

Bản án số: 44/2022/DS-PT
Ngày 23-9-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LẠNG SƠN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lộc Sơn Thái

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Minh Thùy và ông Hồ Đức Châm

-Thư ký phiên tòa: Bà Tạ Thị Hồng Trâm, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn tham gia phiên tòa: Bà Mông Thị Mai Phương, Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Lạng Sơn xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 32/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 8 năm 2022 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 44/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 69/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Lạng Sơn; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hoài H; địa chỉ: Khu đô thị N, phường T, quận C, thành phố Hà Nội; chỗ ở hiện nay: Khu đô thị mới C, xã T, huyện T, thành phố Hà Nội, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị Kim K, Văn phòng Luật sư K, Đoàn Luật sư tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Chu Văn T; địa chỉ: Khu tái định cư T, đường B, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị H, địa chỉ: Khối T, phường C, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*

1. Bà Vy Thị C; địa chỉ: Đường N, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

2. Ngân hàng thương mại cổ phần đầu tư và phát triển V; địa chỉ: Đường T, phường L, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phan Đức T, Chủ tịch Hội đồng quản trị, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Bé Văn A, Giám đốc Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển V, chi nhánh L; địa chỉ: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

Ông Trần Văn D, Phó Giám đốc Ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển V, chi nhánh L; địa chỉ: Đường L, phường V, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn, vắng mặt.

- Người làm chứng:

1. Bà Đặng Thị Hồng T, vắng mặt;
2. Bà Nguyễn Thị H, có mặt;
3. Ông Vũ Ngọc D, vắng mặt;
4. Ông Nguyễn Văn Đ, vắng mặt.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Hoài H là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo tài liệu có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài H trình bày: Bà có nhu cầu mua khách sạn tại thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn để kinh doanh. Khoảng tháng 8/2020, bà tìm hiểu và được biết Khách sạn T của ông Chu Văn T cần bán. Bà và ông Chu Văn T đã trao đổi và thống nhất giá chuyển nhượng là 30.000.000.000 đồng. Ông Chu Văn T cho bà biết, ông đang giải quyết ly hôn với bà Vy Thị C, hai bên có thỏa thuận toàn bộ tài sản trên do ông Tăng được quyền quản lý nhưng phải thanh toán cho bà Vy Thị C 1.750.000.000 đồng. Ông Tăng yêu cầu bà đặt cọc 2.000.000.000 đồng để ông chuyển trả tiền cho bà Vy Thị C, bà đồng ý. Ngày 31/8/2020, bà đã chuyển số tiền cọc vào tài khoản của ông Chu Văn T và hai bên viết Giấy đặt cọc thỏa thuận giá chuyển nhượng Khách sạn là 30.000.000.000 đồng. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc có sự chứng kiến của bà Đặng Thị Hồng T là bạn của bà và bà Nguyễn Thị H là nhân viên kế toán của ông Chu Văn T, Giấy đặt cọc do bà Nguyễn Thị H viết.

Khoảng tháng 09/2020, ông Chu Văn T hẹn bà đến Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển V - Chi nhánh L, thì bà mới biết ông Chu Văn T đang nợ tiền Ngân hàng cả gốc và lãi khoảng gần 24.000.000.000 đồng. Bà và ông Chu Văn T thỏa thuận bà sẽ đưa tiền để trả nợ cho ông Chu Văn T và ông Chu Văn T chuyển nhượng lại Khách sạn cho bà. Khoảng ngày 30/9/2020, bà lên Lạng Sơn để làm thủ tục chuyển nhượng thì được biết Công văn số 404/CV-THADS ngày 11/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn,

tỉnh Lạng Sơn phong tỏa tài sản là Khách sạn T. Bà đã đến gặp ông Chu Văn T để đòi tiền cọc nhưng ông Chu Văn T nói không có khả năng thanh toán và nói chỉ cần bà nộp tiền vào Ngân hàng trả nợ hộ ông Chu Văn T để xóa thế chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và nộp số tiền 2.500.000.000 đồng vào Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn để xóa lệnh phong tỏa thì sẽ làm được thủ tục chuyển nhượng Khách sạn cho bà.

Ngày 26/10/2020, bà và ông Chu Văn T ký Biên bản thỏa thuận mua bán Khách sạn T (Biên bản thỏa thuận ngày 26/10/2020) có nội dung trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày 26/10/2020, ông Chu Văn T có trách nhiệm hoàn thành các thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là Khách sạn T, có trách nhiệm gỡ lệnh phong tỏa của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, bà phải nộp số tiền 2.500.000.000 đồng vào Chi cục Thi hành án thành phố Lạng Sơn hộ ông Chu Văn T để gỡ văn bản phong tỏa tài sản và nộp tiền trả nợ Ngân hàng để xóa thế chấp. Khoảng tháng 10 – tháng 11/2020, bà tạm thời tiếp nhận quản lý Khách sạn T được khoảng 01 tháng thì ông Chu Văn T không cho bà quản lý nữa. Bà đã mang tiền lên Lạng Sơn mục đích để trả nợ Ngân hàng hộ ông Chu Văn T, xóa thế chấp tài sản nhưng khi đến Khách sạn bà được lễ tân cho biết ngoài nợ Ngân hàng ông Chu Văn T còn nợ rất nhiều người khác đang đòi nợ và đã có chủ nợ của ông Chu Văn T gặp bà nói rằng nếu bà mua Khách sạn thì người đó sẽ khởi kiện, sợ gặp rắc rối nên bà không nộp tiền vào Ngân hàng trả khoản nợ của ông Chu Văn T.

Nay bà Nguyễn Thị Hoài H khởi kiện yêu cầu ông Chu Văn T phải trả lại số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và tiền lãi đối với số tiền cọc với lãi suất là 10%/năm, tạm tính từ ngày 26/12/2020 đến ngày 26/5/2022 là 283.333.000 đồng (tính từ ngày 26/12/2020 đến ngày xét xử 21/6/2022 là 298.333.000 đồng).

Bị đơn ông Chu Văn T trình bày: Quá trình hai bên thỏa thuận đặt cọc 2.000.000.000 đồng để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Khách sạn T đúng như bà Nguyễn Thị Hoài H trình bày nhưng lỗi dẫn đến việc hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng Khách sạn là hoàn toàn do bà Nguyễn Thị Hoài H không nộp tiền vào Cơ quan Thi hành án 2.500.000.000 đồng để xóa lệnh phong tỏa tài sản và trả nợ Ngân hàng cho ông để xóa thế chấp tài sản, lấy 08 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông về để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng hợp pháp. Thực tế là bà Nguyễn Thị Hoài H không có tiền để thực hiện các thỏa thuận đó, bà Nguyễn Thị Hoài H hoàn toàn có lỗi nên bà Nguyễn Thị Hoài H phải mất tiền đặt cọc. Vì vậy, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoài H.

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan

Bà Vy Thị C trình bày: Bà và ông Chu Văn T đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 161/2020/QĐST-HNGĐ ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn. Khi ly hôn, thỏa thuận của ông bà, ông Chu Văn T đã thực hiện xong toàn bộ nhà đất là tài sản chung của vợ chồng (trong đó có Khách sạn

T) ông Chu Văn T có quyền sử dụng. Bà không liên quan đến việc đặt cọc mua bán giữa bà Nguyễn Thị Hoài H và ông Chu Văn T nên bà từ chối tham gia tố tụng.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển V, trình bày: 07 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Chu Văn T, bà Vy Thị C gồm các thửa số 313, 231, 316, 317, 48, 348 tờ bản đồ số 43 và thửa 243 tờ bản đồ số 42 phường Đông Kinh, thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn và tài sản gắn liền với đất là Khách sạn T là tài sản ông Chu Văn T và bà Vy Thị C đã thế chấp tại Ngân hàng để đảm bảo cho khoản vay của ông Chu Văn T và bà Vy Thị C. Khi ông Chu Văn T và bà Vy Thị C ly hôn, theo Quyết định số 161/2020/QĐST-HNGĐ ngày 04/9/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn thì ông Chu Văn T được sở hữu toàn bộ tài sản trên và có trách nhiệm trả nợ Ngân hàng. Việc ông Chu Văn T và bà Nguyễn Thị Hoài H thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng Khách sạn T như thế nào Ngân hàng không được biết. Trong năm 2020, có thời gian ông Chu Văn T và bà Nguyễn Thị Hoài H đến Ngân hàng hỏi về số dư nợ hiện tại của ông Chu Văn T nên Ngân hàng chỉ biết là bà Nguyễn Thị Hoài H là khách đang có nhu cầu mua Khách sạn của ông Chu Văn T. Ngân hàng nhận thấy, việc bà Nguyễn Thị Hoài H đặt cọc với ông Chu Văn T để mua bán Khách sạn T không liên quan, không ảnh hưởng đến quyền lợi, nghĩa vụ của Ngân hàng. Đến nay, ông Tăng vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ trả nợ cho Ngân hàng nên tài sản bảo đảm chưa được xóa thế chấp. Ngân hàng đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117; 119, 328, 407 của Bộ luật Dân sự; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài H về việc yêu cầu ông Chu Văn T trả tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và số tiền lãi đối với tiền đặt cọc là 298.333.000 đồng (hai trăm chín mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Trong thời hạn luật định, bà Nguyễn Thị Hoài H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn theo hướng đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài H thay đổi một phần nội dung khởi kiện, bà không yêu cầu ông Chu Văn T phải trả cho bà tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và tiền lãi đối với số tiền cọc với lãi suất là 10%/năm, tạm tính từ ngày 26/12/2020 đến ngày 26/5/2022 là 283.333.000 đồng. Bà chỉ kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm buộc ông Chu Văn T phải trả lại số tiền đặt cọc cho bà là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Hoàng Thị Kim K trình bày: Giấy đặt cọc được lập giữa bà Nguyễn Thị Hoài H và ông Chu Văn T là hợp pháp, có người làm chứng và bà Nguyễn Thị Hoài H đã chuyển đủ số tiền 2.000.000.000đ. Ông Chu Văn T nói rằng ông Chu Văn T có quyền định đoạt tài sản đối với Khách sạn nên bà Nguyễn Thị Hoài H mới chuyển tiền đặt cọc cho ông Chu Văn T nhưng ngoài khoản thỏa thuận tiền với bà Vy Thị C, ông Chu Văn T còn nợ Ngân hàng và nợ nhiều người khác mà ông Chu Văn T không cho bà Nguyễn Thị Hoài H biết. Trong thời điểm thực hiện hợp đồng, có văn bản của thi hành án, sự việc này bà Nguyễn Thị Hoài H không được biết, ông Chu Văn T cũng không nói cho bà Nguyễn Thị Hoài H biết. Bà Nguyễn Thị Hoài H đã đến làm việc thì ông Chu Văn T nói không có khả năng trả nợ nên bà Nguyễn Thị Hoài H mới nghĩ đến phương án là theo nội dung biên bản thỏa thuận ngày 26/10/2020. Việc không thực hiện được hợp đồng là do ông Chu Văn T đã vi phạm về quyền của người bán trong 60 ngày phải thực hiện chuyển nhượng, gỡ lệnh phong tỏa nhưng ông Chu Văn T không làm được. Mặt khác, thỏa thuận cho bà Nguyễn Thị Hoài H được quản lý khách sạn 02 tháng nhưng bà Nguyễn Thị Hoài H quản lý được 01 tháng ông Chu Văn T đã không cho quản lý nữa. Ông T là người liên tục vi phạm các thỏa thuận nên cả hai bên mới không thực hiện được mua bán khách sạn, bà Nguyễn Thị Hoài H hoàn toàn không có lỗi. Hợp đồng thỏa thuận giữa hai bên là vô hiệu, hai bên phải trả lại những gì đã nhận, nếu có tiếp tục thực hiện hợp đồng thì vẫn phải thực hiện mua bán với giá 30.000.000.000đ, tại phiên tòa ông Chu Văn T cho rằng phải tăng giá bán khách sạn là không có cơ sở bởi người vi phạm không thể thực hiện hợp đồng là ông Chu Văn T. Do đó, tôi đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hoài H, buộc ông Chu Văn T phải trả tiền cọc 2.000.000.000đ cho bà Nguyễn Thị Hoài H. Đối với tiền phạt cọc và tiền lãi, bà Nguyễn Thị Hoài H đã rút yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét theo quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Chu Văn T và người đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị H đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự, người tham gia tố tụng khác chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Xét nội dung kháng cáo: Ngày 31/8/2020 bà Nguyễn Thị Hoài H và ông Chu Văn T lập Giấy cam kết đặt cọc để chuyển nhượng Khách sạn T, bà Nguyễn Thị Hoài H đặt cọc cho ông Chu Văn T 2.000.000.000 đồng. Khi lập văn bản đặt cọc tài sản mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng là Khách sạn T thì vợ chồng ông Chu Văn T đang thế chấp tài sản trên tại Ngân hàng. Đồng thời, tại thời điểm hai bên lập bản cam kết đặt cọc chuyển nhượng khách sạn, ông Chu Văn T nói với bà Nguyễn Thị Hoài H về việc vợ chồng ông đang xin ly hôn, ông có trách nhiệm trả cho bà Chín 1.750.000.000 đồng và gửi cho bà Nguyễn Thị Hoài H xem bản chụp trang đầu và trang cuối của Biên bản ghi nhận sự tự nguyện ly hôn và hòa giải thành giữa ông T và bà C ngày 21/8/2020, tuy nhiên trong biên bản ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự không có nội dung thể hiện Khách sạn T đang thế chấp tại Ngân hàng và ông Chu Văn T không nói cho bà Nguyễn Thị Hoài H biết nên bà mới đưa tiền đặt cọc cho ông Chu Văn T để làm cơ sở cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng, như vậy ông T không phải là chủ sở hữu duy nhất về tài sản.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 11/9/2020 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn có Công văn số 404/CV-CCTHADS về việc đề nghị không được dịch chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản để bảo đảm thi hành án đối với Khách sạn T, bà Nguyễn Thị Hoài H và ông Chu Văn T đều biết nội dung này, ngày 26/10/2020 hai bên vẫn ký Biên bản thỏa thuận chuyển nhượng Khách sạn T. Như vậy, xác định các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là trái quy định pháp luật và các điều khoản nêu trên bà Nguyễn Thị Hoài H đã biết việc hạn chế chuyển nhượng, không thể thực hiện được vì quyền sử dụng đất đang thế chấp, bị hạn chế chuyển nhượng vì có Công văn của Chi Cục thi hành dân sự nhưng vẫn ký kết nên xác định bà Nguyễn Thị Hoài H cũng có lỗi, việc thỏa thuận đã vi phạm quy định Điều 117, khoản 2 Điều 328, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những phân tích nêu trên thấy bà Nguyễn Thị Hoài H và ông Chu Văn T đều có lỗi trong thực hiện giao dịch đặt cọc và thỏa thuận mua bán Khách sạn T, việc chuyển nhượng không thể thực hiện được, do đó bản án sơ thẩm nhận định [10] cho rằng bà Nguyễn Thị Hoài H có lỗi hoàn toàn và tại mục 1 phần quyết định xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hoài H về việc đòi tiền cọc là chưa đảm bảo, căn cứ Điều 122 Bộ luật dân sự, xác định giao dịch đặt cọc bị vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, do đó việc kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hoài H yêu cầu ông Chu Văn T trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, bà Nguyễn Thị Hoài H rút yêu cầu tính lãi và tiền phạt cọc, việc đương sự rút hoàn toàn tự nguyện, bị đơn cũng đồng ý, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 21/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hoài H, buộc ông Chu Văn T trả cho bà buộc ông T phải trả lại

số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng theo giấy đặt cọc ngày 31/8/2020. Hủy và đình chỉ một phần bản án sơ thẩm đối với yêu cầu phạt cọc 2.000.000.000 đồng và tiền lãi 298.333.000 đồng.

Về án phí, căn cứ khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bà Nguyễn Thị Hoài H không phải chịu án phí phúc thẩm; ông Chu Văn T phải chịu án phí có giá ngạch với yêu cầu của nguyên đơn theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Vy Thị C vắng mặt không có lý do, ông Trần Văn D vắng mặt có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt những người có tên nói trên.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài H thay đổi một phần nội dung khởi kiện, bà không yêu cầu ông Chu Văn T phải trả cho bà tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và tiền lãi đối với số tiền cọc với lãi suất là 10%/năm, tạm tính từ ngày 26/12/2020 đến ngày 26/5/2022 là 283.333.000 đồng. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trên cơ sở tự nguyện, không trái với đạo đức xã hội và đúng quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, cần hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ đối với nội dung này.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hoài H đề nghị cấp phúc thẩm buộc ông Chu Văn T phải trả lại số tiền đặt cọc cho bà là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), Hội đồng xét xử thấy rằng: Giữa bà Nguyễn Thị Hoài H và ông Chu Văn T đã có thỏa thuận từ trước về việc mua Khách sạn T có địa chỉ tại đường T, phường Đ, thành phố L, tỉnh Lạng Sơn nên ngày 31/8/2020, bà Nguyễn Thị Hoài H đã đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng với ông Chu Văn T để bảo đảm cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Khách sạn. Hai bên có viết tay Giấy đặt cọc, có người làm chứng là bà Đặng Thị Hồng T và Nguyễn Thị H khẳng định hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là có thực, không có sự ép buộc, thể hiện ý chí tự nguyện của hai bên. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Nguyễn Thị Hoài H và ông Chu Văn T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, hình thức hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định pháp luật tuy nhiên, tại thời điểm ký kết giấy đặt cọc, ông Chu Văn T không phải chủ sở hữu hợp pháp duy nhất đối với khối tài sản là 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là Khách sạn T. Điều đó được minh chứng bằng việc trong cùng thời gian đó, ông Chu Văn T và bà Vy Thị C đang giải quyết ly hôn tại TAND thành phố Lạng Sơn. Để được toàn quyền quản lý, sở hữu và định đoạt đối với tài sản trên, ông Chu Văn T phải thanh toán 1.750.000.000 đồng cho bà Vy Thị C. Ngoài việc thanh toán tiền cho bà Vy Thị C, tại Quyết định công nhận thuận tình ly hôn số 161/2020/QĐST-HNGĐ ngày 04/9/2020 của TAND thành phố Lạng Sơn, ông

Chu Văn T còn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán khoản nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và Phát triển V và khoản tiền nợ cho một số người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Như vậy, ông Chu Văn T có lỗi khi chưa phải là chủ hợp pháp mà đã thỏa thuận viết giấy đặt cọc bán Khách sạn T cho bà Nguyễn Thị Hoài H khi chưa có ý kiến của Ngân hàng và người thứ ba có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Tại phiên tòa, ông cũng thừa nhận đây là lỗi của mình. Còn bà Nguyễn Thị Hoài H có lỗi trong việc đặt cọc là không xem xét kỹ đến quyền về tài sản đối với người thứ ba có quyền lợi trong khối tài sản trên.

[4] Trong quá trình hai bên đang thực hiện hợp đồng, ngày 11/9/2020, bà Nguyễn Thị Hoài H được biết Công văn số 404/CV-THADS ngày 11/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn về việc không cho chuyển dịch quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản đối với tài sản là Khách sạn T. Tại thời điểm này, bà Nguyễn Thị Hoài H có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mua bán tuy nhiên bà không chấm dứt mà yêu cầu ông Chu Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng lại có thỏa thuận khác, hai bên đã lập biên bản thỏa thuận ngày 26/10/2020 với nội dung trong vòng 60 ngày bà Nguyễn Thị Hoài H nộp số tiền 2.500.000.000đ vào cơ quan Thi hành án xóa lệnh phong tỏa tài sản và trả tiền nợ cho Ngân hàng giúp ông Chu Văn T để xóa thế chấp tài sản, lấy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về, sau đó hai bên tiếp tục làm thủ tục ký kết thực hiện việc chuyển nhượng Khách sạn. Xét thấy, xác định các đương sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là trái quy định pháp luật và các điều khoản nêu trên bà Nguyễn Thị Hoài H đã biết việc hạn chế chuyển nhượng, không thể thực hiện được vì quyền sử dụng đất đang thế chấp, bị hạn chế chuyển nhượng vì có Công văn số 404 của Chi cục Thi hành dân sự nhưng vẫn ký kết nên xác định bà Nguyễn Thị Hoài H cũng có lỗi, việc thỏa thuận đã vi phạm quy định Điều 117, khoản 2 Điều 328, khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Mặt khác, trong vòng 60 ngày, hai bên cũng không thể thực hiện thỏa thuận là do bà Nguyễn Thị Hoài H không nộp tiền vào Cơ quan thi hành án và trả tiền cho Ngân hàng nên không lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho ông Chu Văn T. Bà Nguyễn Thị Hoài H cho rằng lý do không thực hiện cam kết là do ông Chu Văn T đã lừa dối bà, ngoài các khoản vay trên, ông còn nợ ở ngoài rất nhiều người. Việc hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng Khách sạn lỗi là do bà Nguyễn Thị Hoài H. Phía nguyên đơn cho rằng biên bản thỏa thuận ngày 26/10/2020 vô hiệu vì ông Chu Văn T là người thế chấp tài sản, là người có nghĩa vụ thi hành án nên trách nhiệm này là của ông Chu Văn T và cho rằng ông Chu Văn T không thực hiện nghĩa vụ xóa thế chấp tài sản, xóa lệnh phong tỏa tài sản là có lỗi hoàn toàn là không có căn cứ. Thỏa thuận ngày 26/10/2020 là do bà Nguyễn Thị Hoài H là người yêu cầu trước, ông Chu Văn T vẫn đang thực hiện thỏa thuận bằng cách đã cho bà Nguyễn Thị Hoài H quản lý Khách sạn.

[6] Do vậy, có cơ sở để xác định giấy đặt cọc ngày 31/8/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hoài H và ông Chu Văn T là vô hiệu do hai bên đều có lỗi nên

không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông Chu Văn T phải trả tiền đặt cọc 2.000.000.000đ cho bà Nguyễn Thị Hoài H. Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hoài H, sửa nội dung bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

[7] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn; đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lạng Sơn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận, những nội dung không phù hợp thì không được chấp nhận.

[8] Về án phí sơ thẩm: Căn cứ Điều Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn ông Chu Văn T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 72.000.000đ tuy nhiên ông Chu Văn T là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn án phí nên ông Chu Văn T không phải chịu án phí sơ thẩm.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 299, Điều 311, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Hoài H, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2022/DS-ST ngày 21-6-2022 của Tòa án nhân dân thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn, cụ thể:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 227, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117; 119, 328, 407 của Bộ luật Dân sự; Điều 12, Điều 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài H. Buộc ông Chu Văn T phải có trách nhiệm trả tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) cho bà Nguyễn Thị Hoài H.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Hủy và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoài H về việc buộc ông Chu Văn T phải trả tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và số tiền lãi đối với tiền đặt cọc là 298.333.000 đồng (hai trăm chín mươi tám triệu ba trăm ba mươi ba nghìn đồng).

3. Về án phí

3.1 Án phí sơ thẩm

Bà Nguyễn Thị Hoài H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Hoài H số tiền 56.055.000 đồng (năm mươi sáu triệu không trăm năm mươi năm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0000684 ngày 11/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Ông Chu Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3.2 Về án phí phúc thẩm

Bà Nguyễn Thị Hoài H không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả lại bà Nguyễn Thị Hoài H số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0000945 ngày 14/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 và 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./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Lạng Sơn;
- HCTP; P.KTNV&THA;
- TAND tp Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- CC THADS tp Lạng Sơn, tỉnh Lạng Sơn;
- Các đương sự;
- Người tham gia tố tụng khác;
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Tòa DS.

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

Lộc Sơn Thái