

**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: 398/2022/DS-PT.

Ngày: 27/9//2022.

V/v: *Tranh chấp hợp đồng mua
bán nhà đất có điều kiện.*

NHÂN DANH

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Trí Cường.
Các thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng và bà Đặng Mạnh Cẩm Yên.
- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Vĩnh Thảo, Kiểm sát viên.

Ngày 27/9/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội tiến hành xét xử vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số 208/2022/TLPT-DS ngày 21/6/2022 do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DSST ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân quận L.B giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng nhà đất có điều kiện bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 332/QĐST-DS ngày 04/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 362/HPT-DS ngày 19/8/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 362/HPT-DS ngày 19/8/2022.

Vụ án xét xử giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông T.Đ.T, sinh năm 1979. Trú tại: Số 16 phố Vọng, phường Phương Mai, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T.Đ.T là Công ty Luật TNHH Bách Lâm. Địa chỉ trụ sở: Tầng 2, số 31 ngõ 1 phố Ngụy Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội, do ông Phùng Nguyễn Hoàng và bà **Nguyễn Mỹ Hạnh** làm đại diện, có mặt tại phiên tòa.

- Bị đơn: Bà T.T.H, sinh năm 1988. Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 252A Trần Đăng Ninh, khối 10, phường Hoàng Văn Thụ, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Nơi ở: AD 09 – 20 khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội, có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.T.H: Luật sư Phạm Hoàng Việt của Văn phòng luật sư Việt Thành, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội, có mặt tại phiên tòa.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà T.T.T.H, sinh năm 1982.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 19 lô 13 dãy B Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T.T.T.H: Ông Phùng Nguyễn Hoàng, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Mỹ Hạnh, sinh năm 1997. Địa chỉ liên hệ: Tầng 2, số

31 ngõ 1 phố Ngụy Như Kon Tum, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội. Ông Phùng Nguyễn Hoàng có mặt tại phiên tòa; bà Nguyễn Mỹ Hạnh xin xét xử vắng mặt.

2. Ông Phan Ngọc A, sinh năm 1974.

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: Số 19 lô 13B Trung Yên 3, Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội, xin xét xử vắng mặt.

3. Văn phòng công chứng Vạn X.

Trụ sở: 48 Giang Văn Minh, phường Đội Cấn, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh Dũng, chức vụ: Trưởng văn phòng, xin xét xử vắng mặt.

4. Ngân hàng TMCP N t Việt Nam; Trụ sở: Số 198 Trần Quang Khải, phường Lý Thái Tổ, quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Quang D, chức vụ: Chủ tịch HĐQT. Người đại diện theo ủy quyền: Ông Thiều Quang Hiệp, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Hoàn Kiếm. Ủy quyền lại cho ông Trần Lê Tân, chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Hòa Mã, Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm, (vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

Ông T.Đ.T là chủ sở hữu căn hộ AD 09-20 Anh Đào – Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội. Ông T.Đ.T đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 986117, số vào sổ cấp GCN: CS 37108 ngày 28/8/2020.

Ngày 13/4/2021, thông qua em gái của mình là bà T.T.T.H nên ông T.Đ.T đã thỏa thuận với bà T.T.H về việc cam kết chuyển nhượng căn hộ nêu trên. Tại thời điểm này ông T.Đ.T đang thế chấp căn hộ nêu trên để đảm bảo vay tiền của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hoàn Kiếm theo Hợp đồng thế chấp số công chứng 429.2020/HĐTC ngày 03/9/2020.

Văn bản cam kết về việc chuyển nhượng bất động sản của hai bên được Văn phòng Công chứng Vạn Xuân chứng thực theo số 02388 Quyền số 04.2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/4/2021. Nội dung Văn bản cam kết chuyển nhượng bất động sản như sau:

- Ông T.Đ.T cam kết chuyển nhượng tài sản căn hộ nêu trên cho bà T.T.H ngay sau khi hoàn thành nghĩa vụ được bảo đảm tài sản với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và thực hiện xong thủ tục xóa đăng ký thế chấp tài sản tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định pháp luật.

- Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 56.900.000.000 đồng.

Tại mục 3 của Văn bản cam kết ngày 13/4/2021 thì lộ trình chuyển tiền thực hiện như sau:

+ Bà T.T.H chuyển cho ông T.Đ.T 5.000.000.000 đồng, trong đó 1.000.000.000 đồng được chuyển ngay sau khi ký văn bản và chậm nhất đến ngày 20/5/2021 phải chuyển 4.000.000.000 đồng. Số tiền này được coi là một phần thanh toán cho việc chuyển nhượng hoặc phạt vi phạm cam kết.

+ Số tiền còn lại thanh toán thành 06 đợt. Thời hạn và mức tiền thanh toán từng đợt như sau:

Bà T.T.H phải thanh toán cho ông T.Đ.T 04 lần vào các ngày 30/6/2021, 30/7/2021, 30/8/2021 và 30/9/2021. Mỗi lần thanh toán 5.000.000.000 đồng.

Tiếp theo, chậm nhất đến ngày 30/10/2021 bà T.T.H thanh toán 6.900.000.000 đồng.

Lần cuối: Chậm nhất đến ngày 30/11/2021 bà T.T.H thanh toán 25.000.000.000 đồng.

- Ngay sau khi nhận đủ số tiền thanh toán đợt 06 ông T.Đ.T có trách nhiệm thực hiện việc thanh toán khoản nợ với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và làm thủ tục nhận lại bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; hoàn thành thủ tục xóa đăng ký thế chấp tài sản tại cơ quan có thẩm quyền trong vòng 5 ngày tiếp theo. Chậm nhất đến ngày 05/12/2021 ông T.Đ.T và bà T.T.H tiến hành ký kết công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và ông T.Đ.T bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để bà T.T.H thực hiện thủ tục đăng ký sang tên theo quy định.

- Ngoài ra, hai bên còn thỏa thuận vào ngày 30 hàng tháng bà T.T.H có nghĩa vụ thanh toán số tiền 200.000.000 đồng cho ông T.Đ.T. Đây là chi phí phát sinh trả lãi hàng tháng tính từ thời điểm nhận bàn giao nhà cho đến khi hai bên ký kết công chứng Hợp đồng chuyển nhượng và điều khoản phạt vi phạm theo Điều 5 Văn bản cam kết trong trường hợp bà T.T.H không thực hiện việc thanh toán theo tiến độ đã nêu ở trên. Khi đó coi như bà T.T.H đơn phương không thực hiện theo văn bản cam kết và ông T.Đ.T không phải trả lại bà T.T.H số tiền 5.000.000.000 đồng đã chuyển lần thứ nhất.

- Hình thức chuyển tiền:

+ Đối với khoản tiền mua căn hộ sẽ được bà T.T.H chuyển vào tài khoản của bà T.T.T.H.

+ Đối với khoản tiền trả lãi thì bà T.T.H chuyển vào tài khoản của ông T.Đ.T.

Thực hiện theo thỏa thuận, ông T.Đ.T đã bàn giao nhà cùng chìa khóa nhà cho bà T.T.H ngay sau khi hai bên ký kết văn bản cam kết ngày 13/4/2021. Bà T.T.H đã chuyển tới sinh sống tại căn hộ AD 09-20 Anh Đào – Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội.

Ngày 16/8/2021, ông T.Đ.T nộp đơn khởi kiện đề ngày 09/8/2021 tại Tòa án nhân dân quận L.B. Ngày 20/9/2021 và ngày 10/11/2021 ông T.Đ.T nộp văn bản sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện với yêu cầu:

1. *Hủy bản cam kết chuyển nhượng bất động sản giữa ông T.Đ.T và bà T.T.H ngày 13/4/2021.*

2. Buộc bà T.T.H phải trả căn hộ AD 09-20 Anh Đào – Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội.

- Phạt vi phạm đối với bà T.T.H theo thỏa thuận là 5.000.000.000 đồng.

- Yêu cầu bồi thường thiệt hại 200.000.000 đồng/tháng trong thời gian không được khai thác căn hộ kể từ tháng 8/2021 đến khi bà T.T.H giao lại căn hộ.

Lý do khởi kiện của ông T.Đ.T là do bà T.T.H đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể:

Đối với số tiền 5.000.000.000 đồng trả lần đầu được thỏa thuận chia 02 lần thanh toán: Lần 1 thanh toán 1.000.000 đồng khi các bên ký kết văn bản cam kết chuyển nhượng ngày 13/4/2021. Thực tế bà T.T.H đã trả số tiền này vào ngày 10/4/2021 là thời điểm các bên thỏa thuận miệng về việc cam kết chuyển nhượng. Lần 2 thỏa thuận chậm nhất ngày 20/5/2021 bà T.T.H phải thanh toán nhưng thực tế đến ngày 26/5/2021 bà T.T.H mới thực hiện.

Đợt 1: Ngày 30/6/2021 bà T.T.H đã thanh toán 5.000.000.000 đồng là đúng với thỏa thuận.

Đợt 2: Theo thỏa thuận tại Văn bản cam kết thì chậm nhất đến ngày 30/7/2021 bà T.T.H phải chuyển khoản 5.000.000.000 đồng nhưng bà T.T.H đã không thực hiện.

Đối với số tiền 200.000.000 đồng trả lãi hàng tháng thỏa thuận bà T.T.H mới chỉ thanh toán cho ông T.Đ.T được tháng 4, 5, 6/2021 với tổng số tiền là 661.312.000 đồng. Từ đó cho đến nay bà T.T.H không thanh toán.

Do bà T.T.H vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận tại Điều 5 Văn bản cam kết nên ngày 08/9/2021 ông T.Đ.T đã gửi thông báo chấm dứt thỏa thuận mua bán chuyển nhượng nhà đất lập ngày 13/4/2021 và yêu cầu bà T.T.H trả lại nhà đất AD 09-20 Anh Đào - Vinhomes Riverside.

Lý giải về lập Vi bằng ghi nhận nhà đất tại địa chỉ AD 09-20 Anh Đào – Vinhomes Riverside phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội là tài sản chung với bà T.T.T.H, ông T.Đ.T trình bày: Do thiếu tiền khi mua nhà đất AD 09-20 Anh Đào – Vinhomes Riverside phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội từ ông Lê Phạm Hùng, bà Đàm Bảo Châu nên ông T.Đ.T vay của em gái là bà T.T.T.H 150.000.000 đồng nhưng vì dịch bệnh Covid 19 nên chưa trả được. Thời điểm bà T.T.T.H yêu cầu trả tiền trùng với thời điểm xảy ra tranh chấp do bà T.T.H vi phạm thỏa thuận thanh toán. Theo văn bản cam kết thì ông T.Đ.T trả lại bà T.T.H số tiền đã nhận và chuyển vào tài khoản của bà T.T.T.H. Số tiền này bà T.T.T.H thống nhất với ông T.Đ.T sử dụng đầu tư dự án khác. Do đó, ông T.Đ.T yêu cầu bà T.T.T.H cùng có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận từ bà T.T.H. Để đảm bảo quyền đi kèm với nghĩa vụ thì bà T.T.T.H yêu cầu lập giấy xác nhận và Vi bằng ghi nhận căn hộ AD 09-20 Anh Đào – Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội là tài sản chung để đề phòng trường hợp bà T.T.T.H phải hoàn trả một phần hoặc toàn bộ số tiền thay ông T.Đ.T. Đến thời điểm hiện nay thì phần lớn số tiền đã thu lại được, phần đầu tư còn lại bà T.T.T.H đã bàn giao cho ông T.Đ.T nên bà T.T.T.H không còn liên quan đến số tiền 10.000.000.000 đồng cũng như nhà đất tại

địa chỉ AD 09-20 Anh Đào – Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội.

* Tại Bản tự khai ngày 10/12/2021, người đại diện theo ủy quyền của bà T.T.H là ông Huỳnh Nguyên Huy trình bày:

Ngày 13/4/2021 bà T.T.H và ông T.Đ.T ký Văn bản cam kết chuyển nhượng bất động sản là nhà đất AD 09-20 Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội. Quá trình thực hiện, bà T.T.H đã thanh toán tiền theo nghĩa vụ thỏa thuận gần 11.000.000.000 đồng và được ông T.Đ.T bàn giao để quản lý, sử dụng căn hộ AD 09-20 Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội từ tháng 6/2021. Đến khoảng tháng 10/2021 thì xảy ra tranh chấp vì ông T.Đ.T thấy giá nhà đất lên cao hơn thời điểm thỏa thuận nên đã thay đổi ý định không muốn tiếp tục thực hiện cam kết. Sau đó ông T.Đ.T khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận L.B yêu cầu hủy bỏ thỏa thuận, muốn chiếm giữ số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng đã nhận. Bà T.T.H không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T.Đ.T vì ông T.Đ.T là người có lỗi, tự ý không tiếp tục thực hiện hợp đồng, không thực hiện đúng cam kết chứ không phải bà T.T.H. Hiện tại căn hộ tranh chấp có khoảng 10 nhân khẩu đang sinh sống và sau khi nhận nhà bà T.T.H đã tiến hành sửa chữa, cải tạo.

Tại bản tự khai đề ngày 25/3/2021 bà T.T.H trình bày: Nhà đất AD09-20 khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội là tài sản thuộc sở hữu của bà T.T.T.H nhưng đứng tên anh tai là ông T.Đ.T. Bà T.T.T.H đã đồng ý chuyển nhượng cho bà T.T.H. Khi ký kết tại Văn phòng công chứng thì ông T.Đ.T đứng tên ký văn bản. Tuy nhiên, trong suốt quá trình giao dịch là do bà T.T.T.H trực tiếp trao đổi và giao dịch, nhận tiền theo phương thức chuyển khoản. Bà T.T.H khai đã cùng bà T.T.T.H thống nhất về giá mua bán là 56.900.000.000 đồng và thanh toán mỗi tháng là 5.000.000.000 đồng, tháng nhiều nhất là 25 tỷ đồng. Bà T.T.H cũng đồng ý trả lãi vay ngân hàng là 200.000.000 đồng mỗi tháng.

Về việc chuyển tiền đợt 2: Theo thỏa thuận chậm nhất là ngày 30/7/2021 thì bà T.T.H phải thanh toán số tiền 5.000.000.000 đồng nhưng ngày 28/7/2021 trên đường về quê Lạng Sơn thì bà T.T.H bị tai nạn. Do tập trung vào việc chữa chạy, điều trị nên ngày 02/8/2021 mặc dù còn đau nhưng đã tỉnh táo hơn thì bà T.T.H đã nhờ **người nhà** ra Ngân hàng chuyển tiền cho bà T.T.T.H. Khi **người nhà** đang chờ lấy ủy nhiệm chi và Ngân hàng đang đếm tiền thì bà T.T.T.H điện thoại cho bà T.T.H nói đã vi phạm cam kết và bảo dừng không cần chuyển. Bà T.T.T.H nói quyết định không bán nhà nữa và tuyên bố kiện ra Tòa án. Bà T.T.H cho rằng: *“Tôi thấy việc thanh toán chậm 1 ngày nên hủy văn bản cam kết chỉ là cái có không phải là lý do chính thực chất là hủy việc mua bán để bắt tôi phải mất 5 tỷ đồng và trả lãi ngân hàng mới là chính”*. Bà T.T.H đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T.Đ.T để được tiếp tục thực hiện việc mua bán chuyển nhượng bất động sản như Văn bản cam kết ngày 13/4/2021.

Tại đơn phản tố đề ngày 18/11/2021 của bà T.T.H yêu cầu Tòa án: Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận Văn bản cam kết ngày 13/4/2021 về việc chuyển nhượng tài sản là nhà đất tại địa chỉ AD09-20 khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội; buộc ông T.Đ.T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng tài sản cho bà T.T.H theo phương thức và giá chuyển nhượng mà các bên đã thỏa thuận; buộc ông T.Đ.T chấm dứt toàn bộ hành vi gây ảnh hưởng đến quyền sử dụng tài sản của gia đình bà T.T.H đến khi vụ án được Tòa án giải quyết bằng bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật. Bà T.T.H đồng ý thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho ông T.Đ.T theo hình thức một lần.

*** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:**

1. Bà T.T.T.H và người đại diện theo ủy quyền là ông Phùng Nguyễn Hoàng thống nhất trình bày:

Bà T.T.T.H là em gái của ông T.Đ.T. Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất căn hộ biệt thự địa chỉ AD 09-20 khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội là tài sản của ông T.Đ.T do nhận chuyển nhượng từ ông Lê Phạm Hùng, bà Đàm Bảo Châu. Bà T.T.T.H không góp tiền hay công sức khi ông T.Đ.T nhận chuyển nhượng tài sản này, trừ việc khi mua do thiếu tiền nên bà T.T.T.H có cho ông T.Đ.T vay 150.000.000 đồng. Bà T.T.T.H thống nhất với lý do ông T.Đ.T trình bày liên quan đến việc lập giấy xác nhận và vi bằng ghi nhận nhà đất tại địa chỉ AD 09-20 khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội là tài sản chung. Đến thời điểm này phần lớn tiền vốn ông T.Đ.T đã thu hồi, phần đầu tư còn lại bà T.T.T.H đã bàn giao cho ông T.Đ.T nên không còn liên quan gì đến số tiền 10.000.000.000 đồng hay nhà đất tại địa chỉ AD 09-20 khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội. Bà T.T.T.H đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.Đ.T.

2. Ông Phan Ngọc Anh là chồng của bà T.T.T.H và là em rể của ông T.Đ.T trình bày quan điểm: Thông qua văn bản của Tòa án ông Phan Ngọc Anh được biết giữa ông T.Đ.T và bà Trịnh Thị Thanh Huyền đang có tranh chấp về việc cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu căn hộ biệt thự có địa chỉ AD 09-20 khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội. Ông Phan Ngọc Anh cũng xác định căn hộ biệt thự có địa chỉ AD 09-20 khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội không là tài sản chung của vợ chồng nên không liên quan đến tranh chấp giữa ông T.Đ.T và bà T.T.H. Về số tiền 150.000.000 đồng ông T.Đ.T khai vay của bà T.T.T.H khi mua nhà nhưng đến nay đã trả nên ông Phan Ngọc Anh không đề nghị giải quyết. Do điều kiện công tác, ông Phan Ngọc Anh không tham gia tố tụng và xin xét xử vắng mặt.

3. Văn phòng công chứng Vạn Xuân do ông Nguyễn Mạnh Dũng – Trưởng văn phòng là đại diện trình bày: Ngày 13/4/2021 Văn phòng công chứng Vạn Xuân

nhận được yêu cầu công chứng văn bản cam kết chuyển nhượng giữa ông T.Đ.T và bà T.T.H. Sau khi trao đổi với các bên, Văn phòng công chứng Vạn Xuân đã làm rõ các nội dung yêu cầu công chứng cụ thể như sau: Ông T.Đ.T cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ AD 09-20 khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội cho bà T.T.H ngay sau khi ông T.Đ.T hoàn thành nghĩa vụ bảo đảm tài sản với ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Hoàn Kiếm. Cùng với các nội dung về số tiền bảo đảm việc thực hiện cam kết, trình tự thực hiện việc cam kết chuyển nhượng như các đợt chuyển tiền, thanh toán khoản nợ với ngân hàng, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng sau khi giải chấp tài sản, bàn giao tài sản, phạt vi phạm. Xét thấy yêu cầu công chứng của các bên không vi phạm quy định pháp luật, các bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, hoàn toàn tự nguyện xác lập giao dịch và cam đoan chịu trách nhiệm về tính chính xác, hợp pháp của các giấy tờ đã cung cấp nên Công chứng viên đã chứng nhận văn bản cam kết chuyển nhượng bất động sản giữa ông T.Đ.T và bà T.T.H theo quy định của Luật Công chứng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T.Đ.T, Văn phòng công chứng không có yêu cầu độc lập và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

4. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam do ông Trịnh Lê Tân là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ông T.Đ.T đã thế chấp tài sản để vay vốn tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Hoàn Kiếm. Quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng, ông T.Đ.T đã tuân thủ đầy đủ các nghĩa vụ gốc, lãi, chi phí, thủ tục tại ngân hàng, không có vi phạm, không có tranh chấp với ngân hàng. Việc cam kết chuyển nhượng tài sản có điều kiện giữa ông T.Đ.T và bà T.T.H không thông báo và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam chỉ được biết khi có tranh chấp phát sinh. Mọi việc chuyển nhượng, bàn giao tài sản đang thế chấp khi ông T.Đ.T chưa hoàn thành các nghĩa vụ nợ với Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam là không đúng pháp luật. Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của ông T.Đ.T về việc hủy giao dịch chuyển nhượng có điều kiện giữa ông T.Đ.T và bà T.T.H như yêu cầu khởi kiện để không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam và Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam không đưa ra yêu cầu độc lập trong vụ án.

5. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông T.Đ.T giao nộp Văn bản trình bày đề ngày 04/5/2022 có sửa đổi nội dung yêu cầu bà T.T.H phải trả số tiền 200.000.000 đồng/tháng. Theo đó, khi khởi kiện, ông T.Đ.T yêu cầu tính khoản tiền 200.000.000 đồng/tháng từ ngày bà T.T.H nhận nhà (13/4/2022), nay ông T.Đ.T chỉ yêu cầu bà T.T.H bồi thường thiệt hại kể từ thời điểm bà T.T.H biết/nhận được Thông báo thụ lý vụ án cho đến khi bàn giao lại nhà đất cho ông T.Đ.T.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DSST ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân quận L.B đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.Đ.T về việc yêu cầu hủy bỏ Văn bản cam kết về việc chuyển nhượng bất động sản ngày 13/4/2021; phạt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán và bồi thường thiệt hại.

2. Buộc bà T.T.H cùng toàn bộ những người hiện đang sinh sống tại căn hộ biệt thự địa chỉ AD09-20, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội trả lại cho ông T.Đ.T quyền sử dụng đất diện tích 365, 5m² và 01 căn hộ biệt thự trên đất (diện tích xây dựng là 127,4 m², diện tích sàn là 383,5 m²) theo giấy CNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 986117 do Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 28/8/2020 cho ông T.Đ.T, cùng toàn bộ cây cối lâm lộc có trên đất gồm: 03 cây Cau cao trên 5 m, 01 cây Sấu Tàu cao khoảng 10m, đường kính gốc khoảng 60 cm, 01 cây Bưởi cao khoảng trên 10 m, đường kính gốc khoảng 40 cm, 01 cây Vú Sữa cao khoảng trên 15 m, đường kính gốc khoảng 100 cm, 01 cây Lựu Đỏ cao khoảng 4 m, đường kính gốc thân khoảng 10 cm tại địa chỉ AD09-20, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội.

3. Buộc bà T.T.H phải chịu phạt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận số tiền là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông Trịnh Đức Đức Thành trong thời gian không được khai thác, sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất và căn hộ biệt thự AD09-20 từ ngày 23/10/2021 đến ngày 06/5/2022 (06 tháng 15 ngày) số tiền là: 1.300.000.000 đồng - tương ứng 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng)/tháng. Tổng số tiền phạt và bồi thường thiệt hại bà T.T.H phải thanh toán cho ông T.Đ.T là 6.300.000.000 đồng (sáu tỷ ba trăm triệu đồng)

4. Buộc ông T.Đ.T và bà T.T.T.H phải liên đới hoàn trả cho bà T.T.H 10.000.000.0000 đồng (mười tỷ đồng) và tiền trả lãi ngân hàng theo thỏa thuận của tháng 4,5,6/2021 là: 661.312.000 đồng (sáu trăm sáu mươi một triệu ba trăm mười hai nghìn đồng). Tổng cộng là 10.661.312.000 đồng (mười tỷ, sáu trăm sáu mươi một triệu, ba trăm mười hai nghìn đồng).

5. Đối trừ số tiền phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại mà bà T.T.H phải thanh toán cho ông T.Đ.T với số tiền ông T.Đ.T và bà T.T.T.H phải hoàn trả cho bà T.T.H được nêu tại mục 3 và 4 của quyết định này thì số tiền ông T.Đ.T và bà T.T.T.H phải hoàn trả cho bà T.T.H là 4.361.312.000 đồng (bốn tỷ ba trăm sáu mươi một triệu ba trăm mười hai nghìn đồng).

Kể từ sau ngày Tòa tuyên án sơ thẩm, nếu bà T.T.H cùng toàn bộ những người hiện đang sinh sống dưới bất cứ hình thức nào tại địa chỉ nhà đất AD09-20, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội chưa bàn giao toàn bộ diện tích nhà đất cùng các tài sản trên đất cho ông T.Đ.T thì bà T.T.H tiếp tục phải chịu khoản tiền bồi thường về việc không thực hiện được quyền khai thác, sử dụng tài sản nhà đất trên tương đương số tiền mà hai bên đã thỏa thuận là 200.000.000 triệu đồng/01 tháng (30 ngày) cho đến khi bàn giao xong toàn bộ diện tích nhà đất, tài sản trên đất cho ông T.Đ.T.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án nhân dân quận L.B còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự trong vụ án.

Sau khi nhận được kết quả xét xử, ngày 18/5/2022 bà T.T.H kháng cáo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận L.B, cụ thể:

1. Cho rằng Tòa án nhân dân quận L.B xét xử vắng mặt bà T.T.H không đúng vì bà T.T.H đang nằm Viện và có đơn xin hoãn phiên tòa.

2. Tòa án nhân dân quận L.B xét xử vắng mặt luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.T.H không đúng, vì luật sư phải tham gia tố tụng trong vụ án khác và có đơn đề nghị hoãn phiên tòa.

3. Nội dung xét xử của Tòa án nhân dân quận L.B chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.Đ.T là không khách quan, thiếu công bằng, gây thiệt hại đến quyền lợi của bà T.T.H.

4. Tòa án nhân dân quận L.B chưa xem xét đơn phản tố đề ngày 18/01/2021 của bà T.T.H là vi phạm nghiêm trọng tố tụng.

Theo đó, bà T.T.H đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm đề:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.Đ.T.
- Công nhận thỏa thuận ngày 13/4/2021 về việc chuyển nhượng căn hộ AD09-20, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội giữa ông T.Đ.T với bà T.T.H là có giá trị thực hiện.
- Buộc ông T.Đ.T tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho bà T.T.H căn hộ AD09-20, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội theo văn bản thỏa thuận ngày 13/4/2021.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà T.T.H và luật sư Phạm Hoàng Việt cho rằng:
+ Ông T.Đ.T không là chủ sở hữu nhà đất mà chỉ đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất. Chính thức thì căn hộ AD09-20, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội là của bà T.T.H.

+ Bản án sơ thẩm nhận định bà T.T.H nhiều lần chậm thanh toán tiền theo cam kết là không đúng, vì: Thời điểm 30/7/2021 phải thanh toán tiền đợt 2 nhưng bà T.T.H bị tai nạn giao thông. Đây cũng là thời điểm cách ly vì dịch CoVid – 19 cần hạn chế đi lại, nên là trở ngại khách quan đối với bà T.T.H khi chậm thực hiện nghĩa vụ. Mặt khác, bà T.T.H cho rằng việc ký văn bản cam kết về thời điểm thanh toán trên giấy tờ chỉ là hình thức, thực tế giữa bà T.T.H với bà T.T.T.H thống nhất thanh toán tùy nghi, khi nào bà T.T.T.H cần thì thông báo bằng điện thoại để bà T.T.H

chuyển tiền. Bà T.T.H cho rằng lý do ông T.Đ.T, bà T.T.T.H đơn phương chấm dứt thỏa thuận mua bán căn hộ là giá nhà đất tăng cao. Việc Tòa án nhân dân quận L.B xét xử buộc bà T.T.H trả lại căn hộ là không đúng, ảnh hưởng đến đời sống, nơi ở của 5 mẹ con cùng khoảng 10 người thân của bà T.T.H đang sinh sống tại căn hộ.

+ Khi được hỏi về hạng mục sửa chữa căn hộ AD09-20, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội và nộp chứng cứ kèm theo thì bà T.T.H thể hiện quan điểm không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

- Ông Phùng Nguyễn Hoàng trình bày quan điểm đại diện cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T.T.T.H, thể hiện: Không đồng ý với ý kiến phản đối khởi kiện cũng như lý do kháng cáo của bà T.T.H cũng như luật sư Phạm Hoàng Việt đưa ra. Ông T.Đ.T là chủ sở hữu tài sản thể hiện tại giấy tờ do cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp. Bà T.T.T.H là người đại diện của ông T.Đ.T trong thỏa thuận đầu tư chứ không là chủ sở hữu tài sản. Việc bà Trịnh Thị Thanh Huyền nhiều lần vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận được chính bà T.T.H thừa nhận tại, lý do tai nạn và dịch bệnh là không phù hợp với thực tế. Ông Phùng Nguyễn Hoàng không thừa nhận tình tiết bà T.T.H đưa ra về việc thỏa thuận thanh toán tùy nghi chứ không theo Văn bản cam kết, theo đó ông Phùng Nguyễn Hoàng cho rằng: Ông T.Đ.T là người đầu tư bất động sản, hơn ai hết em gái là bà T.T.T.H thừa biết thời điểm thanh toán có ý nghĩa tài chính như thế nào đối với việc đặt cọc cũng như thực hiện nghĩa vụ trả tiền ở các giao dịch khác. Bà T.T.H không đưa ra được chứng cứ nên ông Phùng Nguyễn Hoàng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận quan điểm của bà T.T.H đưa ra, đồng thời đề nghị bác kháng cáo của bà T.T.H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng

[1.1]. Tố tụng tại giai đoạn xét xử phúc thẩm.

- Kháng cáo của bà T.T.H đảm bảo tư cách chủ thể, thời hạn và đúng nội dung kháng cáo. Bà T.T.H đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên kháng cáo hợp lệ.

- Về việc đương sự vắng mặt: Nguyên đơn ông T.Đ.T và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà T.T.T.H vắng mặt nhưng có đại diện theo ủy quyền là ông Phùng Nguyễn Hoàng tham gia phiên tòa; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, Văn phòng công chứng Vạn Xuân, ông Phan Ngọc Anh có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng phúc thẩm tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Về tố tụng sơ thẩm:

- Tòa án nhân dân quận L.B thụ lý và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Tài liệu tố tụng tại giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm thể hiện Tòa án nhân dân quận L.B đã gửi thông báo cho bà T.T.H để thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng trong giao nộp, cung cấp chứng cứ nhưng bà T.T.H không thực hiện đầy đủ. Nhiều lần bà T.T.H từ chối nhận văn bản tố tụng dẫn đến phải niêm yết. Bà T.T.H cũng không phối hợp để Tòa án nhân dân quận L.B thu thập chứng cứ là tự từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng. Phiên tòa xét xử ngày 06/5/2022 do Tòa án nhân dân quận L.B mở lần thứ 3, bà T.T.H vắng mặt tại phiên tòa với lý do điều trị tại bệnh viện nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T.T.H cũng xin hoãn phiên tòa với do trùng với lịch xét xử vụ án khác là không cơ sở vì thực tế thủ tục phiên tòa đã được Tòa án nhân dân quận L.B tổng đạt cho luật sư từ sớm, trước khi phiên tòa lần thứ ba nhiều ngày nhưng sát thời điểm xét xử luật sư mới gửi đơn xin hoãn phiên tòa bởi lý do trùng lịch là không phù hợp, không thuộc trường hợp bất khả kháng. Do đó, Tòa án nhân dân quận L.B mở phiên tòa xét xử vụ án ngày 06/5/2022 là đúng quy định tại Điều 288 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận lý do kháng cáo này của bà T.T.H. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, bà T.T.H và luật sư Phạm Hoàng Việt bày tỏ quan điểm không kháng cáo vì lý do Tòa án nhân dân quận L.B xét xử vắng mặt nữa.

- Khi được Hội đồng xét xử phúc thẩm hỏi tại phiên tòa, bà T.T.H xác định không còn thắc mắc, khiếu nại đối với hoạt động tố tụng của Tòa án nhân dân quận L.B trong việc xác minh, định giá tài sản mà chỉ đề nghị Tòa án giải quyết được tiếp tục thực hiện Văn bản cam kết ngày 13/4/2021.

[2]. Về nội dung

[2.1]. Về chủ thể và nội dung tham gia hợp đồng mua bán căn hộ.

Thực tế các bên đương sự trong vụ án không tranh chấp pháp lý về nội dung Văn bản cam kết ngày 13/4/2021 lập tại Văn phòng công chứng Vạn Xuân giữa ông T.Đ.T và bà T.T.H. Tuy nhiên, lý do bà T.T.H và luật sư Phạm Hoàng Việt đưa ra tại các giai đoạn tố tụng của vụ án về tư cách của ông T.Đ.T không là chủ sở hữu của căn hộ AD09-20, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội. Trong khi đó, quan điểm kháng cáo của bà T.T.H lại đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch và yêu cầu ông T.Đ.T tiếp tục thực hiện Văn bản cam kết ngày 13/4/2021. Về vấn đề này, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Ông T.Đ.T là chủ thể được cơ quan nhà nước có thẩm quyền là Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 986117, sổ vào sổ cấp GCN: CS 37108 ngày 28/8/2020 đối với căn hộ AD09-20, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội. Bà T.T.H cho

rằng chủ sở hữu căn hộ AD 09-20 khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội là bà T.T.T.H nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Tại Văn bản cam kết ngày 13/4/2021, ông T.Đ.T cam kết chuyển nhượng tài sản nhà đất tại AD 09-20 Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội cho bà T.T.H ngay sau khi bà T.T.H hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận là 56.900.000.000 đồng. Khi đó, ông T.Đ.T có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả khoản nợ Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, xóa đăng ký thế chấp và hai bên tiến hành ký công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở; bàn giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất để bà T.T.H thực hiện thủ tục đăng ký sang tên sở hữu tài sản. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận về việc kể từ ngày bà T.T.H nhận bàn giao căn hộ thì có nghĩa vụ thanh toán cho ông T.Đ.T số tiền 200.000.000 đồng vào ngày 30 hàng tháng cho đến khi hai bên ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền này là chi phí phát sinh trả lãi hàng tháng ngân hàng trên số tiền ông T.Đ.T đã vay.

Như vậy, có cơ sở xác định ông T.Đ.T đã thỏa thuận cam kết chuyển nhượng căn hộ AD 09-20 Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội cho bà T.T.H. Đây là giao dịch dân sự có điều kiện được quy định tại Điều 120 Bộ luật Dân sự. Theo đó, điều kiện thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản là khi bà T.T.H thanh toán đủ số tiền, đồng thời với việc ông T.Đ.T trả hết nợ ngân hàng và xóa thế chấp thì giao dịch chuyển nhượng giữa ông T.Đ.T và bà T.T.H mới phát sinh. Sự thỏa thuận của hai bên là tự nguyện, không vi phạm điều cấm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Do đó, theo quy định tại Điều 3 và khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự thì Văn bản cam kết chuyển nhượng bất động sản ngày 13/4/2021 là hợp pháp nên phát sinh hiệu lực thi hành.

[2.2]. Xác định nguyên nhân phát sinh tranh chấp và căn cứ hủy bỏ hợp đồng.

Nguyên đơn ông T.Đ.T khởi kiện vì lý do bà T.T.H vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Trong khi đó, bị đơn bà T.T.H cho rằng vì lý do giá nhà đất tăng cao nên ông T.Đ.T, bà T.T.T.H lợi dụng việc thanh toán chậm 01 ngày để chấm dứt hợp đồng. Thấy rằng:

Lời khai của nguyên đơn cũng như thừa nhận của bị đơn tại phiên tòa hôm nay thể hiện bà T.T.H có vi phạm Văn bản cam kết ngày 13/4/2021 về nghĩa vụ trả tiền, cụ thể: Đợt 2 theo thỏa thuận chậm nhất đến ngày 30/7/2021 thì bà T.T.H phải trả tiền bằng hình thức chuyển khoản số tiền 5.000.000.000 đồng cho ông T.Đ.T vào tài khoản cá nhân của bà T.T.T.H. Tuy nhiên, ngày 30/7/2021 bà T.T.H đã không thanh toán. Đối với số tiền 200.000.000 đồng, bà T.T.H mới chỉ thực hiện thanh toán được các tháng 4, 5 và 6/2021.

Việc chậm thanh toán tiền theo thỏa thuận được chính bà T.T.H thừa nhận tại Bản tự khai ngày 25/3/2022 nhưng đưa ra lý do vào đêm Thứ tư, ngày 28/7/2021 bị tai nạn và đã thông báo cho bà T.T.T.H bằng việc chụp hình ảnh mặt bị thương gửi cho bà T.T.T.H. Tuy nhiên, việc thông báo và chụp hình ảnh được thực hiện không

ở thời điểm trước hoặc cùng ngày 30/7/2021. Theo cam kết, thời gian trả tiền chậm nhất là Thứ sáu, ngày 30/7/2021 nhưng sau 02 ngày, tức 02/8/2021 bà T.T.H mới nhờ người nhà ra Ngân hàng thực hiện chuyển tiền cho bà T.T.T.H là vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận.

Tình tiết bà T.T.H khai khi người nhà đang làm thủ tục chuyển tiền tại Ngân hàng thì bà T.T.T.H điện thoại yêu cầu dừng chuyển tiền vì không bán nhà nữa nhưng không cung cấp được chứng cứ. Nội dung này cũng mâu thuẫn với tài liệu ghi lại nội dung ghi âm cuộc hội thoại ngày 02/8/2021 giữa bà T.T.H với bà T.T.T.H. Theo nội dung hội thoại này thì bà T.T.H nói: “Ngày mai em chuyển cho chị 5 tỷ luôn”. Như vậy, trình bày về việc ra ngân hàng gửi tiền ngày 02/8/2021 của bà T.T.H là không phù hợp. Quan điểm của ông Phùng Nguyễn Hoàng cho rằng tại thời điểm phải thực hiện nghĩa vụ ngày 30/7/2021 thì bà T.T.H không có tiền để thanh toán theo thỏa thuận là có cơ sở.

Mặt khác, trường hợp ngày 02/8/2021 bà T.T.H có nhờ người nhà đến Ngân hàng chuyển tiền cho bà T.T.T.H cũng là đã chậm so với thời hạn thanh toán đến ngày thứ 03, nếu có điều kiện tài chính thì bà T.T.H hoàn toàn có thể tự thực hiện hoặc nhờ người nhà chuyển tiền cho bà T.T.T.H.

Về tình tiết bà T.T.H trình bày tiến độ thanh toán do hai bên tự thỏa thuận riêng, không nhất thiết phải theo thỏa thuận trong Văn bản cam kết ngày 13/4/2021 nhưng không cung cấp được chứng cứ, không được nguyên đơn ông T.Đ.T cũng như bà T.T.T.H thừa nhận. Ông Phạm Văn Huân là chuyên viên Văn phòng Công chứng - người được bà T.T.H nhắc đến với vai trò người làm chứng xác nhận không được chứng kiến hay biết bất cứ thỏa thuận nào khác giữa hai bên.

Do vậy nội dung lời khai và quan điểm của bà T.T.H về lý do khách quan để chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền theo Văn bản cam kết ngày 13/4/2021 là không căn cứ.

Bà T.T.H đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền với toàn bộ số tiền thanh toán của đợt 2 là 5.000.000.000 đồng được coi là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ. Do đó, ông T.Đ.T chấm dứt thực hiện Văn bản cam kết ngày 13/4/2021 về việc chuyển nhượng căn hộ AD 09-20 Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội đối với bà T.T.H là đúng quy định tại Điều 423 và Điều 424 Bộ luật Dân sự.

[2.3]. Giải quyết hậu quả của việc chấm dứt thực hiện chuyển nhượng căn hộ.

Theo quy định tại khoản 1 Điều 427 Bộ luật Dân sự về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng thì: Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp. 2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản. Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả. Do bà T.T.H đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận được hiểu là hành vi đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng được quy định trong Văn bản

cam kết ngày 13/4/2021 nên ông T.Đ.T có quyền yêu cầu hủy bỏ văn bản cam kết và phạt hợp đồng cũng như yêu cầu bồi thường thiệt hại theo pháp luật.

Căn cứ mục 5 Văn bản cam kết ngày 13/4/2021 hai bên đã thỏa thuận: Trường hợp bên B (bà Huyền) không thực hiện việc thanh toán theo tiến độ đã nêu ở trên thì coi như bên B đơn phương chấm dứt văn bản cam kết này và bên A (ông Thành) không phải trả lại cho bên B số tiền 5.000.000.000 đồng bên B đã chuyển.

Do hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ tại Văn bản cam kết ngày 13/4/2021 nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Theo đó, ông T.Đ.T và bà T.T.T.H có trách nhiệm liên đới hoàn trả bà T.T.H số tiền 10.000.000.000 đồng và 661.312.000 đồng. Bà T.T.H phải chịu phạt hợp đồng do vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận là 5.000.000.000 đồng như đã thỏa thuận tại Văn bản cam kết ngày 13/4/2021 và trả lại căn hộ AD 09-20 Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội cho ông T.Đ.T.

[2.4]. Về yêu cầu của nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc bà T.T.H phải bồi thường thiệt hại trong thời gian không được khai thác giá trị căn hộ biệt thự AD09-20 từ ngày 23/10/2021 (ngày bị đơn nhận được tổng đạt Thông báo thụ lý) đến ngày 06/5/2022 (06 tháng 15 ngày) theo mức 200.000.000 đồng/tháng là: 1.300.000.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự thì: Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và giải quyết tranh chấp. Tại thời điểm phát sinh tranh chấp do vi phạm nghĩa vụ thanh toán, bà T.T.H đã nhận được ý kiến về việc hủy bỏ văn bản cam kết chuyển nhượng và bàn giao lại tài sản. Ngày 08/9/2021, ông T.Đ.T có Thông báo chấm dứt thỏa thuận mua bán chuyển nhượng nhà đất và yêu cầu bà T.T.H trả lại căn hộ và đến thời điểm xét xử sơ thẩm bà Thịnh Thanh Huyền không bàn giao tài sản. Xét thấy việc bà T.T.H không trả tài sản đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của ông T.Đ.T là quyền khai thác, sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất, căn hộ biệt thự cùng các tài sản gắn liền với đất tại AD09-20 Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội. Đây là thiệt hại thực tế, do đó cần chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của ông T.Đ.T.

Về xác định mức thiệt hại: Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như phiên tòa phúc thẩm, ông Phùng Nguyễn Hoàng đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chỉ yêu cầu bà T.T.H thanh toán kể từ thời điểm bà T.T.H biết/nhận được Thông báo thụ lý vụ án là ngày 23/10/2021 cho đến khi bàn giao lại nhà đất cho nguyên đơn là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân quận L.B cho rằng thiệt hại của ông T.Đ.T chính là số tiền 200.000.000 đồng/30 ngày/ tháng trả lãi ngân hàng hàng tháng mà các bên đã thỏa thuận thanh toán cho nhau là không đúng pháp luật. Như nhận định trên, nội dung thỏa thuận về việc bà T.T.H trả 200.000.000 đồng/tháng coi như trả tiền lãi Ngân hàng thay cho ông T.Đ.T tại Văn bản cam kết cũng không giá trị thực hiện. Do đó, việc xác định thiệt hại của ông T.Đ.T trên cơ sở thực tế. Căn cứ nội dung xác minh của Tòa án nhân dân quận L.B về giá trị cho thuê căn hộ tại thời điểm tố tụng nên cần chấp nhận thiệt hại của ông

T.Đ.T hàng tháng từ việc không khai thác được quyền sử dụng căn hộ là 87.600.000 đồng.

Kể từ ngày bà T.T.H nhận được thông báo thụ lý vụ án là tháng 10/2021 đến khi xét xử sơ thẩm là hết tháng 4/2022 là 6 tháng 15 ngày. Số tiền bà T.T.H phải thanh toán cho ông T.Đ.T là **552.400.000 đồng**.

Sau thời điểm xét xử sơ thẩm nhưng bà T.T.H vẫn không trả căn hộ thì tiếp tục phải trả ông T.Đ.T số tiền thiệt hại hàng tháng như đã nhận định đến khi thực hiện xong nghĩa vụ trả căn hộ, hoặc hai bên có thỏa thuận khác.

Số tiền các bên phải thanh toán cho nhau được tính đối trừ để xác định nghĩa vụ còn lại.

[3]. Xét kháng cáo về giải quyết yêu cầu phản tố:

Nội dung bà T.T.H nộp đơn đề ngày 18/11/2021 thể hiện ý kiến phản đối lý do khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời đề nghị công nhận và thực hiện Văn bản cam kết ngày 13/4/2021, buộc ông T.Đ.T chấm dứt hành vi cản trở việc sử dụng căn hộ AD09-20 Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội. Ngoài ra bà T.T.H không yêu cầu, đề nghị gì khác. Tuy nhiên, tài liệu tố tụng của Tòa án nhân dân quận L.B cho thấy: Quá trình giải quyết vụ án, mặc dù nhiều lần được tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng, các tài liệu, chứng cứ kèm theo đơn khởi kiện của nguyên đơn nhưng bà T.T.H không thực hiện.

Tòa án nhân dân quận L.B cũng gửi các văn bản đến bị đơn và người đại diện theo ủy quyền đề nghị cung cấp những thành viên đang sinh sống tại căn hộ có tranh chấp, xác định hạng mục công trình xây mới hay cải tạo, sửa chữa căn hộ có tranh chấp. Đồng thời Tòa án nhân dân quận L.B cũng đưa ra thông tin pháp lý về thủ tục yêu cầu phản tố nhưng bà T.T.H không thực hiện. Tòa án nhân dân quận L.B cũng đã tiến hành xác minh tại Công an phường Phúc Lợi xác định được nội dung: “*Tại căn hộ AD09-20 khu đô thị sinh thái Vinhomes Riveside gồm có chị Huyền và một số nhân khẩu sinh sống. Cảnh sát khu vực đã yêu cầu chị Huyền và các nhân khẩu khai báo tạm vắng, tạm trú theo quy định song đến nay chị Huyền và các nhân khẩu vẫn chưa thực hiện nên công an phường không nắm được tên tuổi đầy đủ, số lượng nhân khẩu để cung cấp cho Tòa án*”. Tòa án nhân dân quận L.B cũng nhiều lần gửi Công văn cho Công ty Vinhomes để xác minh nội dung nêu trên nhưng không được trả lời. Do đó, Tòa án nhân dân quận L.B xác định bà T.T.H phải chịu hậu quả của việc không cung cấp chứng cứ là đúng. Mặt khác, nội dung đơn đề ngày 18/11/2021 của bà T.T.H được đưa ra ở thời điểm hết thời hạn thực hiện quyền phản tố theo quy định tại Điều 200 và Điều 202 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án nhân dân quận L.B không xem xét, giải quyết trong cùng vụ án. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, bà T.T.H cũng không bổ sung được danh sách những thành viên sinh sống tại căn hộ tranh chấp, không yêu cầu xem xét các hạng mục sửa chữa, thay đổi tại căn hộ AD 09-20 Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không giải quyết. Trường hợp có đương sự phát sinh yêu cầu thì giải quyết bằng vụ việc dân sự khác.

[4]. Tại giai đoạn xét xử sơ thẩm, bà Hoàng Thị Lĩnh gửi đơn đến Tòa án nhân dân quận L.B về việc có con gái góp vốn với bị đơn là bà T.T.H để mua căn hộ AD 09-20 Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, nguyên đơn không thừa nhận và trong Văn bản cam kết ngày 13/4/2021 không có tình tiết liên quan đến sự tham gia của chủ thể khác chung mua căn hộ với bà T.T.H. Mặt khác, theo tài liệu và nội dung trình bày của bà Hoàng Thị Lĩnh về tình tiết góp vốn mua chung thì thời điểm ký kết các văn bản thỏa thuận là phát sinh sau thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký Văn bản cam kết ngày 13/4/2021. Xét thấy, việc thỏa thuận nếu có chỉ liên quan giữa con gái bà Hoàng Thị Lĩnh với bà T.T.H, không liên quan đến ông T.Đ.T và mâu thuẫn với Bản tự khai ngày 23/5/2022 và các văn bản trình bày của chính bị đơn bà T.T.H về việc: “Tiền mua nhà là của tôi”; không phù hợp với quá trình thực hiện thanh toán giữa các đương sự cũng như các tài liệu khác có trong hồ sơ. Do vậy, Tòa án nhân dân quận L.B nhận định nếu có việc ký kết giữa chủ thể khác chung mua căn hộ với bà T.T.H mà phát sinh tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác là phù hợp.

Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử như đã nêu trên.

[5]. Về án phí:

- Về nghĩa vụ thanh toán của bà T.T.H được điều chỉnh là **5.552.400.000 đồng** nên tính lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm bằng 113.552.400 đồng.

- Ông T.Đ.T và bà T.T.H phải chịu án phí dân sự trên số tiền phải thanh toán cho bà T.T.H là 10.661.312.000 đồng, nên án phí được Tòa án nhân dân quận L.B xác định bằng 118.**661.312 đồng**.

Án phí dân sự sơ thẩm dân sự phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận một phần để sửa bản án dân sự sơ thẩm nên bà T.T.H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại bà T.T.H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Từ nhận định trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

QUYẾT ĐỊNH

I. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 44/2022/DSST ngày 06/5/2022 của Tòa án nhân dân quận L.B, thành phố Hà Nội. Cụ thể:

- Căn cứ Điều 3, Điều 117, Điều 120, Điều 189, Điều 191, Điều 423, Điều 424, Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 144, Điều 147, Điều 148, Điều 228, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.Đ.T về việc hủy bỏ “*Văn bản cam kết về việc chuyển nhượng bất động sản ngày 13/4/2021*”, phạt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán và bồi thường thiệt hại đối với bà T.T.H.

2. Buộc bà T.T.H cùng toàn bộ những người hiện đang cùng sinh sống **tại căn hộ biệt thự địa chỉ AD 09-20, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội** trả lại cho ông T.Đ.T quyền sử dụng diện tích 365,5 m² đất và 01 căn hộ biệt thự trên đất (diện tích xây dựng là 127,4 m², diện tích sàn là 383,5 m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 986117 do Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 28/8/2020 cho ông T.Đ.T, cùng toàn bộ cây cối lâm lộc có trên đất gồm: 03 cây Cau cao trên 5 m; 01 cây Sầu Tầu cao khoảng 10 m, đường kính gốc khoảng 60 cm; 01 cây Bưởi cao khoảng trên 10 m, đường kính gốc khoảng 40 cm; 01 cây Vú Sữa cao khoảng trên 15 m, đường kính gốc khoảng **100 cm**; 01 cây Lựu Đỏ cao khoảng 4 m, đường kính gốc thân khoảng 10 cm tại địa chỉ AD09-20, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội.

3. Buộc bà T.T.H chịu phạt do vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận số tiền là 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông Trịnh Đức Đức Thành trong thời gian không được khai thác, sử dụng tài sản là quyền sử dụng đất và căn hộ biệt thự AD 09-20 từ ngày 23/10/2021 đến ngày 06/5/2022 (06 tháng 15 ngày) số tiền là: **552.400.000 đồng**. Tổng số tiền phạt và bồi thường thiệt hại bà T.T.H phải thanh toán cho ông T.Đ.T là **5.552.400.000 đồng**.

- Ông T.Đ.T và bà T.T.H phải liên đới trả lại số tiền bà T.T.H đã chuyển là 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng) và tiền trả lãi ngân hàng theo thỏa thuận của tháng 4,5,6/2021 là: 661.312.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi một triệu ba trăm mười hai nghìn đồng). Tổng cộng là 10.661.312.000 đồng (mười tỷ sáu trăm sáu mươi một triệu ba trăm mười hai nghìn đồng).

- Đối trừ nghĩa vụ thanh toán như đã nêu trên, ông T.Đ.T và bà T.T.H phải liên đới trả lại bà T.T.H là: 5.108.912.000 đồng (năm tỷ, một trăm linh tám triệu, chín trăm mười hai nghìn đồng).

Kể từ sau ngày xét xử sơ thẩm, nếu bà T.T.H cùng toàn bộ những người hiện đang sinh sống dưới bất cứ hình thức nào tại địa chỉ căn hộ AD 09-20, Khu đô thị sinh thái Vinhomes Riverside, phường Phúc Lợi, quận L.B, thành phố Hà Nội chưa bàn giao toàn bộ diện tích nhà đất cùng các tài sản trên đất cho ông T.Đ.T thì bà T.T.H tiếp tục phải chịu khoản tiền bồi thường về việc không thực hiện được quyền khai thác, sử dụng căn hộ tương đương với số tiền theo giá thuê nhà được xác định theo bản án là **87.600.000 đồng/tháng, hoặc theo giá các bên thỏa thuận, hoặc có thay đổi khác về giá cho thuê nhà theo quy định của pháp luật**.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

II. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông T.Đ.T và bà T.T.T.H liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 118.661.312 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0064714 ngày 07/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận L.B, thành phố Hà Nội là 56.500.000 đồng, còn phải nộp tiếp 62.161.312 đồng (sáu mươi hai triệu, một trăm sáu mươi một nghìn, ba trăm mười hai đồng).

- Bà T.T.H phải chịu án phí án phí dân sự sơ thẩm là 113.552.400 đồng (một trăm mười ba triệu, năm trăm năm mươi hai nghìn, bốn trăm đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà T.T.H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được trả lại 300.000 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0065118 ngày 26/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận L.B, thành phố Hà Nội.

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7 và Điều 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.

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

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Hà Nội;
- TAND quận L.B;
- Cục THADS quận L.B;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ/ VPTA.

Lê Trí Cường