

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Số: 374/2021/DS-PT

Ngày: 7 + 25/10/2021

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”

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

-Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Anh
Bà Nguyễn Thu Hồng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

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

Ngày 07 và 25 tháng 10 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 598/2020/TLPT-DS ngày 17/12/2020 về “*tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS-ST, ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 138/2021/QĐ-PT ngày 06 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Ông Lê Văn T - sinh năm 1984 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

Địa chỉ: Thôn Trung Phú, xã Thịnh Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Xuân A, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Tầng 4, số 337 đường Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (*ông A có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa*).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Kim H - Luật sư Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn HQC thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hà Nội. Địa

chỉ: Tầng 4, số 337 đường Trường Chinh, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội (*ông Hoàn có mặt tại phiên tòa*).

Bị đơn:

Bà Vũ Thị N - sinh năm 1952 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

ĐKHKT: Thôn 3 (Thôn 8 cũ), xã Thạch Hòa, huyện Thạch Thất, Hà Nội.

Nơi cư trú: Thôn Trúc Động (Thôn Khoang Mái cũ), xã Đồng Trúc, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Văn T, sinh năm 1973; CMTND số: 013189953 do Công an thành phố Hà Nội cấp ngày 29/5/2009; đăng ký hộ khẩu thường trú tại: Cụ Khối, quận Long Biên, thành phố Hà Nội (*ông Thiệp có mặt tại phiên tòa*).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Lê Thị Thu H, sinh năm 1991 (*vắng mặt tại phiên tòa*).

Địa chỉ: Thôn Trung Phú, xã Thịnh Lộc, huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Xuân A, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Tầng 4, số 337 đường Trường Chinh, quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội (*ông A có đơn xin xét xử vắng mặt tại phiên tòa*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - ông ông Lê Văn T trình bày:

Tháng 4 năm 2019, ông Lê Văn T và bà Vũ Thị N thỏa thuận bà N chuyển nhượng cho ông T một phần diện tích đất 250 m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15, có tổng diện tích đất 903m² tại thôn Khoang Mái, xã Đồng Trúc, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB466335, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận 00287/TTR125-TTBTMT do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 29/01/2011 cho chủ sử dụng đất là bà Vũ Thị N (sau đây gọi tắt là thửa đất số 56), với giá 3.250.000.000đồng, tương đương 13.000.000 VNĐ/m². Trong đó có 100m² đất ở và 150m² đất trồng cây lâu năm.

Do tại thời điểm tháng 4/2019, thửa đất số 56 bà N đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeaBank) nên bà N chưa thể ngay lập tức tiến hành thủ tục cần thiết để xin tách thửa và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối

với diện tích đất chuyển nhượng cho ông T, vì vậy, ông T và bà N đã thống nhất sẽ ký thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo sau khi bà N làm thủ tục giải chấp thửa đất nêu trên tại SeaBank sẽ tiến hành làm thủ tục tách thửa đối với diện tích 250m² đất chuyển nhượng cho ông T, sau đó ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đăng ký quyền sử dụng đất sang tên ông T theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/4/2019, ông T và bà N đã tiến hành đặt cọc lần 01 để đảm bảo việc bà N sẽ thực hiện tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 250 m² đất nêu trên cho ông T sau khi hoàn tất thủ tục giải chấp thửa đất tại Ngân hàng. Ông Thế đã đặt cọc cho bà Vũ Thị N số tiền là 250.000.000đồng tại nhà riêng của bà N ở thôn Khoang Mái, xã Đồng Trúc và có lập Hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2019.

Ngày 10/5/2019, ông T và bà N đã tiến hành đặt cọc lần 02 với số tiền là 1.600.000.000đồng tại Chi nhánh Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeaBank) Kim Liên số 436 Xã Đàn, Đống Đa, Hà Nội để bà N thanh toán tiền nợ ngân hàng. Sau khi ông T đặt cọc cho bà N số tiền nêu trên, ông T và bà N đã đến Văn phòng Thừa phát lại Thủ Đô, địa chỉ tại số 2, lô 1, dãy A, khu Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội để tiến hành lập Vi bằng đối với giao dịch. Tại đây, ông T đã đồng ý đặt cọc thêm cho bà N số tiền 150.000.000đồng và giao lại cho bà N bản Hợp đồng đặt cọc lần 01 được ký ngày 23/4/2019. Sau đó, ông T và bà N đã ký Văn bản thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng tài sản (sau đây gọi là Văn bản thỏa thuận) tại Văn phòng Thừa phát lại Thủ Đô và được Văn phòng Thừa phát lại Thủ Đô lập Vi bằng số 1178/2019/VB-TPLTĐ. Tổng số tiền đặt cọc được các bên thỏa thuận và ghi nhận là 2.000.000.000đồng.

Theo khoản 1.2 Điều 1 Văn bản thỏa thuận ngày 10/5/2019 quy định :

“Bên B đặt cọc cho Bên A và Bên A đồng ý nhận đặt cọc một khoản tiền để đảm bảo bên A sẽ chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho Bên B sau khi thửa đất đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật”.

Theo khoản 3.5 Điều 3 Văn bản thỏa thuận ngày 10/5/2019 quy định :

“Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 10/05/2019, Bên A có trách nhiệm hoàn thành thủ tục giải chấp, xóa chấp tại Ngân hàng, rút Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa đất nêu trên và ngay lập tức ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của thửa đất nêu trên cho Bên B.”

Sau khi nhận đủ số tiền đặt cọc 2.000.000.000đồng, bà N đã nhiều lần hứa hẹn với ông T là sẽ nhanh chóng tiến hành giải chấp thửa đất nêu trên tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeaBank) để tiến hành tách thửa với diện tích 250m², ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và đăng ký quyền sử dụng đất sang tên ông T.

Cuối tháng 05/2019, bà N tiếp tục nhắn tin nói đang rất khó khăn và cần thêm tiền để giải chấp thửa đất mới có thể tách thửa và chuyển nhượng cho ông T, vì tin tưởng nên ngày 04/6/2019, ông T đã nhờ anh Nguyễn Sỹ Thường, trú tại Thôn Tân Thành, xã Mai Lâm, huyện Tĩnh Gia, tỉnh Thanh Hóa giao cho bà Vũ Thị N số tiền 100.000.000đồng và lập Giấy biên nhận tiền ngày 04/6/2019.

Sau đó, ông T tiếp tục thanh toán thêm cho bà N 04 lần bằng cả hình thức chuyển khoản và giao tiền mặt trực tiếp, tổng số tiền là 60.000.000đồng. Những lần giao tiền này do anh Nguyễn Sỹ Thường thay mặt ông T cùng bà N xác nhận lập Giấy biên nhận tiền mặt ngày 28/6/2019.

Ngoài ra ông T còn giao tiền cho bà N nhiều lần nhưng không lập thành văn bản, cụ thể: Ngày 31/5/2019 giao 15.000.000đồng; Ngày 08/6/2019 giao 20.000.000đồng; Ngày 08/6/2019 giao 10.000.000đồng. Tổng số tiền ông giao cho bà N mà không lập thành văn bản là 45.000.000đồng.

Như vậy, bên cạnh số tiền đặt cọc 2.000.000.000đồng thì ông đã thanh toán thêm cho bà N số tiền 205.000.000đồng.

Sau khi nhận số tiền đặt cọc trên, ngày 12/6/2019 ông T và bà N thỏa thuận thuê Công ty đo đạc về đo đất trên thực địa để lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất chuyển nhượng. Qua khảo sát thực địa thấy, nếu chuyển nhượng 250m² đất thì bị dính vào một phần nhà thờ của bà N nên hai bên có thỏa thuận miệng là ông T chỉ nhận chuyển nhượng của bà N diện tích đất 220m², đến nay đã gần 05 tháng trôi qua, ông T đã nhiều lần yêu cầu bà N thực hiện đúng cam kết đặt cọc đảm bảo thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục tách thửa và chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 220m² đất thuộc thửa đất số 56 nhưng bà N đưa ra nhiều lý do không chính đáng, cố ý kéo dài, trì hoãn thực hiện cam kết tại Văn bản thỏa thuận đã ký. Bà N yêu cầu ông T đưa thêm số tiền 600.000.000đồng để bà N nộp tiền vào Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeaBank) nhằm giải chấp và lấy lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 56. Ông T không đồng ý với yêu cầu này do trái với Văn bản thỏa thuận đặt

cọc để đảm bảo chuyển nhượng tài sản ngày 10/5/2019. Theo ông được biết thì hiện nay bà N đã giải chấp xong tài sản thế chấp tại ngân hàng và lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về nhưng bà N vẫn không thực hiện đúng cam kết tiến hành tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đăng ký sang tên cho ông.

Như vậy, bà N đã có hành vi từ chối thực hiện nghĩa vụ đã cam kết theo Văn bản thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng tài sản ngày 10/5/2019, gây tổn hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Căn cứ theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, ông T đề nghị Tòa án buộc bà N phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 2.205.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 4.205.000.000 đồng.

Trường hợp bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thì ông T cũng đồng ý nhưng với điều kiện bà N phải giao đủ diện tích đất 220m² tại vị trí hai bên đã thỏa thuận thuộc thửa đất số 56, ông T sẽ thanh toán nốt số tiền còn thiếu cho bà N và trả thêm cho bà N số tiền 150.000.000 đồng cả tài sản trên đất vì tài sản nhà và công trình khác do bà N xây dựng trên đất, thực tế năm 2019 hai bên có thỏa thuận giá nhận chuyển nhượng trên là bao gồm cả tài sản trên đất, nhưng không lập thành văn bản.

Bị đơn bà Vũ Thị N trình bày:

Bà và ông Lê Văn T là người cùng quê (huyện Hậu Lộc, tỉnh Thanh Hóa). Tháng 4/2019 bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Lê Văn T 250m² đất thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15, diện tích 903m² tại thôn Khoang Mái, xã Đồng Trục, huyện Thạch Thất, Hà Nội với giá 13.000.000 đồng/01m² đất, trong đó có 100m² đất ở và 150m² đất trồng cây lâu năm. Tổng giá trị tiền đất ông T phải thanh toán cho bà là 3.250.000.000đồng. Thời điểm này thửa đất của bà N đang là tài sản thế chấp tại Ngân hàng nên bà N và ông T thỏa thuận ông T thanh toán tạm ứng tiền trước cho bà N để bà N trả nợ cho Ngân hàng và làm thủ tục giải chấp, sau đó bà N sẽ làm thủ tục để bàn giao đất chuyển nhượng cho ông T. Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng đất, ông T đã giao cho bà N tổng số tiền đặt cọc là 2.000.000.000đồng. Số tiền này được ghi nhận trong Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng tài sản ngày 10/5/2019 và được ghi nhận trong Vi bằng số 1178 ngày 10/5/2019 tại Văn phòng thừa phát lại Thủ Đô. Sau đó ông T có đưa tiếp cho bà N

số tiền 205.000.000đồng nữa. Tổng số tiền bà N đã nhận của ông T là 2.205.000.000đồng.

Ngày 12/6/2019, bà N và ông T thỏa thuận thuê Công ty đo đạc về đo đất trên thực địa để lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất chuyển nhượng. Qua khảo sát thực địa thấy, nếu chuyển nhượng 250m² đất thì bị dính vào một phần nhà thờ của gia đình bà N nên hai bên có thỏa thuận miệng lại là bà N chỉ chuyển nhượng cho ông T diện tích đất là 220m², trong đó có 100m² đất ở và 120m² đất trồng cây lâu năm. Như vậy, số tiền đất ông T phải thanh toán trả cho bà N là 2.860.000.000đồng.

Sau khi nhận số tiền 2.205.000.000đồng, bà N đã bàn giao phần diện tích đất và nhà cho ông T, sau đó ông T giao cho ông Tuấn là anh rể của ông T trông nom nhà đất. Như vậy, ông T còn thiếu của bà số tiền 655.000.000 đồng. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do bà N đề nghị Ngân hàng và Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất làm thủ tục miễn giảm tiền lãi suất và tiền án phí nên thủ tục chờ đợi phải mất nhiều thời gian, bà N đã thỏa thuận với ông T kéo dài thêm thời gian thực hiện hợp đồng để bà thanh toán xong nợ Ngân hàng, giải chấp tài sản và ký tiếp hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông T không đồng ý. Lý do bà N không thực hiện đúng thời hạn bàn giao đất cho ông T một phần do lỗi của ông T không bàn giao tiền cho bà theo thỏa thuận để bà trả hết nợ của Ngân hàng, dẫn đến bà N không giải chấp được đất để ký Hợp đồng chuyển nhượng bàn giao nhà, đất cho ông T.

Quan điểm của bà N về yêu cầu khởi kiện của ông T là hiện nay bà N đã trả nợ xong Ngân hàng và đã giải chấp được tài sản, đã nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng nên bà N đề xuất hướng như sau:

Bà N đã nhận của ông T số tiền 2.205.000.000 đồng, tính theo giá đất 13.000.000đ/m² thì ông T đã trả tiền cho bà N được khoảng 170m² đất. Bà N đồng ý bàn giao cho ông T 170m² tại thửa đất số 56, nhưng trong 170m² đất này thì ông T chỉ có 60m² đất ở, còn lại 110m² là đất trồng cây lâu năm. Về số tài sản nhà và các công trình xây dựng trên đất nếu ông T đồng ý sử dụng thì thanh toán cho bà N số tiền 180.000.000 đồng, nếu ông T không đồng ý sử dụng tài sản thì bà N phá dỡ để bàn giao đất cho ông T.

Trường hợp ông T yêu cầu chuyển nhượng đủ 220m² đất thì bà cũng đồng ý nhưng với điều kiện bà đồng ý chuyển nhượng 170m² đất đã nhận tiền theo giá 13.000.000 đồng/m², còn 50m² đất chưa nhận tiền thì ông T phải thanh toán theo giá

là 20.000.000 đồng/m² (Giá đất trên thị trường hiện nay phải được 26.000.000đồng/m² nhưng bà N chỉ tính giá 20.000.000 đồng/m²). Về tài sản phải thanh toán cho bà N 180.000.000 đồng.

Nếu ông T không đồng ý hai phương án trên mà đòi lại tiền thì bà đồng ý trả lại cho ông T số tiền 2.205.000.000 đồng và hỗ trợ thêm cho ông T số tiền 500.000.000 đồng.

Bà Nữ không đồng ý bàn giao đủ diện tích đất 220m² với giá 13.000.000đồng/m² và nhận thêm 150.000.000 đồng theo yêu cầu của ông T vì hiện nay bà N đã trả nợ xong ngân hàng và không cần tiền cũng như không có nhu cầu bán thêm 50m² đất. Bà Nữ cũng không đồng ý với yêu cầu phạt cọc trên của ông T vì ông T là người vi phạm hợp đồng chứ không phải lỗi của bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan :

Bà Lê Thị Thu Hằng đồng ý với ý kiến trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 10/2020/DS - ST, ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất đã xét xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T. Buộc bà Vũ Thị N phải trả lại ông Lê Văn T 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) tiền đặt cọc, 205.000.000đ (Hai trăm linh năm triệu đồng) tiền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 2.000.000.000 (Hai tỷ đồng) tiền phạt cọc. Tổng cộng là 4.205.000.000đ (Bốn tỷ hai trăm linh năm triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/7/2020 bà N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không thỏa đáng, thiên vị cho bên khởi kiện. Đề nghị hủy nội dung tuyên bố bà N vi phạm hợp đồng và xét xử lại theo trình tự phúc thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vắng mặt; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và đề nghị Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày ý kiến thay cho nguyên đơn.

Người đại diện theo yêu cầu của bị đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện:

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nguồn gốc tài sản mà bà N và ông T thực hiện giao dịch chuyển nhượng vì đây là tài sản chung của vợ chồng bà N với ông Nguyễn Văn Cát. Sau khi ông Cát chết (năm 2014) phần tài sản của ông Cát trở thành di sản để lại cho các hàng thừa kế của ông Cát. Trước khi lấy bà N, ông Cát có vợ và có 2 người con riêng, sau khi kết hôn với bà N, ông Cát và bà N có hai người con chung. Khi ông T và bà N thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất, ông T biết rõ chồng bà N đã chết nhưng không xem xét đến các hàng thừa kế của ông Cát để làm rõ bà N một mình có quyền định đoạt đối tài sản chuyển nhượng không?. Nếu chỉ căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên một mình bà N để xác định bà N có quyền định đoạt đối với nhà đất này là chưa đủ cơ sở vì thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất pháp luật không có quy định phải đứng tên hai vợ chồng, do vậy mặc dù bà N đứng tên một mình trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có nghĩa tài sản này là của một mình bà N. Nguồn gốc nhà đất tranh chấp là của vợ chồng bà N nhận mua bán chuyển nhượng từ năm 2005, đến năm 2011 mới làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận, năm 2014 ông Cát mới chết. Ngoài ra theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc bà N chuyển nhượng cho ông T 100m² đất ở trên tổng số 140m² đất ở là không phù hợp vì phần diện tích đất ở còn lại không đủ để phân chia tách thửa theo quy định của pháp luật.

Do vậy đề nghị Tòa án xác định giao dịch đặt cọc giữa bà N với ông T vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng và giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Ngoài ra người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng đề nghị Tòa án xem xét việc ông T đã có thời gian chiếm giữ, quản lý và lắp đặt một số thiết bị, đồ dùng vào ngôi nhà cấp 4 trên phần diện tích đất bà N với ông T thỏa thuận chuyển nhượng. Khi xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu thì ông T phải dỡ bỏ các thiết bị, đồ dùng đã lắp đặt và trả lại toàn bộ nhà, đất cho gia đình bà N. Do tại giai đoạn sơ thẩm bà N không được hướng dẫn và không biết để giao nộp tài liệu, chứng cứ xác định về nguồn gốc tài sản, do vậy để chứng minh cho kháng cáo của mình là có cơ sở, tại giai đoạn phúc thẩm cũng như tại phiên tòa, bà N xuất trình tài liệu, chứng cứ gồm Giấy đăng ký kết hôn của bà N với ông Cát, Giấy chứng tử của ông Cát; Đơn đề nghị có xác nhận của UBND xã Đồng Trục về việc ông Cát và bà N mua thửa đất

tranh chấp này từ năm 2005...đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét và giải quyết đảm bảo quyền và lợi ích cho bà N.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu:

Văn bản thỏa thuận đặt cọc giữa ông T với bà N có hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật; văn bản này được Văn phòng Thừa phát lại Thủ đô lập vi bằng để ghi nhận lại việc đặt cọc giữa hai bên nên đề nghị Tòa án công nhận là hợp pháp;

Khi thực hiện giao dịch đặt cọc cũng như làm việc với ông T về việc mua bán, chuyển nhượng nhà đất, bà N thường đi cùng với con gái. Việc bà N biết rõ quan hệ thừa kế có liên quan đến nhà, đất chuyển nhượng nhưng không thông báo cho ông T khi hai bên thỏa thuận giao dịch đặt cọc nên lỗi này thuộc về bà N. Quá trình giải quyết vụ án, bà N có nhiều lời khai thể hiện đã thống nhất với gia đình về việc chuyển nhượng nhà, đất cho ông T, nay bà N lại cho rằng chưa có sự thống nhất của các con như vậy là mâu thuẫn với những nội dung bà N đã khai trước đây nên bà N phải chịu trách nhiệm đối với nội dung này.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, bà N là người từ chối chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nên bà N là người vi phạm hợp đồng, do vậy bà N phải chịu phạt cọc như hai bên đã thỏa thuận.

Đối với việc chiếm giữ và quản lý nhà, đất như phía bị đơn trình bày, ông T khẳng định chưa bao giờ ở hay quản lý nhà và phần diện tích đất mà bà N và ông T thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng; phía bị đơn cũng không đưa ra được căn cứ chứng minh hai bên có việc bàn giao nhà, đất cho nhau. Tuy nhiên theo ông T cho biết thì có ông Nông Quốc Tuấn là bạn cùng làm ăn với ông T đi cùng với ông T đến nhà bà N để mua nhà, do là người cùng quê nên bà N đồng ý cho ông Tuấn ở phần diện tích nhà đất bà N đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T. Một số thiết bị, đồ dùng như bị đơn trình bày là của ông Tuấn đã lắp đặt và có ở đây một vài ngày chứ không ở ổn định. Do vậy đề nghị Tòa án tiến hành định giá đối với phần tài sản lắp đặt thêm và giải quyết việc này với ông Tuấn, không liên quan gì đến ông T.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: sau khi phân tích, đánh giá nội dung và quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Vũ Thị N do hai bên thỏa thuận và ký Hợp đồng đặt cọc không phải là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giao dịch này không bị vô hiệu như phía bị đơn đề nghị.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông T, bà N cũng đã chuyển giao cho ông T quản lý, sử dụng phần diện tích đất hai bên đã lập Hợp đồng đặt cọc.

Căn cứ vào thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc thì bà N là người vi phạm cam kết chuyển nhượng mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, do vậy bà N phải bị phạt cọc theo nội dung trong Hợp đồng, thỏa thuận này là phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 10/2020/DSST ngày 08/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

1. *Về tố tụng:* Bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, không thuộc trường hợp phải nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

2. *Về Nội dung:* Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 *Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc:*

Ông Lê Văn T và bà Vũ Thị N cùng trình bày nội dung xác nhận, tháng 4/2019 bà N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T một phần diện tích đất 250m² thuộc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15 có tổng diện tích 903m² tại thôn Khoang Mái, xã Đồng Trúc, huyện Thạch Thất, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB466335, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 00287/TTR125-TTBTMT do UBND huyện Thạch Thất cấp ngày 29/01/2011 đứng tên chủ sử dụng đất là bà Vũ Thị N (Sau đây gọi tắt là thửa đất số 56), với giá 13.000.000 đồng/01m², trong đó có 100m² đất ở và 150m² đất trồng cây

lâu năm. Tổng giá trị tiền đất ông T phải thanh toán cho bà N là 3.250.000.000 đồng. Do thời điểm này thửa đất số 56 của bà N đang là tài sản thế chấp bảo đảm cho khoản vay của bà N tại Ngân hàng TMCP Đông Nam Á (SeaBank) nên không làm được thủ tục chuyển nhượng, vì vậy ông T và bà N thỏa thuận ông T đặt cọc cho bà N một khoản tiền để bảo đảm sau khi bà N giải chấp tài sản tại Ngân hàng sẽ tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Sau đó, ông T đã nhiều lần giao tiền đặt cọc cho bà N, đến ngày 10/5/2019 ông T và bà N đã chốt lại số tiền đặt cọc và xác nhận ông T đã đặt cọc cho bà N tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng, cùng ngày 10/5/2019, tại địa chỉ số 2 Lô 1, dãy A khu Trung Yên, phường Trung Hòa, quận Cầu Giấy, Hà Nội, ông T và bà N đã lập “*Văn bản thỏa thuận*” về việc đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng tài sản với nội dung ghi nhận ông T đã đặt cọc cho bà N số tiền 2.000.000.000 đồng, đồng thời thuê Văn phòng thừa phát lại Thủ đô lập “*Vi bằng*” để ghi nhận lại việc thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên. Sau khi ký Văn bản thỏa thuận đặt cọc, theo yêu cầu của bà N, ông T chuyển thêm số tiền 205.000.000 đồng (số tiền này được chuyển cho bà N nhiều lần).

Ngày 12/6/2019, hai bên tiến hành thuê Công ty đo đạc lập hồ sơ kỹ thuật thửa đất chuyển nhượng. Qua khảo sát thực địa thấy, nếu chuyển nhượng 250m² đất thì bị dính vào một phần nhà thờ của gia đình bà N, nên hai bên có thỏa thuận lại (thỏa thuận miệng) là ông T chỉ nhận chuyển nhượng của bà N diện tích đất 220m², trong đó có 100m² đất ở và 120m² đất trồng cây lâu năm.

Sau khi hết thời hạn thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc, ông T đã nhiều lần yêu cầu bà N thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T. Mặc dù đã được Ngân hàng giải chấp thửa đất số 56 nhưng bà N không đồng ý tiếp tục lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nữa. Do vậy, ông T khởi kiện yêu cầu bà N trả lại số tiền 2.000.000.000 đồng đặt cọc và số tiền 205.000.000 đồng tiền thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, đồng thời bà N phải chịu số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T yêu cầu bà N thanh toán là 4.205.000.000 đồng.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà N có đơn kháng cáo cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà N có lỗi trong giao dịch đặt cọc đồng thời buộc bà N phải thanh toán

tiền đặt cọc và tiền phạt cọc theo thỏa thuận là không thỏa đáng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà N bổ sung yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xác định nhà, đất các bên giao dịch chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng bà N với ông Cát được hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Sau khi ông Cát chết thì ½ diện tích đất được xác định là tài sản chung của vợ chồng trở thành di sản của ông Cát để lại chưa chia theo quy định. Do không hiểu biết về pháp luật nên bà N đã một mình thực hiện giao dịch chuyển nhượng là không hợp pháp; khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng với bà N, ông T biết rõ chồng bà N đã chết nên nhà đất này thuộc trường hợp phải xem xét vì có liên quan đến các hàng thừa kế, tuy nhiên ông T và bà N vẫn thỏa thuận chuyển nhượng và thực hiện giao dịch đặt cọc trái pháp luật. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, đồng thời tuyên bố các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà N nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh nhà đất là tài sản chung của vợ chồng (bà Vũ Thị N và ông Nguyễn Văn Cát). Xem xét tài liệu, chứng cứ cũng như ý kiến trình bày của các đương sự tại phiên tòa, hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy, bà Vũ Thị N và ông Nguyễn Văn Cát kết hôn từ năm 1984, theo lời khai của người đại diện theo ủy quyền của bà N thì bà N với ông Cát có 02 người con chung. Tại *Đơn xin xác nhận* của bà Vũ Thị N có xác nhận của UBND xã Đồng Trúc, huyện Thạch Thất, Hà Nội ngày 16/7/2021 thể hiện, nguồn gốc thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15, tại thôn Khoang Mái, xã Đồng Trúc, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội do vợ chồng bà N, ông Cát mua của anh Phí Văn Lan (tức anh Ba), sinh năm 1974, vợ là Kiều Thị Hoa, sinh năm 1975, thường trú tại xóm Đông, xã Đồng Trúc, Thạch Thất, Hà Nội, đến năm 2011 mới làm thủ tục và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Vũ Thị N. Thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi đó ông Cát vẫn còn sống, theo trình bày của bà N do pháp luật không có quy định Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải đứng tên cả hai vợ chồng nên bà đã làm thủ tục và đứng tên một mình trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trình bày của bà N là phù hợp với quy định của pháp luật tại thời điểm cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất. Do vậy mặc dù Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ đứng tên một mình bà N nhưng căn cứ vào các tài liệu như đã viện dẫn xác định nhà đất nêu trên là tài sản chung của vợ chồng bà N với ông Cát được hình thành trong thời kỳ hôn nhân. Khi thực hiện giao dịch đặt cọc bà N không cung cấp được căn cứ chứng minh tài sản này là của riêng bà N để một mình có quyền định đoạt đối với tài sản này. Sau khi ông Cát chết, ½ tài sản là nhà đất nêu trên được xác định là di sản của ông Cát để lại, những người trong hàng thừa kế của ông Cát chưa thực hiện khai nhận di sản thừa kế và chưa chia thừa kế theo quy định. Vì vậy bà N một mình thực hiện giao dịch chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất mà không có sự đồng ý hay thỏa thuận, thống nhất của những người được hưởng thừa kế đối với phần di sản mà ông Cát để lại là trái pháp luật. Ông Thế khi thực hiện giao dịch chuyển nhượng với bà N không tìm hiểu về nguồn gốc tài sản nhận chuyển nhượng, không yêu cầu bà N cung cấp căn cứ xác định bà N một mình có quyền định đoạt đối với tài sản là nhà, đất này, không trao đổi với các con của bà N và những người sống trên đất cũng như tìm hiểu tại chính quyền địa phương để làm rõ tính pháp lý của tài sản chuyển nhượng, do vậy cần phải xác định Hợp đồng đặt cọc giữa ông T với bà N bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 bộ luật dân sự năm 2015 - giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, lỗi dẫn đến Hợp đồng bị vô hiệu do cả hai bên gây ra. Khi xác định Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật thì các thỏa thuận khác trong Hợp đồng đặt cọc cũng bị xác định là vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà N không trình bày về nguồn gốc tài sản, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xem xét thỏa thuận trong giao dịch đặt cọc mà không xem xét nguồn gốc tài sản đặt cọc là đối tượng để xác lập giao dịch trên cơ sở đó hướng dẫn cho bà N cung cấp và giao nộp tài liệu, chứng cứ là chưa đủ cơ sở để xác định Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, bản án nhận định lỗi thuộc về bà N và buộc bà N phải thanh toán tiền đặt cọc và phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà N và không phù hợp với quy định của pháp luật. Bên cạnh đó thì ½ tài sản là nhà đất được xác định là di sản của ông Cát để lại nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người con của ông Cát và bà N vào tham gia tố tụng là thiếu sót, tuy nhiên việc giải quyết vụ án không làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các con ông Cát và bà N nên không cần thiết

phải hủy bản án sơ thẩm. Do vậy Tòa án cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi của các bên.

2.2 Về giải quyết hậu quả khi xác định Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu

Khi xác định Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu thì ông T phải trả lại nhà, đất cho bà N và bà N phải trả lại số tiền ông T đã đặt cọc. Tuy nhiên do số tiền ông T chuyển giao cho bà N nhiều lần vào các thời gian khác nhau. Căn cứ vào văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 10/5/2019 thể hiện, ông T và bà N đã chốt lại số tiền đặt cọc và xác nhận ông T đã đặt cọc cho bà N tổng số tiền 2.000.000.000đồng. Bà N vẫn cầm giữ số tiền này cho đến nay nên cần buộc bà N phải trả lãi cho ông T đối với khoản tiền này theo quy định của pháp luật, thời điểm tính lãi suất từ khi hai bên ký xác nhận số tiền đặt cọc (10/5/2019) đến ngày xét xử sơ thẩm. Đối với khoản tiền 205.000.000đồng ông T trình bày giao cho bà N làm nhiều lần sau khi hai bên viết Giấy thỏa thuận đặt cọc. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà N nhất trí trả lãi đối với khoản tiền 205.000.000đồng cùng thời điểm hai bên viết giấy thỏa thuận đặt cọc (ngày 10/5/2019) và tự nguyện hỗ trợ thêm cho ông T 100.000.000đồng đề nghị Tòa án ghi nhận.

Thời điểm các bên thực hiện giao dịch đặt cọc là năm 2019, căn cứ Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam; Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, quy định mức lãi suất cơ bản là 9,0%/năm.

Như vậy tính từ thời điểm ông T và bà N viết Giấy thỏa thuận đặt cọc ngày 10/5/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 08/7/2020, tổng cộng là 13 tháng 28 ngày.

Số tiền lãi được tính như sau:

$2.205.000.000\text{đồng} \times 9\% : 12\text{ tháng} = 16.537.500\text{đồng}$

$16.537.500\text{đồng} \times 13\text{ tháng } 28\text{ ngày} = 230.422.500\text{đồng}$

Tổng số tiền bà N phải thanh toán cho ông T là :

$2.205.000.000\text{đồng tiền gốc} + 230.422.500\text{đồng lãi} + 100.000.000\text{đồng bị đơn tự nguyện hỗ trợ} = \mathbf{2.535.422.500\text{đồng}}$.

Tại phiên tòa ngày 07/10/2021, người đại diện theo ủy quyền của bà N trình bày, sau khi nhận tiền đặt cọc của ông T, bà N đã giao cho ông T phần diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng, trên đất có nhà xây cấp 4, ông T có nhờ người

trông coi quản lý, sử dụng trong khoảng thời gian 3 đến 4 tháng (*việc giao nhà đất cho ông T quản lý, sử dụng hai bên không lập văn bản mà chỉ nói miệng*), sau đó thì xảy ra tranh chấp nên ông T và người trông coi nhà đất không ở đây nữa. Quá trình ở nhà đất này ông T đã lắp đặt thêm cửa nhôm kính và trần nhựa khung nhôm, tuy nhiên phía nguyên đơn (ông T) trình bày chưa khi nào quản lý và sử dụng cũng như không lắp đặt thêm tài sản, thiết bị gì vào ngôi nhà cấp 4 trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà N. Do mâu thuẫn trong lời khai của các đương sự nên Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa và tiến hành xác minh, xem xét thực trạng phần diện tích nhà, đất tranh chấp.

Căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 13/10/2021, Công an xã Đồng Trục cung cấp thông tin cho Tòa án có nội dung thể hiện, nhà đất tranh chấp hiện chỉ có một mình bà Vũ thị Nữ sinh sống, việc mua bán, chuyển nhượng hay đặt cọc liên quan đến thửa đất này Công an không nắm được. Từ thời điểm tháng 2 năm 2020 không có ai trình báo có tranh chấp liên quan đến thửa đất này; ngoài bà N thì không có ai đến Công an xã làm thủ tục đăng ký tạm trú hoặc thông báo lưu trú với Công an xã.

Tại Biên bản xem xét hiện trạng nhà, đất ngày 13/10.2021 bà N trình bày, khi tiến hành đặt cọc và bàn giao căn nhà trên phần diện tích đất chuyển nhượng, bà N và ông T không báo cho chính quyền địa phương biết về việc ông T quản lý phần diện tích đất và ngôi nhà trên phần diện tích đất này.

Do phía nguyên đơn - ông T không thừa nhận có việc quản lý, sử dụng và lắp đặt thêm thiết bị, đồ dùng...như lời khai của phía bị đơn - bà N; lời khai của bà N thể hiện đã giao nhà, đất cho ông T quản lý, sử dụng nhưng không có căn cứ chứng minh có việc bàn giao nhà đất giữa bà N với ông T, ông T lại phủ nhận lời khai này của bà N. Theo Biên bản xác minh cũng như Biên bản xem xét thẩm định nhà đất như đã nêu ở nội dung trên thì chưa có căn cứ xác định ông T đã quản lý, sử dụng và lắp đặt một số thiết bị, đồ dùng vào ngôi nhà cấp 4 trên phần diện tích đất tranh chấp khoảng 220m². Do vậy khi xác định giao dịch đặt cọc giữa bà N với ông T bị vô hiệu thì bà N có quyền quản lý, sử dụng toàn bộ phần diện tích đất và nhà ở cùng các thiết bị, đồ dùng đã lắp đặt trong ngôi nhà cấp 4 này. Bà Nữ có nghĩa vụ thanh toán trả lại cho ông T khoản tiền như đã nêu ở nội dung trên.

Đối với Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm trình bày, một số thiết bị, đồ dùng trong ngôi nhà cấp 4 trên phần diện

tích đất tranh chấp như bị đơn trình bày là của ông Nông Quốc Tuấn - bạn cùng làm ăn với ông T đã lấp đặt vào đây để ở trong thời gian ngắn một vài ngày. Xét thấy, trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm ông T không cung cấp thông tin này cho Tòa án, tại phiên tòa phúc thẩm Luật sư mới trình bày nội dung này nhưng không có tài liệu, chứng cứ gì chứng minh lời trình bày của mình là có cơ sở, phía bị đơn lại phủ nhận nội dung này nên không có căn cứ để xem xét giải quyết trong cùng vụ án, trường hợp sau này các bên không thống nhất, thỏa thuận giải quyết được mà có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

Từ những phân tích trên xác định, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở nên được chấp nhận. Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T, buộc bà N phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc và số tiền ông T đã giao cho bà N để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tính lãi theo quy định của pháp luật đối với khoản tiền này. Không chấp nhận yêu cầu của ông T buộc bà N phải trả khoản tiền phạt cọc như nội dung trong Văn bản thỏa thuận đặt cọc.

Phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

3. Về án phí:

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì bị đơn được miễn án phí, do vậy Tòa án cấp sơ thẩm không ra thông báo nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là phù hợp quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 10/DSST ngày 08/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T đối với bà Vũ Thị N về việc buộc bà N phải trả lại cho ông T số tiền đặt cọc 2.000.000.000đồng và số tiền 205.000.000đồng ông T giao cho bà N để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Xác định Văn bản thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng tài sản lập ngày 10/5/2019 và được Văn phòng Thừa phát lại Thủ Đô lập Vi bằng số 1178/2019/VB -TPLTĐ ngày 10/5/2019 bị vô hiệu và bị hủy bỏ.

3. Buộc bà Vũ Thị N phải trả ông Lê Văn T số tiền đặt cọc 2.000.000.000đồng và số tiền 205.000.000đồng ông T giao cho bà N để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng là 2.205.000.000đồng.

Ghi nhận bà Vũ Thị N tự nguyện hỗ trợ cho ông Lê Văn T số tiền 100.000.000đồng khi tuyên bố Văn bản thỏa thuận đặt cọc bị vô hiệu.

Buộc bà Vũ Thị N phải trả cho ông Lê Văn T khoản tiền lãi của số tiền 2.205.000.000 đồng là 230.422.500đồng.

Tổng cộng bà Vũ Thị N phải trả cho ông Lê Văn T tổng số tiền là :

2.205.000.000đồng tiền gốc + 230.422.500đồng lãi + 100.000.000đồng bị đơn hỗ trợ = **2.535.422.500đồng.**

4. Bà Vũ Thị N được sở hữu, sử dụng toàn bộ hiện trạng phần diện tích đất, trên đất có một ngôi nhà cấp 4 và các tài sản khác gắn liền với ngôi nhà và phần diện tích đất mà bà N và ông T đã thực hiện giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng thuộc một phần thửa đất số 56, tờ bản đồ số 15 thôn Khoang Mái, xã Đồng Trúc, huyện Thạch Thất, thành phố Hà Nội.

5. Về án phí:

- Ông Lê Văn T phải chịu 72.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền này được trừ vào số tiền 56.100.000đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông T đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 07038, ngày 5/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất. Số tiền án phí ông T còn phải nộp là 15.900.000đồng.

- Bà Vũ Thị N được miễn nộp tiền án phí và không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

6. 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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được 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 tuyên án./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân huyện Thạch Thất;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạch Thất;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Thị Thu Nam