhụ lục sửa đổi Hợp đồng thế chấptài sản các số 01/452/13/PLHĐTC ngày 12/05/2014; số 02/452/13/PLHĐTC ngày 23/05/2018; số 03/452/13/PLHĐTC ngày 11/03/2019 để thế chấp các tài sản trên vay vốn tại Ngân hàng. Trên cơ sở đó vợ chồng ông L đã vay Ngân hàng một số tiền để làm ăn. Sau khi hoàn thành thủ tục nghiệp vụ của Ngân hàng và định giá tài sản trên của ông L thì hai bên thống nhất giá trị thế chấp của tài sản quyền sử dụng đất là: 1, 5tỷ đồng, Ngân hàng đã giải ngân cho vợ chồng ông L, bà H vay số tiền là 1,5 tỷ đồng. Đến ngày 23 tháng 12 năm 2021, ông L đến Ngân hàng thông báo về việc vợ chồng ông L sẽ chuyển quyền sử dụng đất (đang thế chấp trên cho Ngân hàng) cho bà Nguyễn Thị Hoài T. Ông L đề nghị Ngân hàng làm chứng theo yêu cầu của bà T bởi vì bà T muốn đảm bảo rằng ông L sử dụng tiền nhận đặt cọc để trả nợ cho Ngân hàng, chứ không sử dụng vào mục đích khác gây trở ngại cho quá trình mua bán sau này. Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích của Ngân hàng và đảm bảo sự tin cậy cho các bên nên Ngân hàng đã ký xác nhận vào giao dịch đặt cọc giữa hai bên. Ngân hàng xác nhận vào hợp đồng cọc của hai bên và tiến hành thu hồi nợ của ông L là đảm bảo quy định của pháp luật.

Về việc vợ chồng ông Mai Xuân L và bà Nguyễn Thị H thỏa thuận nhận đặt cọc của bà Nguyễn Thị Hoài T là giao dịch phát sinh giữa các cá nhân này với nhau. Ngân hàng không liên quan đến giao dịch này.Quyền sử dụng đất của ông L đang được thế chấp tại Ngân hàng vì vậy Ngân hàng chỉ là bên nhận thế chấp tài sản, hoàn toàn không có quyền định đoạt đối với tài sản này, Ngân hàng không liên quan và không có bất cứ quyền nghĩa vụ gì từ giao dịch đặt cọc giữa hai bên. Việc giao dịch chuyển nhượng của hai bên là giao dịch dân sự, nên Ngân hàng đã tạo điều kiện thuận lợi nhất và xác nhận việc ông L trả nợ để tạo sự yên tâm cho bên mua. Ngân hàng ký xác nhận việc đặt cọc và nhận tiền giữa ông L và bà T chỉ để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ của vợ chồng ông L đối với Ngân hàng.Ngân hàng không tham gia và không có bất cứ thỏa thuận nào với việc đặt cọc của hai bên.Đến nay, vợ chồng ông L đã trả xong nợ gốc cho Ngân hàng. Đối với khoản nợ lãi phát sinh, ông L chưa trả nên Ngân hàng vẫn chưa làm thủ tục giải chấp tài sản cho vợ chồng ông L theo quy định được.Trường hợp ông L thực hiện xong mọi nghĩa vụ trả nợ gốc và lãi với Ngân hàng, Ngân hàng sẽ thực hiện ngay việc giải chấp tài sản để ông L toàn quyền định đoạt tài sản của mình. Ngân hàng không chấp nhận các yêu cầu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoài T đối với Ngân hàng vì Ngân hàng không phải là một bên trong giao dịch đặt cọc nên không có bất kỳ nghĩa vụ gì đối với bà T.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D là chị Hoàng Thị Như N trình bày:

Ông D đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoài T. Đề nghị Tòa tuyên buộc ông Mai Xuân L và bà Nguyễn Thị H trả tiền cọc và phạt cọc cho bà T.

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P, tỉnh Gia Lai cung cấp thông tin: tại văn bản số: 4050/CNVPĐKĐĐ-TTLT ngày 18/9/2023, nội dung: Sau khi rà soát toàn bộ dữ liệu thông tin địa chính hiện có tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P dữ liệu địa chính thể hiện: Giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 317636 do UBND thành phố P cấp ngày 07/01/2011 và Giấy chứng nhận số K 683651 do UBND huyện I cấp ngày 26/5/1999 đứng tên người sử dụng đất là ông (bà): Mai Xuân L – Nguyễn Thị H. Hai Quyền sử dụng đất này hiện đang thế chấp tại Ngân hàng N3 - Chi nhánh G - thành phố P từ ngày 23/8/2013.Tháng 01/2022, Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P có tiếp nhận hồ sơ đề nghị vẽ trích lục thửa đất của ông Mai Xuân L tại Làng N, xã I, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Tuy nhiên, hồ sơ bị tạm dừng giải quyết vì Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố P có nhận được văn bản số 16/TTPTQĐ-BT ngày 20/01/2017 của Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố về việc phối hợp để chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ gia đình ông Mai Xuân L thuộc dự án: lắp máy biến áp500/220KV tại trạm 500KV Pleiku 2 và đầu nối 200KV.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 01/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Laiđã quyết định:

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoài T.

1. Hủy giao dịch đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Hoài T, ông Trần Văn D và ông Mai Xuân L và bà Nguyễn Thị H tại văn bản: "GIẤY ĐẶT CỌC" ngày 23/12/2021, "GIẤY GIAO TIỀN" ngày 23/12/2021 và "GIẤY GIAO TIỀN" (lần 3) giữa bà Nguyễn Thị Hoài T, ông Trần Văn D, ông Mai Xuân L , bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng N3.

Buộc ông Mai Xuân L và bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị Hoài T số tiền là 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng); Trong đó số tiền cọc đã nhận là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoài T về việc yêu cầu Ngân hàng N3 trả tiền cọc và phạt cọc.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm,thông báo quyền yêu cầu, tự nguyện hoặc bị cưỡng chế thi hành án và thời hiệu thi hành án; tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/02/2024,bị đơn ông L kháng cáo với nội dung: Sửa bản án số 17/2024/DS-ST ngày 01/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Phía nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

- Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và giữ kháng cáo, đồng thời đề nghị thỏa thuận theo hướng bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 1,1 tỷ đồng, còn phạt cọc bị đơn không chấp nhận vì cả hai bên cùng có lỗi

hoặc các bên tiếp tục thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất còn lại sau khi đã đo vẽ thực tế.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị H đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt.Căn cứ quy định tại khoản 2, 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt đương sự này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 23/12/2021 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài T và bị đơn Mai Xuân L xác lập hợp đồng đặt cọc, theo đó bà T đặt cọc cho ông L 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối vớ02 thửa đất (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 317636diện tích 52.445 m^2 do UBND thành phố P cấp ngày 07/01/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số K 683651 do UBND huyện I cấp ngày 26/5/1999, diện tích 15.621 m^2).Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận, tổng diện tích chuyển nhượng 68.066m^2 thuộc hai quyền sử dụng đất nêu trên và thỏa thuận quá trình làm thủ tục sẽ đo đạc lại và tính lại diện tích theo giá thực tế với giá 590.000.000 đồng/ha; các bên còn thỏa thuận trong vòng 10 ngày, kể từ ngày nhận cọc, bà T sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại sau khi đã đo đạc thực tế; ông L có trách nhiệm rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp tại ngân hàng và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

[2.2] Ngày 31/12/2021 (10 ngày sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2021) bà T đã thực hiện đúng cam kết nêu trên và giao tiếp cho ông L 1 tỷ đồng (tại thời điểm này vẫn chưa có kết quả đo vẽ lại diện tích) và các bên ký "Giấy giao tiền'' và thỏa thuận lại đến ngày 11/01/2022 (Khi có kết quả đo đạc thực tế) bà T không thanh toán nốt số tiền còn lại thì sẽ mất hết số tiền đã giao. Đếntháng 01/2022 ông L đã nộp hồ sơtại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Pleikuđề nghị vẽ lại trích lục thửa đất. Như vậy, sau khi ký hợp đồng đặt cọccác bên đã thực hiện nghĩa vụ của mình, ông L đã tiến hành nộp hồ sơ để trích đo lại diện tích đất, bà T đã trả tiền cọc.

[2.3] Ngày 17/01/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P có văn bản trả lời ông L về việc trả hồ sơ vẽ trích lục là do: Ngày 20/01/2017 Trung tâm phát triển quỹ đất thành phố P có công văn số 16/TTPTQĐ-BT về việc thu hồi đất của ông Mai Xuân L để triển khai dự án: lắp máy biến áp 500/220Kv tại trạm E và đấu nối 220Kv có nội dung*: "...để Trung tâm phối hợp với hộ ông* L *chỉnh lý*

diện tích đất đã thu hồi trong GCN QSDĐ của ông". Mặc dù hồ sơ đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố P vẽ trích lục thửa đất chưa được hoàn tất, nhưng đến ngày 21/01/2022 ông Mai Xuân L, bà Nguyễn Thị H và vợ chồng bà Nguyễn Thị Hoài T, ông Trần Văn D tiếp tục thỏa thuận và ký kết "Giấy giao tiền" lần 3. Các nội dung thỏa thuận có rất nhiều nội dung, trong đó, có xác định nghĩa vụ của ông L, bà H phải có trách nhiệm trả hết nợ cho Ngân hàng, rút quyền sử dụng đất đi xóa thế chấp; có trách nhiệm chỉnh lý diện tích đất giảm theo Quyết định số 1020/QĐ-UBND ngày 25/7/2016; và có thỏa thuận *"Nếu bên bán không hợp tác để hoàn thiện thủ tục theo thỏa thuận này thì bên bán phải hoàn và* đền C1 *cho bên mua với số tiền 2,2 tỷ đồng hoặc theo quy định của pháp luật hiện hành"*.

[2.4] Như vậy, các hợp đồng nêu trên các bên đương sự đã thỏa thuận về quyền, nghĩa vụ của của mình, buộc các bên phải thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận đã ký kết. Trong các thỏa thuận đó, ông L và bà H đã cam kết sẽ trả hết nợ gốc, nợ lãi ngân hàng và giải chấp, thế nhưngông L chỉ trả đủ nợ gốc cho N2 hàngtừ số tiền bà T đặt cọc 1,1 tỷ đồng và số tiền ông L vay thêm;số tiền nợ lãi còn lại, ông L và bà H vẫn chưa trả cho ngân hàng nên ngân hàng không thể giải chấp, vì vậy, bị đơn đã vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc,lỗi trong trường hợp này là do bị đơn không thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc nên phải trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc.

[2.5] Khi các đương sự xác lập hợp đồng đặt cọc, người đại diện của Ngân hàng ký có xác nhận trong các hợp đồng. Mặc dù vậy, việc thỏa thuận đặt cọc nhằm bảo đảm chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thỏa thuận của các bên, Ngân hàng chỉ là bên trung gian, tạo điều kiện cho các đương sự đặt cọc, cũng như việc trả nợ của ông L nên phía Ngân hàng không có nghĩa vụ gì trong vụ án. Trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với Ngân hàng. Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đã đình chỉ đối với yêu cầu này là phù hợp, đúng pháp luật.

[3] Tổng hợp tất cả các tình tiết nêu trên, Hội đồng xét xửnhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 427, 328 BLDS chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ; bị đơn kháng cáo cho rằng việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do yếu tố khách quan, chỉ đồng ý trả lại tiền cọc 1,1 tỷ đồng cho nguyên đơn là không phù hợpnên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, 157, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 27 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của ông Mai Xuân L; giữ nguyênBản án sơ thẩm số 17/2024/DS-ST ngày 01/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai, cụ thể như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoài T.

- Hủy giao dịch đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Hoài T, ông Trần Văn D và ông Mai Xuân L và bà Nguyễn Thị H tại văn bản: "GIẤY ĐẶT CỌC" ngày 23/12/2021, "GIẤY GIAO TIỀN" ngày 23/12/2021 và "GIẤY GIAO TIỀN" (lần 3) giữa bà Nguyễn Thị Hoài T, ông Trần Văn D, ông Mai Xuân L , bà Nguyễn Thị H và Ngân hàng N3.

- Buộc ông Mai Xuân L và bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị Hoài T số tiền là 2.200.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm triệu đồng); Trong đó số tiền cọc đã nhận là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 1.100.000.000 đồng (một tỷ một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật, có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoài T về việc yêu cầu Ngân hàng N3 trả tiền cọc và phạt cọc.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Mai Xuân L và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm (đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn) là 76.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Hoài T không phải chịu phí dân sự sơ thẩm; Trả lại cho bà Nguyễn Thị Hoài T số tiền tạm ứng đã nộp, gồm: 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0001912 ngày 16/6/2022 và 38.000.000 đồng theo biên lai thu số 0000119 ngày 19/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

2. Về án phí phúc thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí đã nộp theo biên lai số 0001284, ngày 06/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

3. 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, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Chi cục THADS thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa Dân sự, Văn thư.

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

Lưu Anh Tuấn