

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**
Bản án số: 456/2022/DS-PT
Ngày 17/11/2022
V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*

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

NHÂN DANH

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Bình

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Liên Anh

Ông Mai Tiến Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thu Hiền - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:
Bà Cao Thu Hồng - Kiểm sát viên.

Ngày 17/11/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 306/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 407/2022/QĐ-PT ngày 17/10/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà An Thị Huệ; sinh năm: 1984; địa chỉ: P502, Tòa D11, khu đô thị Đặng xá, xã Cổ Bi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Viết Thành; sinh năm: 1980; địa chỉ: Tổ dân phố An Đào, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huệ là: Bà Phùng Thị Thơm, sinh năm 1968; trú tại: Thôn Khôn, xã Minh Cường, huyện Thường Tín, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thành là: Ông Nguyễn Đức Hạnh, sinh năm 1964; trú tại: Thôn Bài Tâm, xã Dương Quang, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (theo Hợp đồng ủy quyền số 201/2022/HĐUQ. Quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐUQ ngày 13/01/2022 tại Văn phòng công chứng Gia Lâm).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn là: luật sư Nguyễn Thị Thìn - Công ty luật TNHH Hưng Hà, thuộc Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn Mận; sinh năm: 1974.

3.2. Bà Nguyễn Thị Hồng; sinh năm: 1976.

Ông Mận, bà Hồng cùng trú tại: Thôn Sen Hồ, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

3.3. Ông Đinh Như Lâm; sinh năm: 1974; vắng mặt tại phiên tòa.

3.4. Bà Nguyễn Thị Bích Ngọc; sinh năm: 1975; vắng mặt tại phiên tòa.

Ông Lâm, bà Ngọc cùng trú tại: Số 20 ngõ 221 Tôn Đức Thắng, phường Hàng Bột, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; ông Lâm và bà Ngọc xin vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Viết Thành.

(Có mặt bà Huệ, bà Thơm, ông Hạnh, bà Hồng, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện và các lời khai của Nguyên đơn trình bày tại Tòa án như sau:

Tháng 01/2021, bà Huệ được ông Hiệu (người biết ông Thành bán lô đất) môi giới lô đất CY591353. Sau thời gian đàm phán 3 bên (tôi, ông Thành và ông Mận), trong quá trình đàm phán, bà Huệ được ông Mận và ông Thành nói tài sản này đang được thế chấp tại Ngân hàng. Ngày 04/02/2021, tôi đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo ký kết và thực hiện Hợp đồng mua bán/chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích 314m² tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 78 tại: Thôn Sen Hồ, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội với bà Nguyễn Thị Hồng, ông Nguyễn Văn Mận và ông Nguyễn Viết Thành (theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số: CY591353 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/11/2020). Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận như sau:

+ Giá trị chuyển nhượng là 3.850.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng, ông Thành đã nhận đủ bằng chuyển khoản vào tài khoản số 19035 9035 13011 Ngân hàng Techcombank ngày 04/02/2021.

+ Thời hạn đặt cọc: 05 ngày, kể từ ngày 04/02/2021 đến ngày 09/02/2021, hai bên thực hiện công chứng Hợp đồng mua bán (hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo quy định của pháp luật và bàn giao đất, đồng thời bên mua sẽ trả hết số tiền còn lại là 1.850.000.000 đồng cho ông Thành.

+ Bên ông Thành có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục để đủ điều kiện chuyển nhượng cho bà Huệ chậm nhất là ngày 06/02/2021. Trước khi thực hiện tất toán Ngân hàng thì ông Thành ký treo Hợp đồng mua bán cho bà Huệ và ủy quyền cho bà Huệ thực hiện việc xóa chấp và nhận sổ đỏ gốc tại Ngân hàng. Hẹn sáng thứ 2 ngày 08/02/2021 thực hiện giải chấp và ký treo công chứng.

+ Quyền và nghĩa vụ của bên nhận cọc: Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền gấp hai lần số tiền đặt cọc (mục đích đặt cọc không đạt được).

Nhưng ông Thành đã vi phạm các cam kết và thỏa thuận từ ngày 09/02/2021 cho tới nay. Mặc dù, bà Huệ đã rất nhiều lần yêu cầu (qua điện thoại và bằng văn bản), ông Thành vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận đồng thời cũng không hợp tác giải quyết. Vì các lẽ trên, bà Huệ đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm buộc ông Thành phải thực hiện đúng các cam kết thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021: Hoàn tất các thủ tục để đủ điều kiện chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất diện tích là 314m² tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 78 tại địa chỉ: Thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội theo Giấy chứng nhận số CY591353 số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS-GL-25323 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/11/2020 cho bà An Thị Huệ. Tất toán Ngân hàng, ủy quyền công chứng cho bà Huệ nhận sổ đỏ gốc tại Ngân hàng và thực hiện việc xóa chấp. Ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà An Thị Huệ đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 78 tại địa chỉ: Thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Trường hợp ông Nguyễn Viết Thành không thực hiện thì phải có trách nhiệm trả lại cho bà An Thị Huệ số tiền đã nhận cọc là 2.000.000.000 đồng và một khoản tiền gấp 2 lần số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng. Tổng số tiền là 6.000.000.000 đồng.

*** Ông Nguyễn Đức Hạnh là người đại diện theo ủy quyền của Bị đơn trình bày tại Tòa án:**

Ông Nguyễn Viết Thành là chủ sử dụng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 78, diện tích 496m² đất ở nông thôn, có địa chỉ ở thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Ông Thành đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 591353 ngày 27/11/2020. Do cần tiền để giải quyết công việc của gia đình nên ông Thành có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 314m²/496m² của thửa đất nêu trên cho bà An Thị Huệ có HKTT tại: P502, tòa D11, khu đô thị Đặng Xá, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (người có nhu cầu mua đất). Sau khi thỏa thuận với nhau về giá đất và số tiền đặt cọc, ngày 04/02/2021, ông Thành và bà Huệ đã tiến hành thực hiện việc đặt cọc và nhận cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 314m²/496m² của thửa đất số 39, tờ bản đồ số 78 với giá 3.850.000.000 đồng. Bà Huệ đã đặt cọc cho ông Thành số tiền 2.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản. Việc đặt cọc được lập thành hợp đồng, do bà Huệ là người soạn thảo hợp đồng đặt cọc, ông Thành chỉ việc ký vào hợp đồng do bà Huệ đã soạn thảo sẵn.

Do không hiểu biết về quy định của pháp luật nên sau khi thống nhất việc chuyển nhượng diện tích đất nêu trên và nhận tiền cọc của bà An Thị Huệ xong, khi về nhà ông Thành đọc kỹ lại hợp đồng đặt cọc và tham khảo ý kiến của những người có trình độ và am hiểu về pháp luật thì ông Thành mới biết là thửa đất này ông Thành đã thế chấp với Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Gia Lâm để vay tiền (Theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số công chứng 5479/2020/HĐTC). Vì thế nếu không có sự đồng ý của LienVietPost Bank thì ông Thành và bà Huệ không được phép chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thửa đất đã thế chấp này.

Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021, có một số sai sót nghiêm trọng như: Người nhận đặt cọc ghi trong hợp đồng là “Ông Nguyễn Văn Mận sinh ngày 15/6/1974. CCCD số: 001074002964 cấp ngày 24/6/2019 tại cục cảnh sát QLHC về TTXH, cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hồng sinh ngày 20/8/1976. CMND số: 011735466 cấp ngày 31/12/2010 tại Công an thành phố Hà Nội. Vợ chồng ông Mận, bà Hồng đăng ký HKTT ở thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội đồng sở hữu với ông Nguyễn Viết Thành sinh năm 1980. CMND số: 001080004280 cấp ngày 24/11/2014 tại Công an thành phố Hà Nội. HKTT: Tổ dân phố An Đào, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội”; trong khi vợ chồng ông Mận, bà Hồng không có liên quan gì đến tài sản đặt cọc, không có mặt tại thời điểm đặt cọc và cũng không nhận tiền đặt cọc của bà Huệ.

Ngoài sai sót ghi ở mục: “Bên nhận đặt cọc” như đã trình bày ở trên ra, nội dung hợp đồng đặt cọc còn có một số sai sót khác nữa, được thể hiện trong hợp đồng đặt cọc do bà Huệ đã soạn thảo sẵn. Khi phát hiện ra những sai sót

như vậy, ông Thành đã trao đổi với bà An Thị Huệ nhiều lần, đề nghị bà Huệ nhận lại tiền cọc, vì thửa đất này ông Thành đã thế chấp cho ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, nếu không được sự đồng ý của Ngân hàng thì ông Thành cũng không được chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này nhưng bà Huệ không nghe, không chịu nhận lại số tiền đã đặt cọc. Buộc lòng ngày 15/12/2021, ông Thành phải viết và gửi cho bà Huệ Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc nhưng bà Huệ vẫn cố tình không nghe và khởi kiện ông Thành ra trước Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, đề nghị Tòa án “Buộc ông Nguyễn Viết Thành thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà Huệ đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 78, diện tích 496m² tại thôn Sen Hồ, xã Lệ Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 591353 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/11/2020).

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của bà An Thị Huệ, từ những nội dung như đại diện nguyên đơn đã trình bày ở trên, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm xem xét và phán xử: Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021 ký kết giữa ông Nguyễn Viết Thành với bà An Thị Huệ là vô hiệu.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Mận và bà Hồng trình bày:** Đề nghị Tòa án tạm đình chỉ giải quyết vụ án do ngày 29/3/2022, vợ chồng ông đã nộp đơn khởi kiện ông Nguyễn Viết Thành, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4961/2020/HĐCN ngày 24/11/2020 giữa bên chuyển nhượng ông Trịnh Văn Tâm và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Viết Thành vô hiệu do giả tạo; tuyên hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 591353 do UBND huyện Gia Lâm cấp ngày 27/11/2020 cho ông Nguyễn Viết Thành; hủy đăng ký giao dịch bảo đảm giữa ông Nguyễn Viết Thành và Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt, trả lại quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông bà. Bởi vì vợ chồng ông bà không chuyển nhượng nhà, quyền sử dụng đất cho ông Tâm, ông Thành. Việc ông Tâm, ông Thành đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do vợ chồng ông bà nhờ để ký Hợp đồng tín dụng, Hợp đồng thế chấp vay tiền của Ngân hàng giúp, do vợ chồng ông bà không đủ điều kiện tiếp tục vay vốn tại các Ngân hàng do đã có nợ xấu với Ngân hàng. Và trên thực tế, không có việc trả tiền mua bán đất, bàn giao đất, suốt từ khi ký các Hợp đồng chuyển nhượng đầu tiên, gia đình ông bà vẫn sinh sống ổn định tại nhà đất này.

*** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Đình Như Lâm và bà Nguyễn Thị Bích Ngọc trình bày:** Vợ chồng ông bà không có liên quan gì đến việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn là bà An Thị Huệ và ông Nguyễn Viết Thành. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm giải quyết vụ án

theo quy định của pháp luật và xét xử vắng mặt ông bà.

Bản án sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 14/6/2022, Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm quyết định:

* Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà An Thị Huệ đối với ông Nguyễn Viết Thành.

* Buộc ông Nguyễn Viết Thành phải thanh toán trả bà An Thị Huệ số tiền 2.000.000.000 đồng đặt cọc và 4.000.000.000 đồng phạt cọc. Tổng cộng là 6.000.000.000 đồng.

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

* Không đồng ý quyết định bản án sơ thẩm. Ngày 26/6/2022, Bị đơn là ông Nguyễn Viết Thành kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xét xét sửa toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà An Thị Huệ đối với ông Nguyễn Viết Thành.

Tuyên bố: Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Ông Nguyễn Viết Thành hoàn trả cho bà An Thị Huệ số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng(Hai tỷ đồng).

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đại diện bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

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

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

- **Về tố tụng:** Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự. Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định.

- Về nội dung:

Sau khi phân tích nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của của ông Thành. Áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 07/7/2021, bà An Thị Huệ nộp đơn khởi kiện ông Nguyễn Viết Thành, trú tại: Tổ dân phố An Đào, thị trấn Trâu Quỳ, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội về việc: Yêu cầu thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên cho bà An Thị Huệ đối với thửa đất số 39, tờ bản đồ số 78 tại địa chỉ: Thôn Sen Hồ, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội; trường hợp ông Nguyễn Viết Thành không thực hiện thì phải có trách nhiệm trả lại số tiền nhận đặt cọc là 2.000.000.000 đồng và một khoản tiền gấp hai lần số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 6.000.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự là đúng theo quy định của pháp luật.

Về tư cách tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà An Thị Huệ là người khởi kiện nên là nguyên đơn; ông Nguyễn Viết Thành là người bị kiện nên là bị đơn; ông Nguyễn Văn Mẫn và bà Nguyễn Thị Hồng, ông Đinh Như Lâm và bà Nguyễn Thị Bích Ngọc là những có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Đối với Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt (sau đây gọi là Ngân hàng) trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan do ông Nguyễn Viết Thành có vay tiền của Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt - Chi nhánh Gia Lâm và thế chấp thửa đất số 39, tờ bản đồ số 78 tại: Thôn Sen Hồ, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Ngày 8 tháng 12 năm 2022 Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm số 133/2022/TLST-DS về việc: Tranh chấp hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Viết Thành để yêu cầu ông Thành thực hiện trả nợ số tiền vay Ngân hàng theo hợp đồng tín dụng số HDTD 1602020281 được ký kết giữa Ngân hàng với ông Nguyễn Viết Thành nếu ông Thành không thanh toán các khoản nợ gốc và nợ lãi thì Ngân hàng có quyền phát mại tài sản thế chấp; đến ngày 31/3/2022, ông Thành đã tắt toán toàn bộ khoản vay có liên quan tại Ngân hàng; Ngân hàng rút đơn khởi kiện và ông Thành đã rút toàn bộ tài sản thế chấp nên Ngân hàng không còn liên quan nữa. Do đó tại thời điểm xét xử vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt không tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có căn cứ.

Về sự vắng mặt của các đương sự: Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự tại các phiên tòa là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về hình thức: Người kháng cáo là ông Nguyễn Việt Thành nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định. Xác định người kháng cáo thực hiện quyền kháng trong hạn luật định, kháng cáo hợp lệ về hình thức.

[3]. Về nội dung:

3.1. Xét kháng cáo của ông Nguyễn Việt Thành:

Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021:

Các bên đương sự là bà An Thị Huệ, người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Việt Thành, ông Nguyễn Văn Mận, bà Nguyễn Thị Hồng đều thừa nhận vào ngày 04/02/2021 tại Cà phê Kinh - KĐT 31ha, bên nhận đặt cọc gồm: Ông Nguyễn Văn Mận cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hồng; đồng sở hữu là ông Nguyễn Việt Thành ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc bảo đảm ký kết và thực hiện Hợp đồng mua bán bất động sản với bên đặt cọc là bà An Thị Huệ. Nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện:

“Tài sản đặt cọc là 2.000.000.000 đồng;

Thời hạn đặt cọc là 05 ngày kể từ ngày 04/02/2021 đến ngày 09/02/2021, hai bên thực hiện công chứng hợp đồng mua bán;

Mục đích đặt cọc, giá bán, bằng việc đặt cọc này bên B cam kết mua bất động sản của bên A và bên A nhận tiền đặt cọc và cam kết sẽ bán bất động sản thuộc sở hữu hợp pháp và không có quy hoạch & không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến bất động sản mà bên A rao bán cho bên B, là toàn bộ thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ số: CY591353, thửa đất số 39, tờ bản đồ số 78, với diện tích là 314m², mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, địa chỉ: Sen Hồ, Lê Chi, Gia Lâm, Hà Nội. Giá bán cố định không thay đổi với bất kỳ lý do gì là 12.261.000đ/m². Tổng giá trị thanh toán là 3.850.000.000 đồng. Bên B đặt cọc số tiền là: 2.000.000.000 đồng. Bên B có trách nhiệm thanh toán lần 1 ngay khi công chứng Hợp đồng mua bán, số tiền là 1.850.000.000 đồng. Bên A có trách nhiệm hoàn tất các thủ tục để đủ điều kiện chuyển nhượng cho bên B chậm nhất vào ngày 06/02/2021.

Ngay khi tất toán Ngân hàng: Bên A ủy quyền công chứng cho bên B nhận sổ đỏ gốc tại Ngân hàng và xóa chấp và ủy quyền cho bên B toàn quyền đi tách thửa và làm thủ tục sang tên cho bên B...Hẹn sáng thứ 2 ngày 08/02/2021 thực hiện giải chấp và ký treo công chứng. Nếu bên B thu xếp được đủ tiền trước hạn thì có thể thực hiện công chứng ngày 05/02-06/02/2021...” .

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc nêu trên được lập thành văn bản và được hai bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và tại thời điểm ký kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập. Theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013, Luật công chứng 2014 và văn bản hướng dẫn thi hành không quy định hợp đồng đặt cọc bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực, do đó hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/02/2021 hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/02/2021 giữa ông Mận, bà Hồng, ông Thành với bà Huệ nhằm mục đích đảm bảo về việc ký kết chuyển nhượng thửa đất số 39, tờ bản đồ số 78, với diện tích là 314m², mục đích sử dụng: đất ở nông thôn, địa chỉ: Sen Hồ, Lê Chi, Gia Lâm, Hà Nội; giá chuyển nhượng là 3.850.000.000 đồng. Theo đó để đảm bảo cho việc mua bán, bên đặt cọc là bà Huệ đã đặt cho ông Mận, bà Hồng, ông Thành số tiền 2.000.000.000.000 đồng.

Xét căn cứ xác định lỗi và việc vi phạm hợp đồng: Căn cứ lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án các tài liệu có trong hồ sơ đủ cơ sở xác định:

Giữa các bên có việc thỏa thuận mua bán đất với giá tiền như trong hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/02/2021 là đúng. Thực tế các bên có thực hiện việc ký hợp đồng đặt cọc và ông Thành có nhận của bà Huệ số tiền 2000.000.000.000 đồng; các bên cùng thừa nhận thời hạn giao kết việc đặt cọc là 05 ngày.

Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc được các bên ký kết nhằm mục đích bảo đảm việc ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng bất động sản là một phần thửa đất số 39, tờ bản đồ số 78, có tổng diện tích 496m², diện tích chuyển nhượng là 319m² có địa chỉ tại thôn sen Hồ, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, Thành phố Hà Nội đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CY 591353 ngày 27/11/2020 người đứng tên trong giấy chứng nhận là ông Nguyễn Viết Thành.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc các bên đương sự đều thừa nhận biết việc quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 78, diện tích 496m² địa chỉ: Thôn Sen Hồ, xã Lê Chi, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội (Theo GCNQSDĐ số CY 591353 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/11/2020) đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt (sau đây gọi là Ngân hàng) theo hợp đồng thế chấp số 5479/2020/HĐTC; quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/12/2020 tại Văn phòng công chứng Dương Kiên); như vậy đối tượng bất động sản mà các đương sự ký kết hợp đồng đặt cọc để tiến tới kết hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm đặt cọc đang do Ngân hàng TMCP Bưu Điện Liên Việt quản lý không thuộc quyền quản lý của ông Thành.

Tại Điều 4 Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất lập ngày 04/12/2020 tại Văn phòng công chứng Dương Kiên, số công chứng 5479/2020/HĐTC; quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD đã ghi nhận sự thỏa thuận về nghĩa vụ quản lý tài sản thế chấp như sau:

“ Mục 4.5 Bên thế chấp không được thực hiện các giao dịch (bán, chuyển đổi, tặng cho, cho thuê, cho mượn, góp vốn... hoặc dùng tài sản thế chấp bảo đảm cho nghĩa vụ khác) trong thời gian thế chấp, nếu không được bên nhận thế chấp và/ hoặc LiênViệtPostbank chấp thuận bằng văn bản...” .

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng trình bày: “...Tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, tại thửa đất số 39, tờ bản đồ số 78, diện tích 496m², có địa chỉ tại thôn sen Hồ, xã lệ Chi, huyện Gia Lâm, TP Hà Nội (theo GCNQSD đất số CY 591353 do Sở Tài nguyên & Môi trường thành phố Hà Nội cấp ngày 27/11/2020) đang thế chấp tại ngân hàng TMCP Bưu điện Liên Việt, theo hợp đồng thế chấp số 5479/2020/HĐTC; quyền số 06/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/12/2020 tại Văn phòng công chứng Dương Kiên, vì thế nếu không được sự chấp thuận của Ngân hàng bằng văn bản, thì mọi giao dịch liên quan đến tài sản thế chấp đều không hợp pháp”

Tại Khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự 2015 quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp như sau:

“ Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của bộ luật này”.

Tại Khoản 4,5 Điều 321 quy định như sau:

“...4. Được bán, thay thế, trao đổi tài sản thế chấp, nếu tài sản đó là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh. Trong trường hợp này, quyền yêu cầu bên mua thanh toán tiền, số tiền thu được, tài sản hình thành từ số tiền thu được, tài sản được thay thế hoặc được trao đổi trở thành tài sản thế chấp.

Trường hợp tài sản thế chấp là kho hàng thì bên thế chấp được quyền thay thế hàng hóa trong kho, nhưng phải bảo đảm giá trị của hàng hóa trong kho, nhưng phải bảo đảm giá trị hàng hóa trong kho đúng như thỏa thuận.

5. Được bán, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp không phải là hàng hóa luân chuyển trong quá trình sản xuất, kinh doanh, nếu được bên nhận thế chấp đồng ý hoặc theo quy định của pháp luật...”

Như vậy, đối chiếu với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 về nghĩa vụ của bên thế chấp, cũng như thỏa thuận của bên thế chấp và bên nhận thế chấp tài sản được ghi nhận trong hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 04/12/2020 như đã trích dẫn ở trên; Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021 được ký kết giữa bên A (bên nhận đặt cọc) là ông Nguyễn Văn Mẫn, bà Nguyễn Thị Hồng, ông Nguyễn Việt Thành với bên B (bên đặt cọc) là bà An Thị Huệ đã vi phạm điều cấm của pháp luật ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc nên các thỏa thuận khác của đương sự có trong hợp đồng đặt cọc không phát sinh hiệu lực để các bên thực hiện theo quy định của pháp luật.

Tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự như sau:

“...1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội...”.

Tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

“... Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp bộ luật này có quy định khác...”.

Tại Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội như sau:

“...Giao dịch dân sự có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu.

Điều cấm của luật là những quy định của luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định...”.

Tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu như sau:

“...1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...”.

Như vậy, đối chiếu với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021 được ký kết giữa bên A (bên nhận đặt cọc) là ông Nguyễn Văn Mận, bà Nguyễn Thị Hồng, ông Nguyễn Viết Thành với bên B (bên đặt cọc) là bà An Thị Huệ đã vi phạm điều cấm của pháp luật, nên giao dịch đó bị vô hiệu và không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập (tức là kể từ ngày 04/02/2021).

Như đã phân tích ở trên khi ký kết hợp đồng đặt cọc đối tượng của hợp đồng hướng đến các đương sự đều biết đang được thế chấp tại Ngân hàng; Vì vậy, Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 04/02/2021 được ký kết giữa các bên không phát sinh hiệu lực. Do giao dịch dân sự vô hiệu nên yêu cầu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc ông Nguyễn Viết Thành phải trả lại cho bà An Thị Huệ số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Xác định Hợp đồng đặt cọc các bên ký ngày 04/02/2021 vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên yêu cầu phạt cọc của bà Huệ theo nội dung tại điểm b khoản 1 Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện: “...*Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền gấp 2 lần số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng chẵn...*”; không được chấp nhận.

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Viết Thành. Buộc ông Thành trả lại số tiền 2.000.000.000.000 đồng cho bà An Thị Huệ. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 4.000.000.000 đồng của bà An Thị Huệ đối với ông Nguyễn Viết Thành.

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

[4]. Về án phí:

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn là ông Nguyễn Viết Thành phải chịu 72.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn là bà An Thị Huệ phải chịu 112.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 147; Điều,148; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 116, 117, 328 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 của 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.Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Viết Thành. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 73/2022/DS-ST ngày 14/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện Gia Lâm. Cụ thể như sau:

- 1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà An Thị Huệ.
- 1.2. Buộc ông Nguyễn Viết Thành phải thanh toán trả bà An Thị Huệ số tiền 2.000.000.000 đồng đặt cọc.
- 1.3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 4.000.000.000 đồng của bà An Thị Huệ đối với ông Nguyễn Viết Thành.
- 1.4. Khi ông Nguyễn Viết Thành trả hết số tiền nhận đặt cọc cho bà An Thị Huệ thì hợp đồng đặt cọc lập ngày 04/02/2021 giữa bên đặt cọc là bà An Thị Huệ với bên nhận đặt cọc là ông Nguyễn Văn Mận, bà Nguyễn Thị Hồng, ông Nguyễn Viết Thành bị hủy bỏ.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Viết Thành phải chịu 72.000.0000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà An Thị Huệ phải chịu 112.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 57.000.000 đồng bà An Thị Huệ đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0072998 lập ngày 29/12/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm nay chuyển thành án phí; bà An phải nộp tiếp số tiền 55.000.000 đồng.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Viết Thành không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Thành số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0073372 lập ngày 01/7/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Gia Lâm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7,9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND Tp. Hà Nội;
- TAND huyện Gia Lâm;
- Chi cục THADS huyện Gia Lâm;
- Lưu HSVA/VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thanh Bình