

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

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

Bản án số 81/2025/DS-PT
Ngày 24 - 02 - 2025
V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- **Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**
- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa* ông Nguyễn Tấn Long
Các Thẩm phán: ông Đặng Kim Nhân
 bà Trần Thị Kim Liên.
- **Thư ký phiên tòa:** bà Đinh Thị Thanh Yên - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.
- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.
- Ngày 24 tháng 02 năm 2025, tại điểm cầu trung tâm tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kết nối điểm cầu thành phần tại Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 290/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.
- Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa bị kháng cáo.
- Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 374/2025/QĐPT-HC ngày 21 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1973; địa chỉ: H Z, A, T, Hoa Kỳ.

Địa chỉ liên hệ: G T, phường T, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Võ Minh N; địa chỉ: A M, phường P, thành phố N, Khánh Hòa, có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Vũ Như H, Luật sư của Công ty L, Đoàn Luật sư tỉnh K; địa chỉ: A M, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

2- Bị đơn: bà Bùi Thị T1, sinh năm 1966; địa chỉ: 2 M, P, N, Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Bùi Thị T1: ông Nguyễn Văn H1, Luật sư của Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn H1, Đoàn Luật sư tỉnh K; địa chỉ: Số E G, Tổ A, T, xã V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

3- Người kháng cáo: bị đơn bà Bùi Thị T1 .

NỘI DUNG VỤ ÁN

[1] Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

- Tại đơn khởi kiện ngày 07/11/2022 và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị Thu T ở Mỹ có nhu cầu mua nhà tại Việt Nam; qua tìm hiểu được biết bà Bùi Thị T1 đang rao bán căn nhà thuộc thửa đất số 247 tờ bản đồ số 30 được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản là nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB535840 số vào sổ cấp GCN CH00316/22330 ngày 23/9/2010 có địa chỉ số H P (số cũ là 19 N), V, N, Khánh Hòa cho ông Nguyễn Chí D, chỉnh lý sang tên cho bà Bùi Thị T1 ngày 16/6/2017. Sau khi thỏa thuận, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 13.855.000.000đ, bà T nhờ bà Nguyễn Thị Thúy P đặt cọc cho bà T1 số tiền 3.200.000.000đ vào ngày 06/10/2022 có sự chứng kiến của ông Nguyễn Đình H2.

Do thống nhất với bà T1 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 02/11/2022, bà T đã về Việt Nam ngày 27/10/2022. Ngày 02/11/2022, bà T cùng với bà T1 đến Văn phòng C1 (72 L, L, N, Khánh Hòa) để ký hợp đồng; tại đây, bà T1 trình bày do chưa lấy được bản vẽ nên cứ ký trước khi nào có bản vẽ nộp bổ sung thì sẽ tiếp tục đến văn phòng C1. Bà T1 yêu cầu văn phòng công chứng ghi số tiền trên hợp đồng là 3.500.000.000đ mục đích để trốn thuế vì trong hợp đồng đặt cọc bà T1 chịu trách nhiệm nộp các khoản thuế theo qui định của pháp luật, bà T không đồng ý vì trong hợp đồng chuyển nhượng đã thỏa thuận giá chuyển nhượng là 13.855.000.000đ, bà T1 không đồng ý, nên hai bên không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 03/11/2022, bà T1 liên hệ và đề nghị ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng là 3.500.000.000đ; bà T cho đây là hành vi trốn thuế nên không đồng ý, bà T1 không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng với giá thực tế; bà T1 đã đến văn phòng C1 đề nghị thu hồi và hủy hợp đồng chuyển nhượng trên.

Khi yêu cầu bà T1 đo vẽ lại toàn bộ diện tích đất, bà phát hiện tài sản này là bà T1 cùng với 01 người tên Á góp tiền mua chung và bà T1 chỉ là người đứng tên đại diện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bà T1 thừa nhận trong cuộc trò chuyện được ghi âm tối ngày 03/11/2022). Cũng trong tối ngày 03/11/2022, bà đã liên hệ với bà T1, theo đó bà T1 vẫn yêu cầu ghi số tiền trên Hợp đồng chuyển nhượng là 3.500.000.000đ; về người tên Á góp tiền thì bà khẳng định bà toàn quyền quyết định mọi vấn đề đối với thửa đất trên.

Ngày 04/11/2022, bà T1 viết 01 giấy cam kết chịu trách nhiệm về việc ký hợp đồng với mức giá thấp hơn và chịu trách nhiệm đóng thuế; 14h ngày 04/11/2022, bà và bà T1 đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng; tại đây, bà T1 vẫn yêu cầu ghi số tiền trong hợp đồng là 3.500.000.000đ nên bà không đồng ý, bà T1 tuyên bố chấm dứt giao dịch. Bà khởi kiện với nội dung: đề nghị tuyên hủy Giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 06/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thúy P với bà Bùi Thị T1; buộc bà Bùi Thị T1 phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 3.200.000.000đ. Bà T không đồng ý với đề nghị của bà T1 về việc đợi bán căn nhà trên mới trả số tiền 3.200.000.000đ và không đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch với bà T1.

Nguyên đơn Nguyễn Thị Thu T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xem xét: Hủy Giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 06/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thu T (do bà Nguyễn Thị Thúy P đại diện) và bà Bùi Thị T1. Buộc bà Bùi Thị T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền đặt cọc là 3.200.000.000 (Ba tỷ hai trăm triệu) đồng.

- Tại văn bản trình bày ý kiến và quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Bùi Thị T1, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 06/10/2022 bà Bùi Thị T1 ký giấy đặt cọc tiền mua nhà 80 Phạm Ngọc T2 (số cũ A N), V, N với diện tích là 172,1m² (trong đó có 9,1m² thuộc khu vực quy hoạch giao thông phải thu hồi, còn lại là 163m²) với giá là 85.000.000đ/m², tổng số tiền là 13.855.000.000đ (Mười ba tỷ tám trăm năm mươi lăm triệu đồng) cho bà T. Bà T ủy quyền cho em ruột là bà Nguyễn Thị Thúy P ký giấy đặt cọc tiền mua nhà, người là chứng là ông Nguyễn Đình H2 với số tiền 3.200.000.000đ chuyển qua tài khoản ngân hàng thương mại cổ phần N1. Trong giấy đặt cọc hai bên thỏa thuận không được đổi ý việc mua bán. Ngày 03/11/2022 tiến hành đo vẽ lại thì có chênh lệch về diện tích là 1,9m²; ngày 04/11/2022 bà T ủy quyền cho bà Trần Thị Lữ V để đi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà đồng ý và số tiền chênh lệch là 161.500.000đ sẽ trừ vào số tiền hai bên đã thỏa thuận mua bán, nhưng hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng. Bà yêu cầu bà T tôn trọng và thực hiện đúng cam kết trong giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 06/10/2022. Bà đồng ý trả tiền cho bà T với điều kiện khi nào bán được căn nhà trên thì trả tiền hoặc bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn nhà trên.

- Bà Nguyễn Thị Thúy P (là em ruột của bà Nguyễn Thị Thu T) trình bày tại bản tự khai ngày 20-4-2023:

Đầu tháng 10/2022, bà T có liên lạc và nhờ bà P đại diện thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất với bà Bùi Thị T1 căn nhà đất tại thửa đất số 247 tờ bản đồ số 30, đã được Ủy ban nhân dân thành phố N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản là nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BB535840 số vào sổ cấp GCN CH00316/22330 ngày 23/9/2010 có địa chỉ số H

P (số cũ là 19 N), V, N, Khánh Hòa cho ông Nguyễn Chí D, chỉnh lý sang tên cho bà Bùi Thị T1 ngày 16/6/2017. Ngày 06/10/2022, bà P giao cho bà T1 3.200.000.000đ, theo thỏa thuận thì bà T1 phải chịu mọi chi phí liên quan đến việc sang nhượng đất; chính tay bà T1 đã viết giấy đặt cọc, có sự chứng kiến của ông Nguyễn Đình H2. Nghe bà T kể lại vào ngày 02/11/2022 hai bên không thực hiện được giao dịch vì bà T1 không chịu ghi đúng giá trị sang nhượng là 13.855.000.000đ vào Hợp đồng mà đề nghị ghi thấp hơn để trốn thuế. Bà đề nghị vắng mặt phiên tòa.

- Bà Trần Thị Lữ V trình bày tại bản tự khai ngày 16/3/2023:

Đầu tháng 10/2022 bà T biết bà T1 có bán 01 căn nhà gần đường T, bà đồng ý mua nhưng do đang ở bên Mỹ nên đã nhờ em gái là bà Nguyễn Thị Thúy P (đang ở tại Việt Nam) thay mặt ký hợp đồng đặt cọc với số tiền là 3.200.000.000đ vào ngày 06/10/2022, thống nhất giá chuyển nhượng thửa đất với số tiền là 13.855.000.000đ. Do ấn định ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 02/11/2022, bà cùng với bà T về Việt Nam. Ngày 02/11/2022, bà cùng với bà T, bà T1 đến văn phòng công chứng Lê Thị Kim A, do bà T1 chưa lấy được bản vẽ nên đề nghị các bên ký trước rồi bổ sung bản vẽ; bà T đồng ý nhưng khi thấy hợp đồng chuyển nhượng ghi giá trị chỉ có 3.500.000.000đ mà không phải là 13.855.000.000đ nên không đồng ý yêu cầu ghi đúng số tiền đã thỏa thuận, nhưng bà T1 không đồng ý, mọi người ra về. Sáng ngày 03/11/2022, bà T1 gọi điện thoại thuyết phục bà T với nội dung ghi số tiền trong hợp đồng thấp hơn thực tế, nhưng bà T không đồng ý; bà được biết sau đó bà T1 đến văn phòng công chứng hủy hợp đồng chuyển nhượng. Bà được biết căn nhà trên là do một người tên Á góp vốn cùng mua, bà T1 là người đại diện đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tối ngày 03/11/2022 bà T gọi điện thoại cho bà T1 yêu cầu ghi đúng số tiền giao dịch vào trong hợp đồng và vấn đề sở hữu chung.

Ngày 04/11/2022, bà T1 T3 viết thêm 01 giấy cam kết với nội dung: Chịu trách nhiệm về việc ký hợp đồng với mức thấp hơn giá thỏa thuận và chịu trách nhiệm đóng thuế; bà T1 không đồng ý đóng thuế, lệ phí với giá thật. Bà T1 còn khẳng định “nếu trên Phòng Thuế biết giá trị thực nhà 80 Phạm Ngọc T2 là 13.693.500.000đ thì bên mua phải chịu trách nhiệm nộp thuế do Phòng Thuế biết. Đồng thời, bà cam kết chịu trách nhiệm nếu xảy ra tranh chấp sở hữu chung”. Khoảng 14 giờ ngày 04/11/2022, bà cùng với bà T đến Văn phòng công chứng Nguyễn Công K gặp bà T1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng, bà T vẫn giữ nguyên yêu cầu ghi đúng giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng; bà T1 không đồng ý và chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng. Bà đề nghị vắng mặt phiên tòa sơ thẩm.

- Bà Mai Thị Kim H3 trình bày tại bản tự khai đề ngày 17/5/2024:

Đầu tháng 10/2022, bà Nguyễn Thị Thu T có liên hệ mượn tiền của bà H3 để nhờ bà H3 thay bà T thanh toán tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng một nhà đất

tại thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Theo thông tin bà Thủy cung C thì bà T đã nhờ bà Nguyễn Thị Thúy P trực tiếp ra N gặp gỡ và làm việc với bên bán là bà Nguyễn Thị T1 .1 Do bà P không có đủ tiền nên bà T mới nhờ bà H3 thanh toán thay và hứa sẽ trả lại cho bà H3 khi bà T trở về Việt Nam để ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T1.

Ngày 06/10/2022, bà H3 đã đến Ngân hàng TMCP S (S1) – chi nhánh Quận B, TP . để thực hiện chuyển tiền từ “tài khoản số 00803920007 của bà H3 (Mai Thị Kim H3) mở tại S1” đến “tài khoản số 0061001021639 của bà Bùi Thị T1 mở tại Ngân hàng TMCP N1” với 08 lệnh chuyển tiền theo Giấy đề nghị chuyển tiền nhanh liên Ngân hàng 24/7, tổng cộng 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng). Theo bà H3 được biết thì bà Bùi Thị T1 cũng đã nhận được số tiền này nên ngày 28/10/2022, bà T nhân việc về Việt Nam ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T1 cũng đã đến gặp bà H3 để trả số tiền mượn của bà H3 là 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng).

Các hoạt động giao dịch sau đó giữa bà T và bà T1 như thế nào thì bà H3 không tham gia nên không nắm được sự việc. Gần đây bà H3 mới được biết rằng hai bên giao dịch không thành công nên đã khởi kiện tranh chấp tại Tòa án. Bà H3 chỉ có liên quan đến việc thay bà T thanh toán số tiền đặt cọc 3.200.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm triệu đồng) cho bà T1 và bà H3 cũng đã nhận lại đủ số tiền này từ bà T nên không có yêu cầu gì. Bà H3 chỉ làm chứng trong phạm vi sự việc bà H3 biết do bà H3 có thay bà T chuyển tiền cho bà T1. Việc tranh chấp giữa hai bên thì Tòa án xem xét giải quyết theo pháp luật. Bà H3 đề nghị xét xử vắng mặt bà tại phiên tòa.

- Tại đơn đề ngày 21-5-2024, ông H2 trình bày:

Ngày 06/10/2022, ông H2 có đi cùng bà Nguyễn Thị Thúy P đến gặp bà Bùi Thị T1 tại nhà riêng của bà T1 ở địa chỉ Số B M, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa để thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà đất tại H đường P (Số C đường N), phường V, thành phố N, Khánh Hòa. Bà P cho biết rằng việc nhận chuyển nhượng này là bà P đại diện cho bà Nguyễn Thị Thu T (em ruột của ông H3, bà P) làm việc với bà T1.

Về nội dung thỏa thuận, ông H2 được biết các bên thống nhất giá chuyển nhượng nhà đất nêu trên là 13.855.000.000 đồng và bên bà T đặt cọc trước số tiền 3.200.000.000 đồng. Bà Bùi Thị T1 đã tự ghi Giấy đặt cọc tiền mua nhà đề ngày 06/10/2022 trước sự chứng kiến của ông H3 và bà P, sau đó hai bên chuyển nhượng ký vào và ông H3 ký ở phần “người làm chứng” cuối văn bản. Việc giao nhận tiền đặt cọc thì ông H3 không chứng kiến, ông H3 nghe bà P nói rằng bà T đã nhờ bà Mai Thị Kim H3 chuyển khoản cho bà T1.

Ông H3 chỉ đi cùng bà Nguyễn Thị Thúy P đến gặp bà Bùi Thị T1 để chứng kiến sự việc kể trên. Ngoài ra, các hoạt động giao dịch sau đó giữa bà T và bà T1

như thế nào thì ông H3 cũng không nắm được. Vừa qua, ông H3 nghe thông tin rằng hai bên giao dịch không thành công nên đã khởi kiện tranh chấp tại Tòa án. Ông H2 chỉ làm chứng trong phạm vi sự việc do có đi cùng bà P đến ký Giấy đặt cọc tiền mua nhà đề ngày 06/10/2022 với bà T1, ngoài ra những việc khác ông H2 không tham gia và cũng không có yêu cầu gì. Ông H2 đề nghị vắng mặt tại phiên tòa.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà đã quyết định:

- Căn cứ Điều 328, 422, 428 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTUQH14 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; Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T.

- Hủy Giấy đặt cọc tiền mua nhà ngày 06/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị Thu T (do bà Nguyễn Thị Thúy P đại diện) và bà Bùi Thị T1 .

- Buộc bà Bùi Thị T1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T số tiền 3.200.000.000 (Ba tỷ hai trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quy định về thi hành án và thông báo quyền kháng cáo.

[3] Kháng cáo:

Ngày 21-8-2024 bà Bùi Thị T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, nêu lý do kháng cáo là hợp đồng đặt cọc ngày 06-10-2022 là giữa bà T1 với bà Nguyễn Thị Thúy P, nên nếu huỷ hợp đồng đặt cọc thì bà T1 chỉ trả lại tiền cho bà P; nội dung đặt cọc có thoả thuận nếu bên mua bà T đối ý không mua nữa thì phải chờ cho bên bán khi nào bán được ngôi nhà 80 Phạm Ngọc T2 cho người khác thì mới có tiền hoàn trả lại tiền đặt cọc. Yêu cầu xem xét nội dung cam kết ngày 04-11-2022 giữa bà T1 với bà T về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà 80 Phạm Ngọc T2; bản án sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn cho bà T1 là không khách quan, nếu bà T không mua căn nhà đó nữa thì áp dụng những cam kết thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 06-10-2022 để giải quyết.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo giữ nguyên đơn kháng cáo, cho rằng do bà T không mua nhà nữa nên không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng, theo cam kết thì bà T phải chờ cho đến khi nào bà T1 bán được căn nhà 80 Phạm Ngọc T2 thì mới có tiền trả cho bà T.

Bên nguyên đơn không kháng cáo, trình bày tranh luận lý do không ký được Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là do bên bán bà T1 đề nghị ghi vào Hợp đồng

chuyển nhượng giá mua bán là 3.500.000.000 đồng, thấp hơn giá đã thỏa thuận để nhằm trốn thuế, trong khi đó bà **T** vẫn phải trả đủ số tiền thực là 13.855.000.000 đồng. Bên mua không chấp nhận việc làm vi phạm pháp luật này, nên bên mua không có lỗi.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:*

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đảm bảo, phù hợp với các quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: nguyên đơn chỉ yêu cầu trả lại tiền đặt cọc nên Bản án dân sự sơ thẩm đã tuyên xử là có căn cứ, hợp lý, hợp tình; kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở, tại phiên tòa phúc thẩm cũng không có tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà **Bùi Thị T1**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xem xét nội dung đặt cọc:

Căn nhà và thửa đất số 247 tờ bản đồ số 30 có diện tích 172,1m² (trong đó có 9,1m² thuộc khu vực quy hoạch giao thông phải thu hồi, còn lại là 163m²) tại địa chỉ số **H P** (số cũ là 19 **N**), **V, N**, **Khánh Hòa** được Ủy ban nhân dân thành phố **N** cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản là nhà ở và tài sản gắn liền với đất số **BB535840** số vào sổ cấp **GCN CH00316/22330** ngày 23/9/2010 cho ông **Nguyễn Chí D**, chính lý sang tên cho bà **Bùi Thị T1** vào ngày 16/6/2017.

Bà **Nguyễn Thị Thu T** thông qua bà **Nguyễn Thị Thúy P** ký Giấy đặt cọc tiền mua nhà với bà **Bùi Thị T1** với số tiền đặt cọc là 3.200.000.000đ (bà **T1** đã nhận đủ số tiền trên). Trong “Giấy đặt cọc tiền mua nhà” ngày 06/10/2022 các bên đã thỏa thuận giá trị sang nhượng là 13.855.000.000đ, số tiền còn lại 10.655.000.000đ sẽ được trả trong thời gian 45 ngày tính từ ngày nhận tiền đặt cọc, sau khi giao đủ tiền 13.855.000.000đ thì bà **Bùi Thị T1** (bên bán) sẽ làm giấy tờ chính lý sang tên bà **T** (bên mua), mọi chi phí (bao gồm thuế) bà **Bùi Thị T1** có nghĩa vụ chi trả; bà **Bùi Thị T1** không được sang nhượng nhà này cho người khác hoặc trả lại tiền cọc. Trường hợp bà **T** không mua thì phải chờ bán xong căn nhà cho người khác mới trả lại tiền đặt cọc. Bà **Bùi Thị T1** là người viết và ký hợp đồng đặt cọc với bà **P**, bà **Bùi Thị T1** thừa nhận bà **P** chỉ thay mặt bà **T** thực hiện việc đặt cọc, tiền đặt cọc là của bà **T** và bà **T1** đã nhận đủ số tiền đặt cọc.

[3] Xem xét quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc:

Ngày 02/11/2022 tại văn phòng C1, bà T1 đề nghị ghi số tiền sang nhượng là 3.500.000.000 đồng trong hợp đồng chuyển nhượng nhằm mục đích giảm tiền thuế đóng cho Nhà nước, bà Nguyễn Thị Thu T không đồng ý và yêu cầu ghi đúng số tiền giao dịch là 13.855.000.000 đồng như đã thỏa thuận ban đầu, do đó hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng.

Ngày 03/11/2022, theo kết quả đo vẽ lại, thì diện tích thửa đất thiếu 1,9m² so với giấy chứng nhận nên bà Bùi Thị T1 đồng ý trừ số tiền 161.500.000 đồng vào số tiền hai bên đã thỏa thuận mua bán, tổng số tiền bà T phải chuyển cho bà T1 sau khi trừ đi số tiền đặt cọc là 10.493.500.000 đồng.

Ngày 04/11/2022 Bùi Thị T1 đã cùng với bà T ký “Giấy cam kết” (do bà T1 viết), theo đó, bà T1 yêu cầu ghi trong hợp đồng công chứng là 3.500.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Thu T ủy quyền cho bà Trần Thị Lữ V và đi cùng bà V đến Văn phòng công chứng Nguyễn Công K để ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà T1 vẫn yêu cầu ghi giá trị chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng; tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Thu T không đồng ý với nội dung “Giấy cam kết” ngày 04/11/2022 mà yêu cầu ghi rõ trong Hợp đồng chuyển nhượng đúng với số tiền thỏa thuận mua bán. Bà T1 không đồng ý ghi đúng giá thực tế mua bán và tuyên bố nếu bà Nguyễn Thị Thu T cương quyết ghi đúng số tiền như trong hợp đồng đặt cọc thì chấm dứt giao dịch, không bán nhà đất nữa nữa và bỏ đi về. Sau đó, bà Nguyễn Thị Thu T đã nhiều lần liên hệ yêu cầu bà Bùi Thị T1 thực hiện việc chuyển nhượng, nếu không chuyển nhượng đất nữa thì phải trả lại tiền đặt cọc nhưng bà Bùi Thị T1 không đồng ý và nói rằng khi nào bán được đất cho người khác thì mới trả tiền theo đúng nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, việc lập hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2022 giữa bà T và bà Bùi Thị T1 nhằm đảm bảo cho việc thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất của bà Bùi Thị T1 cho bà T. Bà Nguyễn Thị Thu T yêu cầu bà Bùi Thị T1 ghi đúng giá trị chuyển nhượng nhà đất 13.693.500.000 đồng như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2022, tuy nhiên, bà Bùi Thị T1 chỉ đồng ý ghi giá 3.500.000.000 đồng. Như vậy, việc ghi thấp giá trị thực tế tài sản chuyển nhượng của bà Bùi Thị T1 là vi phạm pháp luật về quản lý thuế, cụ thể, khoản 5 Điều 143 Luật Quản lý Thuế năm 2019 qui định: Điều 143. Hành vi trốn thuế

5. Sử dụng chứng từ, tài liệu không phản ánh đúng bản chất giao dịch hoặc giá trị giao dịch thực tế để xác định sai số tiền thuế phải nộp, số tiền thuế được

miễn, số tiền thuế được giảm, số tiền thuế được hoàn, số tiền thuế không phải nộp”.

Hành vi trốn thuế còn có thể bị xử lý trách nhiệm hình sự qui định tại Điều 200 Bộ luật Hình sự nếu số tiền trốn thuế từ 100.000.000 đồng.

Bà **Nguyễn Thị Thu T** yêu cầu bà **Bùi Thị T1** ghi đúng giá trị chuyển nhượng nhà đất thực tế hai bên đã thỏa thuận là thực hiện đúng qui định pháp luật. Bị đơn không đồng ý ghi đúng giá trị tài sản đã thỏa thuận mua bán, mà yêu cầu ghi thấp hơn giá trị thực là vi phạm pháp luật. Vì vậy, bà **Bùi Thị T1** là người có lỗi dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại địa chỉ **số H P** (số cũ là **19 N**), **V, N, Khánh Hòa** cho bà **Nguyễn Thị Thu T**.

Bản án sơ thẩm đã hủy hợp đồng đặt cọc ngày 06/10/2022 và buộc **Bùi Thị T1** phải trả lại bà **Nguyễn Thị Thu T** số tiền 3.200.000.000 đồng đã nhận đặt cọc là có căn cứ. Người kháng cáo không cung cấp tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên không có cơ sở chấp nhận.

[4] Án phí: bị đơn bà **Bùi Thị T1** phải nộp 96.000.000đ (*Chín mươi sáu triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà **Nguyễn Thị Thu T** 48.000.000đ (Bốn mươi tám triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0010039 ngày 18/11/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

Bà **Bùi Thị T1** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của bà **Bùi Thị T1**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà **Bùi thị T1** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000553 ngày 10-9-2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Vụ II- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- Cục THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đã ký

Nguyễn Tấn Long