

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 328/2022/DS-PT

Ngày: 19/8/2022

V/v: Tranh chấp Hợp đồng mua bán nhà
ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất
(Đòi tiền đặt cọc và phạt cọc).

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Đ.N.L

Các thẩm phán: Ông Đ.M.H
Ông V.T.G

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông N.V.H – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố HN.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố HN tham gia phiên tòa: Bà N.T.P.L - Kiểm sát viên

Ngày 19/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố HN xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 388/2021/TLPT - DS ngày 28/10/2021 về: “Tranh chấp Đòi tiền đặt cọc và phạt cọc trong hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 91/2021/DS-ST ngày 08/7/2021 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ, thành phố HN bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 283/2022/QĐ-PT ngày 18/7/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Lê Thị C ; Sinh năm 1967; địa chỉ: số 3, ngách 48, ngõ 100 Tây S, phường T, quận ĐĐ , Thành phố HN; có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Đỗ Hồng V ; sinh năm: 1963; vắng mặt tại phiên tòa.

2.2. Bà Nguyễn Hồng H ; sinh năm: 1966; vắng mặt tại phiên tòa.

Ông V, bà H có địa chỉ: Số 102B, nhà 11A, tập thể Đại học T, phường L, quận ĐĐ , Thành phố HN.

3. Người kháng cáo, kháng nghị: Bà Lê Thị C là nguyên đơn kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

*Trong đơn khởi kiện đề ngày 26/12/2019 và bản tự khai tại tòa nguyên đơn là bà Lê Thị C trình bày như sau: Ngày 05/01/2007, tôi cùng ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H thực hiện Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại nhà tôi ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H đã nhận số tiền đặt cọc là 260.000.000 đồng (Hai trăm sáu mươi triệu đồng). Thỏa thuận bao giờ chị C trả

nốt số tiền còn lại thì ngôi nhà 102B nhà 11A Tập thể Đại học thủy lợi thuộc quyền sở hữu của chị Cúc. Ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H đồng ý bán ngôi nhà họ đang ở cho tôi với giá tiền là 350.000.000 đồng (*Ba trăm năm mươi triệu đồng*). Tháng 02 năm 2007 tôi cầm 90.000.000 đồng (*Chín mươi triệu đồng*) lên nhà ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H yêu cầu họ nhận tiền và bàn giao nhà. Ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H không nhận tiền và nói không giao nhà. Tôi đã làm đơn tố cáo tới Cơ quan điều tra Công an quận ĐĐ. Ngày 07/04/2009, Tòa án nhân dân quận ĐĐ đã thụ lý vụ án hình sự sơ thẩm số 156/HSST đối với Nguyễn Hồng H bị truy tố về tội Lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Ngày 17/12/2010 Cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận ĐĐ đã ra Quyết định Đình chỉ điều tra vụ án và Quyết định đình chỉ điều tra bị can. Vì vậy, tôi làm đơn khởi kiện ra Tòa án Yêu cầu ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H trả tôi số tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc. Tổng cộng là 520.000.000 đồng (*Năm trăm hai mươi triệu đồng*).

* Bị đơn là ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Ông V và bà Hạnh, nhưng Ông V và bà H không có văn bản ghi ý kiến của mình về việc khởi kiện của nguyên đơn gửi Tòa án cũng như không đến Tòa án, nên Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành xác minh thu thập chứng cứ tại Cơ quan điều tra Công an quận ĐĐ, thành phố Hà Nội. Những lời khai của ông Đỗ Hồng V, bà Nguyễn Hồng H xác nhận: Nhà đất 102B nhà 11A Tập thể Đại học T, phường L, quận ĐĐ, HN mà các bên giao dịch là phần diện tích nhà đất tự coi nói tại khoảng lưu không liền kề với địa chỉ số 102B nhà 11A Tập thể Đại học T, phường L, quận ĐĐ, HN, không phép; Ông bà cho rằng bị ép buộc làm hợp đồng này do có nợ tiền bà C; Hợp đồng do bà H viết, số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) đặt cọc đợt II bà không nhận và cũng không viết. Các kết luận giám định của Công an thành phố HN cho biết: Các chữ viết, chữ số “Đặt cọc đợt II 100.000.000đ” trên “Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 05/01/2007 Không phải do Nguyễn Hồng H, Đỗ Hồng V viết ra; không đủ cơ sở kết luận do Lê Thị C viết ra.

Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2021/DS-ST ngày 08/7/2021 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ đã xử và quyết định:

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị C.

* Buộc ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H phải trả bà Lê Thị C số tiền là 160.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi triệu đồng*).

* Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị C đối với số tiền 360.000.000 đồng (*ba trăm sáu mươi triệu đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo, lời suất, quyền thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm

Ngày 21/7/2021, bà Lê Thị C là nguyên đơn làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm: Buộc ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H phải trả lại cho bà C số tiền 260.000.000 đồng cùng tất cả thiệt hại mà hai người đã gây ra cho bà C.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị C trình bày đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H phải trả lại cho bà số tiền đất cọc là 260.000.000 đồng và bồi thường cho bà C số tiền thiệt hại trong suốt quá trình bà mua nhà đến thời gian xét xử vì số tiền đặt cọc là bà đi vay mượn mà có. Đối với số tiền phạt cọc do không hiểu biết nên bà mới yêu cầu tại cấp sơ thẩm số tiền là 260.000.000 đồng, nay bà không yêu cầu số tiền này nữa. Về số tiền bồi thường thiệt tại phiên tòa ngày hôm nay bà không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh đề nghị Hội đồng xét xử xem xét bảo vệ quyền lợi cho bà.

Bị đơn là ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm 91/2021/DS-ST ngày 08/7/2021 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ .

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ 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 Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật: Căn cứ yêu cầu khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật trong vụ án dân sự này là “Tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự” quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng Dân sự là có căn cứ.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các bên đương sự, kết luận giám định của Cơ quan công an do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thu thập cho thấy: Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2007 giữa bà Lê Thị C , ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H đây là giao dịch được xác lập ngày 05/01/2007 nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng các quy định của pháp luật về giao dịch dân sự, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của Bộ luật dân sự năm 2005 và các văn bản pháp luật liên quan để giải quyết là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn đã được Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ 2. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa ngày hôm nay các đương sự không xuất trình thêm tài liệu, chứng cứ gì mới để Hội đồng xét xử xem xét giải quyết.

[2]. Về hình thức:

Đơn kháng cáo của bà Lê Thị C là nguyên đơn và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của bà Lê Thị C đã nộp trong hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[3]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Lê Thị C .

Bà Lê Thị C yêu cầu ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H phải trả bà số tiền 260.000.000 đồng là tiền bà C đặt cọc cho hai người để mua ngôi nhà số 102B, nhà 11A, Tập thể Đại học T, phường L, quận ĐĐ , Thành phố HN theo hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 05/01/2007 giữa bà C với Ông V , bà H.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức của hợp đồng trên: hợp đồng được viết bằng tay bút mực bi xanh trên giấy Hồng Hà có dòng kẻ phía cuối hợp đồng có chữ ký của bà C, Ông V , bà H và người làm chứng là ông Nguyễn Đức T; hợp đồng này không có xác nhận của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên hợp đồng này đã vi phạm theo các quy định tại Điều 450, Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005. Điều 450 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

“Hợp đồng mua bán nhà ở phải được lập thành văn bản có công chứng chứng thực, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác”.

Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định:

“Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận của giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai”.

Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã vi phạm về hình thức.

Về nội dung của hợp đồng trên: Đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng là ngôi nhà số 102B, nhà 11A, Tập thể Đại học T, phường L, quận ĐĐ , Thành phố HN; qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành điều tra, xác minh thu thập có đủ căn cứ để xác định nhà đất chuyển nhượng là phần diện tích đất tự có nói lẫn chiếm lưu không của khu tập thể, xây trái phép là vi phạm quy định về điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 401, Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2005. Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên đã vi phạm về nội dung.

Căn cứ các quy định tại Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 401, Điều 402, Điều 450, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005, Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/01/2007 giữa bà Lê Thị C , ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H được xác định là vô hiệu.

Theo quy định của pháp luật, hai bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Trong trường hợp này, khi giao dịch các bên đều biết nhà đất này là đất lấn chiếm phần diện tích lưu không, không có giấy tờ, không tuân thủ đúng quy định pháp luật nên lỗi của các bên ngang nhau.

Trong hợp đồng nêu trên thể hiện giữa bà C và Ông V , bà H có việc giao tiền đặt cọc là 260.000.000 đồng

Đối với khoản tiền 160.000.000 đồng, qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành điều tra, xác minh thu thập có đủ căn cứ để xác định Ông V và bà H đã nhận của bà C số tiền đặt cọc là 160.000.000 đồng nên chấp nhận yêu cầu này của bà C. Buộc ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H phải trả bà Lê Thị C số tiền 160.000.000 đồng.

Đối với khoản tiền 100.000.000 đồng Tại các kết luận giám định của Công an thành phố HN cho biết: Các chữ viết, chữ số “Đặt cọc đợt II 100.000.000đ” trên “Hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 05/01/2007: Không phải do Nguyễn Hồng H, Đỗ Hồng V viết ra; Không đủ cơ sở kết luận do Lê Thị C viết ra. Qua các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành điều tra, xác minh thu thập xét thấy không chấp nhận yêu cầu của bà C về số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc đợt II cho bà H và Ông V.

Về yêu cầu phạt cọc 260.000.000 đồng tại phiên tòa phúc thẩm bà C rút yêu cầu này và đề nghị Hội đồng xét xử buộc Ông V và bà H phải bồi thường cho bà C số tiền thiệt hại trong suốt quá trình bà mua nhà đến thời gian xét xử vì số tiền đặt cọc là bà đi vay mượn mà có. Do bị đơn vắng mặt tại phiên tòa, nguyên đơn không xuất trình được tài liệu nào thể hiện bị đơn đồng ý với việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện tại cấp phúc thẩm nên việc rút yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn không được chấp nhận. Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn chịu số tiền phạt cọc là 260.000.000 đồng

Đối với yêu cầu buộc Ông V và bà H phải bồi thường cho bà C số tiền thiệt hại trong suốt quá trình bà mua nhà đến thời gian xét xử vì số tiền đặt cọc là bà đi vay mượn mà có: bà C không xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì để Hội đồng xét xử xem xét. Yêu cầu này của bà C sẽ được giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác khi bà C có các tài liệu chứng cứ để chứng minh

Như đã phân tích ở trên phía nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ để chấp nhận.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố HN phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 160.000.000 đồng x 5% = 8.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm mặc dù bà C rút yêu cầu phạt cọc, bị đơn không có mặt. Do đó, việc rút yêu cầu khởi kiện của bà C không được sự đồng ý của nguyên đơn.

Căn cứ khoản 6 Điều 29 Nghị quyết 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 thì bà C vẫn phải chịu phần án phí dân sự sơ thẩm

đối với yêu cầu khởi kiện này theo quyết định của Bản án sơ thẩm là 18.000.000 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308; Điều 147; Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Các Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 358, Điều 401, Điều 402, Điều 410, Điều 450, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;
- Các Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 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. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 91/2021/DS-ST ngày 08/7/2021 của Tòa án nhân dân quận ĐĐ và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị C đối với ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H .

1.2. Buộc ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H phải trả bà Lê Thị C số tiền là 160.000.000 đồng (*Một trăm sáu mươi triệu đồng*).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phí thi hành án còn phí chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phí thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị C đòi ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H phải trả bà C số tiền 360.000.000 đồng (*Ba trăm sáu mươi triệu đồng*).

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Đỗ Hồng V và bà Nguyễn Hồng H phải chịu 8.000.000 đồng (*Tám triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Lê Thị C phải chịu 18.000.000 đồng (*Mười tám triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Lê Thị C đã nộp 12.400.000 đồng (*Mười hai triệu, bốn trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0015217 ngày 20/11/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ , Thành phố Hà Nội. Nay bà Lê Thị C còn phải nộp 5.600.000 đồng (*Năm triệu, sáu trăm nghìn đồng*).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Bà C đã nộp số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0069014

ngày 18/8/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận ĐĐ , Thành phố HN (bút lục 190), nay chuyển thành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, Điều 7a, Điều 7b 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 có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Tòa tuyên án.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận ĐĐ ;
- Chi cục THADS quận ĐĐ ;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Đ.N.L