

Bản án số: 05/2023/DS - PT

Ngày 15 - 02 - 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LÀO CAI**

**- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Phi Long.

*Các Thẩm phán:* Ông Chu Văn Thanh và bà Trần Thị Khánh Vân

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Quốc Thị Toàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai tham gia phiên tòa:** Ông Trần Xuân Phong - Kiểm sát viên.

Ngày 15/02/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lào Cai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 24/2022/TLPT-DS ngày 01/11/2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” do Bản án dân sự số 08/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai bị Bị đơn ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Quỳnh H kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 35/2022/QĐ-PT ngày 15/12/2022, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 01/2023/QĐ-PT ngày 04/01/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 18/2023/QĐ-PT ngày 16/01/2023 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Mậu Xuân C và bà Nguyễn Thanh T.

Cùng địa chỉ: Phòng 1005 Tòa Nam, chung cư C, 116 T, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Nguyễn Thanh T:* Ông Mậu Xuân C - Địa chỉ: Phòng 1005 Tòa Nam, chung cư C, 116 T, phường Y, quận C, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 05/8/20225+). Có mặt tại phiên tòa.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H.

Cùng trú tại: Căn hộ chung cư 707, ĐN1CC Parkexim 1, 49 ngõ 15ADV, P, quận T, thành phố Hà Nội.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Hoàng D

Địa chỉ: Tổ dân phố Hoàng 19, phường C 1, quận B, thành phố Hà Nội (Văn bản ủy quyền ngày 16/7/2022). Vắng mặt tại phiên tòa.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Nguyễn Thế T và ông Nguyễn Thanh Đ - Luật sư, Công ty luật TNHH T quận N, thành phố Hà Nội. (Ông Nguyễn Thế T có mặt; ông Nguyễn Thanh Đ vắng mặt).

**3. Người kháng cáo:** Bị đơn ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H.

## NỘI DUNG VỤ ÁN

### *Nguyên đơn trình bày:*

Ngày 28/9/2020 vợ chồng ông Mậu Xuân C, bà Nguyễn Thanh T và vợ chồng ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Quỳnh H ký hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số A0 789739 và GCNQSDĐ số 01032 ngày 24/4/2009 và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tổ dân phố 10, thị trấn S, huyện S, tỉnh Lào Cai (nay thuộc tổ dân phố số 4, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai). Cụ thể tài sản gồm: 1.298,54m<sup>2</sup> đất, trong đó đất ở đô thị là 550,04m<sup>2</sup>; đất vườn rừng là 748,5m<sup>2</sup>, đã được UBND huyện S cấp GCNQSDĐ và 211,06 m<sup>2</sup> đất chưa được cấp quyền sử dụng; Công trình trên đất gồm: 01 nhà xây 06 tầng + 01 tầng âm + 01 tum và 01 nhà 03 tầng xây thô đang hoàn thiện (nhà và đất trên là tài sản do Chi cục thi hành án dân sự thị xã S mở đấu giá). Ông H và bà H đã trúng đấu giá với giá là hơn 22 tỷ đồng. Ông H và bà H đã thanh toán cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã S 05 tỷ đồng. Do Ông H và bà H không đủ khả năng tài chính để thanh toán số tiền còn lại nên đã hứa bán lại tài sản trên cho vợ chồng ông C với giá là 22.600.000.000đ (*hai mươi hai tỷ sáu trăm triệu đồng*). Ông C và bà T đặt cọc 17 tỷ (*mười bảy tỷ đồng*) và ông C đã chuyển toàn bộ số tiền 17 tỷ đồng vào tài khoản số 39490105275100000 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã S mở tại Kho bạc nhà nước thị xã S để thanh toán tiền đấu giá tài sản. Các bên thỏa thuận sau khi Ông H và bà H được cấp quyền sử dụng đất sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại văn phòng công chứng, ông C và bà T sẽ thanh toán số tiền còn lại cho Ông H và bà H là 5.600.000.000đ (*năm tỷ sáu trăm triệu đồng*). Do có nhu cầu chuyển đổi 150 m<sup>2</sup> từ đất vườn rừng sang đất ở đô thị và cấp quyền sử dụng đất thêm 133,5m<sup>2</sup>, nên ngày 06/6/2021 ông C, bà T và Ông H, bà H đã ký văn bản thỏa thuận với nội dung: Ông C, bà T đóng tiếp các khoản thuế chuyển đổi quyền sử dụng đất, trong quá trình làm thủ tục ông C, bà T đã nộp thuế số tiền 4.341.347.438 đồng và giao thêm cho vợ chồng Ông H tiền mặt là 805.000.000 đồng. Tổng cộng là 5.146.347.438đ (*Năm tỷ, một trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng*). Đến ngày 15/9/2021 ông Nguyễn Thế H đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 230256, thửa đất số 256, tờ bản đồ số 75; Địa chỉ tổ dân phố số 4, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai, diện tích 833,54 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở đô thị và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 230259, thửa đất số 248, tờ bản đồ số 75; Địa chỉ tổ dân phố số 4, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai, diện tích 357m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất rừng sản xuất. Sau khi được cấp, Ông H và bà H không tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng

nhà và đất cho vợ chồng ông C như đã thỏa thuận. Ngày 30/11/2021 Ông H và bà H đã có văn bản cam kết thỏa thuận với ông Mậu Xuân C lần cuối giá chuyển nhượng nhà và 02 thửa đất số 256 và số 248 là 30.000.000.000đ (*ba mươi tỷ đồng*) các bên cam kết chậm nhất đến ngày 27/01/2022 hai bên sẽ giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất theo quy định của pháp luật và chuyển số tiền thuế ông C đã nộp để chuyển mục đích sử dụng là 4.341.347.438 đồng; Tiền mặt ông C đã giao cho vợ chồng Ông H là 805.000.000 đồng; Số tiền 17 tỷ đồng ông C đã nộp thay cho Ông H ngày 28/9/2020 tổng cộng là 22.146.347.438đ (*hai mươi hai tỷ, một trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng*) thành tiền đặt cọc. Ngoài ra, các bên cam kết: Trường hợp Ông H và bà H không chuyển nhượng nhà và đất trên cho vợ chồng ông C như đã cam kết, thì Ông H và bà H phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 22.146.347.438đ và chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật.

Đến hết ngày 27/01/2022 Ông H và bà H không thực hiện việc chuyển nhượng nhà đất cho ông C và bà T, mặc dù bên ông C đã nhiều lần yêu cầu Ông H thực hiện theo thỏa thuận, nhưng Ông H và bà H không thực hiện.

Ông C và bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H phải trả:

- Số tiền đặt cọc đã nhận là 22.146.347.438đ (*hai mươi hai tỷ, một trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng*)

- Tiền phạt cọc tương ứng với số tiền đặt cọc đã nhận 22.146.347.438đ.

Tổng cộng là 44.292.694.876đ (*bốn mươi bốn tỷ, hai trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi tư nghìn, tám trăm bảy mươi sáu đồng*).

**Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Hoàng D trình bày:**

Ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H đã trúng đấu giá tài sản do Chi cục Thi hành án thị xã S, tỉnh Lào Cai mở đấu giá, tài sản đấu giá gồm nhà và đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 789739 do Ủy ban nhân dân huyện S, tỉnh Lào Cai cấp ngày 24/4/2009; Địa chỉ nhà và đất tại tổ 10, thị trấn S, huyện S, tỉnh Lào Cai, giá trúng đấu giá là hơn 22.000.000.000đ (*hai mươi hai tỷ đồng*) Ông H và bà H đã thanh toán số tiền 5.000.000.000đ (*năm tỷ đồng*) cho Chi cục thi hành án dân sự thị xã S, vì thiếu tiền Ông H và bà H đã vay của ông C và bà T số tiền 17.000.000.000đ (*mười bảy tỷ đồng*) chuyển thẳng vào tài khoản của Chi cục thi hành án dân sự thị xã S, mở tại kho bạc nhà nước thị xã S. Để đảm bảo cho việc trả nợ, ngày 28/9/2020 ông C đã yêu cầu vợ chồng Ông H ký hợp đồng hứa chuyển nhượng nhà và đất đã trúng đấu giá cho vợ chồng ông C và ủy quyền cho ông C và ông Lê Quyết C (là người quen của ông Mậu Xuân C) liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Nguyễn Thế H. Các bên thống nhất sau khi Ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp lệ, Ông H sẽ thế chấp nhà và đất trên tại ngân hàng để vay tiền trả nợ cho vợ chồng ông C, do ông C cho vay với lãi suất cao, nên ông C đã cố tình kéo dài thời gian làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để tính lãi, gây thiệt hại cho vợ chồng Ông H. Đến ngày 15/9/2021 Ông H mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phía ông C

không giao trả cho Ông H mà giữ luôn cả 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Nguyễn Thế H và yêu cầu vợ chồng Ông H phải làm thủ tục chuyển nhượng nhà và đất cho vợ chồng ông C, nếu không chuyển nhượng thì sẽ buộc phạt cọc gấp đôi số tiền đã vay. Sau đó ông C đã cho người vào chiếm giữ nhà và đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của vợ chồng Ông H, nhằm chiếm đoạt tài sản của vợ chồng Ông H. Từ việc ông C kéo dài thời gian làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chiếm giữ nhà Ông H từ tháng 01/2022 đến nay, làm cho việc kinh doanh, khai thác tài sản của Ông H bị đình trệ, gây thiệt hại cho vợ chồng Ông H. Đến nay ông Mậu Xuân C và bà Nguyễn Thanh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H phải trả số tiền cọc là 22.146.347.438đ (*hai mươi hai tỷ, một trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng*) và chịu phạt cọc tương ứng với số tiền cọc đã nhận. Tổng cộng là 44.292.694.876 đ (*bốn mươi bốn tỷ, hai trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi tư nghìn, tám trăm bảy mươi sáu đồng*) bị đơn không chấp nhận, mà chỉ đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 22.146.347.438đ (*hai mươi hai tỷ, một trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng*) và tiền lãi 1% /tháng của số tiền trên, tính từ ngày nhận tiền. Đồng thời yêu cầu vợ chồng ông C, bà T phải trả lại lại nhà và đất và 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng Ông H và bà H.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:***

Do bị đơn đều cư trú tại quận T, thành phố Hà Nội và giữa nguyên đơn, bị đơn không thỏa thuận yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai giải quyết nên vụ án trên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã S mà thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Hà Nội là nơi bị đơn cư trú, theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về quan hệ tranh chấp: Tòa án xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không đúng, vì ngày 28/9/2020 giữa nguyên đơn ông Mậu Xuân C, bà Nguyễn Thanh T và bị đơn ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Quỳnh H đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, nên mối quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới đúng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở được 02 bên giao kết ngày 28/9/2020, về hình thức không có Công chứng theo quy định của pháp luật, đối tượng chuyển nhượng là nhà và đất khi đó ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H chưa được cấp quyền sử dụng, nên chưa được phép chuyển nhượng và ông Mậu Xuân C và bà Nguyễn Thanh T khi đó đang cư trú, sinh sống tại thành phố Hà Nội, không thuộc đối tượng được nhận quyền sử dụng đất là đất nông nghiệp. Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở trên vi phạm cả về hình thức và nội dung, lỗi hoàn toàn thuộc về phía ông C. Số tiền 4.341.347.438 đồng là tiền ông C chuyển cho ông Lê Quyết C, không liên quan đến Ông H, nên ông C khởi kiện ông Chiến bằng vụ án khác nên đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông

Mậu Xuân C và bà Nguyễn Thanh T. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và tài sản gắn liền với đất giữa: Ông Mậu Xuân C, bà Nguyễn Thanh T và ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Quỳnh H ngày 28/9/2020 vô hiệu. Về hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H trả lại cho ông Mậu Xuân C và bà Nguyễn Thanh T số tiền đã nhận là 17.105.000.000 đồng. Ông Mậu Xuân C và bà Nguyễn Thanh T phải trả lại cho ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 230256 và số DC 230259 mang tên ông Nguyễn Thế H và toàn bộ tài sản là nhà và đất đang quản lý, sử dụng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; Điều 273 Bộ Luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 166, Điều 168 Bộ luật Dân sự 2015. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Mậu Xuân C và bà Nguyễn Thanh T.

2. Buộc ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H phải trả cho ông Mậu Xuân C và bà Nguyễn Thanh T số tiền đã nhận cọc là 22.146.347.438đ (*hai mươi hai tỷ, một trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng*) và một khoản tiền tương đương với giá trị đặt cọc là 22.146.347.438đ (*hai mươi hai tỷ, một trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng*). Tổng cộng số tiền là 44.292.694.876đ (*bốn mươi bốn tỷ, hai trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi tư nghìn, tám trăm bảy mươi sáu đồng*).

Buộc ông Mậu Xuân C và bà Nguyễn Thanh T phải trả lại cho ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 230256 và số DC 230259 mang tên ông Nguyễn Thế H và toàn bộ tài sản là nhà và đất đang quản lý, sử dụng gồm: 01 nhà xây 06 tầng + 01 tầng âm + 01 tum và 01 nhà 03 tầng xây thô đang hoàn thiện được xây dựng trên thửa đất số 256, tờ bản đồ số 75 có diện tích 833,54 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở đô thị và thửa đất số 248, tờ bản đồ số 75, diện tích 357m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất rừng sản xuất, có cùng địa chỉ tại tổ dân phố số 4, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai.

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

Ngày 27/9/2022, bị đơn ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Xác định mối quan hệ pháp luật trong vụ án này là Hợp đồng chuyển nhượng và Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 28/9/2020 và các văn bản cam kết vô hiệu do vi phạm về hình thức và vi phạm điều cấm của pháp luật; Buộc ông

Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H trả lại cho ông Mậu Xuân C số tiền đã nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự vẫn giữ nguyên quan điểm và yêu cầu của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lào Cai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án thì Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét, đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức đơn và nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H có đầy đủ nội dung theo quy định pháp luật, nộp trong hạn theo luật định là hợp lệ.

[2] Về người tham gia tố tụng: Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ ba, tuy nhiên tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án theo quy định.

[3] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H:

[3.1] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn cho rằng các đương sự đều cư trú tại quận T, thành phố Hà Nội. Giữ nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai giải quyết, nên vụ án trên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận T, thành phố Hà Nội là nơi bị đơn cư trú theo quy định tại điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Xét thấy, mặc dù các đương sự tham gia giao kết hợp đồng đều cư trú tại quận T, thành phố Hà Nội, nhưng số tiền đặt cọc nhằm để thực hiện hợp đồng tại thị xã S, tỉnh Lào Cai. Nhà và đất trên là tài sản do Chi cục thi hành án dân sự thị xã S mở đấu giá, ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H trúng đấu giá và cam kết chuyển nhượng toàn bộ nhà và đất đã trúng đấu giá cho vợ chồng ông Mậu Xuân C nhưng do ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H không thực hiện đúng thỏa thuận, nên nguyên đơn lựa chọn yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai giải quyết là phù hợp quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng Dân sự.

[3.2] Về quan hệ pháp luật của vụ án:

Theo các tài liệu có trong hồ sơ thấy rằng: Ngày 28/9/2020 giữa ông Mậu Xuân C (Bên A) và ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Quỳnh H (Bên B) có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung hai bên ký kết hợp đồng hứa chuyển nhượng tài sản nhà và đất tại tổ dân phố số 10, thị trấn S, huyện S. GCNQSDĐ số AO 789793 do UBND huyện S cấp ngày 24/4/2009, ngoài ra các bên còn thỏa thuận phần tài sản gắn liền với đất và phần diện tích chưa được cấp GCNQSDĐ. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 22.600.000.000đ. Bên A đặt cọc số tiền 17.000.000.000đ. Thời hạn thanh toán: Khi bên B có sổ đỏ mang tên bên B thì bên B sẽ giao lại GCNQSDĐ mang tên bên B cho bên A và chậm nhất trong vòng 15 ngày bên B có trách nhiệm ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng cho bên A và nhận nốt số tiền còn lại là 5.600.000.000đ. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về nghĩa vụ và quyền của các bên, trong đó có nội dung: *“Bên B nhận đủ trị giá chuyển nhượng, đặt cọc từ bên A theo điều 1 của hợp đồng khi hai bên tiến hành mua bán. Trả lại tiền đặt cọc và phí phạt cho bên A trong trường hợp từ chối bán lại tài sản cho bên A trong thời hạn 15 ngày (tính từ ngày nhận được tiền đặt cọc)”*. Phần cuối hợp đồng ông Nguyễn Thế H ghi: *“Chúng tôi đã đọc và đồng ý nhận số tiền đặt cọc 17 tỷ đồng vào tài khoản 3949.0.105275100000 tại kho bạc nhà nước S, chủ tài khoản Chi cục Thi hành án dân sự thị xã S”* sau đó cả ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H cùng ký và điểm chỉ. Đến ngày 30/11/2021 do chưa thể thực hiện được theo thỏa thuận, nên các bên đã ký văn bản cam kết, thỏa thuận (lần cuối), nội dung các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng mới là 30 tỷ đồng. Trong đó tổng số tiền ông C đã đặt cọc là 22.146.347.438đ, số tiền còn thiếu là 7.853.652.562đ. Trước ngày 27/01/2022 Ông H, bà H không muốn chuyển nhượng nhà, đất cho ông C Ông H, bà H cam kết trả lại một lần toàn bộ số tiền đặt cọc đã nhận và phí phạt cọc theo quy định của pháp luật về phạt cọc. Như vậy mặc dù tiêu đề của hợp đồng ngày 28/9/2020 ghi là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nội dung của hợp đồng lại là Hợp đồng đặt cọc. Tòa án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là *“Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”* là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 328 Bộ luật Dân sự.

### [3.3] Về hình thức hợp đồng đặt cọc:

Hợp đồng đặt cọc giữa ông Mậu Xuân C và ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Quỳnh H được giao kết bằng văn bản là đúng quy định tại Điều 119 Bộ luật Dân sự.

### [3.4] Về nội dung hợp đồng đặt cọc:

Tại văn bản cam kết ngày 30/11/2021 giữa ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Quỳnh H và ông Mậu Xuân C thể hiện việc ông Nguyễn Thế H, bà Nguyễn Quỳnh H đã nhận đủ số tiền đặt cọc của ông Mậu Xuân C là 22.146.347.438đ (*hai mươi hai tỷ, một trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng*). Mục đích đặt cọc là đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản được xây dựng trên diện tích đất 1.298,54m<sup>2</sup> đã được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 789739 và GCNQSDĐ số 01032 ngày 24/4/2009 trước ngày 27/01/2022. Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc, hai bên tham gia ký kết đều đầy đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết xuất phát từ ý trí tự nguyện, không có ai bị ép buộc, bị lừa dối, mục đích

của giao kết không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, phù hợp với quy định tại Điều 117; Điều 118 và Điều 328 Bộ luật dân sự. Như vậy, khi hết thời hạn ngày 27/01//2022, Ông H và bà H không thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản được xây dựng trên diện tích đất 1.298,54m<sup>2</sup> đã được UBND huyện S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số A0 789739 và GCNQSDĐ số 01032 ngày 24/4/2009 (đã được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 230256 và số DC 230259 mang tên ông Nguyễn Thế H năm 2021) là vi phạm cam kết ngày 30/11/2021, nên ông C khởi kiện buộc bị đơn ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H trả lại cho ông số tiền đặt cọc là 22.146.347.438 đồng là có căn cứ, cần chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H phải trả cho nguyên đơn số tiền phạt cọc tương đương với số tiền ông Mậu Xuân C đặt cọc theo quy định của pháp luật về phạt cọc. Xét thấy, tại thỏa thuận, cam kết ngày 30/11/2021 Ông H và bà H cam kết: Trường hợp trước ngày 27/01//2022, Ông H và bà H không muốn chuyển nhượng nhà và đất đã được cấp GCNQSDĐ số DC 230256 và GCNQSDĐ số DC 230259 cho ông C thì Ông H và bà H phải trả lại toàn bộ số tiền nhận đặt cọc là 22.146.347.438 đồng và phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật. Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương tài sản giá trị đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Với quy định như trên, do bên nhận đặt cọc là Ông H, bà H vi phạm thỏa thuận, từ chối giao kết đồng chuyển nhượng, mua bán nhà và 02 thửa đất số 256, tờ bản đồ số 75, diện tích 833,54 m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất ở đô thị và thửa đất số 248, tờ bản đồ số 75, diện tích 357m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất rừng sản xuất tại địa chỉ tại tổ dân phố số 4, phường P, thị xã S, tỉnh Lào Cai, đất đã được cấp GCNQSDĐ số DC 230256 và số DC 230259 năm 2021 cho ông C, nên ngoài số tiền nhận đặt cọc phải trả thì Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H phải trả thêm cho bên đặt cọc một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 22.146.347.438đ (*hai mươi hai tỷ, một trăm bốn mươi sáu triệu, ba trăm bốn mươi bảy nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng*) là đúng quy định của pháp luật.

[4] Đối với ý kiến của Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng số tiền 4.341.347.438 đồng là tiền ông C chuyển cho ông Lê Quyết C, không liên quan đến Ông H, nên ông C khởi kiện ông Chiến bằng vụ án khác là không có căn cứ. Bởi lẽ theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ngày 21/6/2021 ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H có ký giấy biên nhận tiền, nội dung Ông H, bà H tiếp nhận từ ông C số tiền 4.341.347.438 đồng thông qua số tài khoản của kho bạc nhà nước S mở tại ngân hàng thương mại, ủy nhiệm thu là ngân hàng TMCP đầu tư và phát triển Việt Nam- chi nhánh S, số tiền nộp theo văn bản của cơ quan quản lý thu là Chi cục Thuế S.



[5] Từ những phân tích trên xét thấy ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác chứng minh nội dung kháng cáo của mình là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự:

1. Bác toàn bộ kháng cáo của ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân thị xã S, tỉnh Lào Cai.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Thế H và bà Nguyễn Quỳnh H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) Xác nhận Ông H, bà H đã nộp số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí ký hiệu AC – 21P số 0005026 ngày 04/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã S, tỉnh Lào Cai.

3. Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 Luật thi hành án dân sự.*

### **Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Lào Cai (2);
- TAND thị xã S;
- Chi cục THADS thị xã S;
- Các đương sự;
- Người BV Q&LI HP;
- Lưu VT, HSVA.

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

**Đặng Phi Long**