TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 278/2025/DS-PT
Ngày: 16/4/2025
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
- Thành phần hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Toàn Giang
Các Thẩm Phán: Ông Đinh Như Lâm
Ông Trương Chí Anh
Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Hưng Thịnh - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội.
Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Đặng Thị Sơn Cầm - Kiểm sát viên.
Ngày 16/4/2025 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 112/2025/DS-PT ngày 28/02/2025 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc";
Do Bản án số 62/2024/DSST ngày 16/9/2024 Toà án nhân dân quận C3, thành phố Hà Nội bị kháng cáo:

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 202/2025/QĐXX-PT ngày 20/3/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh Nguyễn Hùng C – sinh năm1984.
1.2. Chị Nguyễn Thị H – sinh năm 1992.
ĐKHKTT: Thôn D, xã C, huyện L, tỉnh Hà Nam.
Địa chỉ hiện nay: Xóm M, thôn P, xã P, huyện G, Hà Nội.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Thảo N, Nguyễn Thị Y, Trần Quốc M – Công ty L.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị H1 – sinh năm 1959.
ĐKHKTT: số C N, phường P, quận H, Hà Nội.
Nơi ở hiện tại: khu tập thể Công an phòng chống ma tuý, số nhà A, ngõ G phố D, phường D, quận C, Hà Nội.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Bùi Văn T và Luật sư Lưu Thị H2 - Văn phòng L1 Mới.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Tô Vân U, sinh năm 1959, (chồng bà H2)
Địa chỉ: khu tập thể C phòng chống ma tuý, số nhà A, ngõ G phố D, phường D, quận C, Hà Nội.
Người đại diện theo ủy quyền của ông U: Bà Nguyễn Thị H1 theo giấy uỷ quyền công chứng, quyển số 01/2025 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/4/2025. (Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, bị đơn)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và tại cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn là anh Nguyễn Hùng C và chị Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 28/3/2022, tại nhà của bà Nguyễn Thị H1, vợ chồng anh C và chị H có thỏa thuận và viết Giấy đặt cọc, bà H1 đồng ý chuyển nhượng thửa đất có diện tích 91.9m2 ở D3, xóm L, thôn Đ, xã P, huyện G, Hà Nội (Theo thông tin bà H1 cung cấp thì bà H1 là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng đất của thửa đất này) với giá 3.588.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm tám mươi tám triệu đồng). Theo thỏa thuận của hai bên tại giấy đặt cọc, anh C và chị H phải đặt cọc trước cho bà H1 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) qua Tài khoản ngân hàng số 21710000752328 tại Ngân hàng B chi nhánh T1, với nội dung: chuyển khoản đặt cọc tiền đặt thửa đất D3 xóm Lăng, Đồng V; Đến ngày 11/04/2022, sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại và hai bên sẽ đi ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng. Nếu đến ngày 11/04/2022 mà bên mua không mua nữa thì mất tiền đặt cọc, hoặc bên bán không bán nữa thì bà H1 phải trả lại cọc và phạt gấp đôi số tiền cọc.

Theo thỏa thuận, ngày ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng và thanh toán số tiền còn lại là ngày 11/04/2022. Tuy nhiên, đó lại là ngày nghỉ bù sau lễ Giỗ tổ Hùng Vương nên anh C và chị H không thể rút tiền từ ngân hàng được. Do đó, hai bên đã thống nhất chuyển hẹn lên ngày 08/4/2022 để thực hiện việc công chứng, hoàn tất thủ tục giao dịch.

Đến ngày hẹn, anh C và chị H đến văn phòng C3 để làm thủ tục (lúc 09h sáng, thứ sáu, ngày 08/4/2022). Bà H1 là người lựa chọn Văn phòng C3 và cũng trực tiếp trao đổi với các công chứng viên về thủ tục. Nên sau khi đến văn phòng công chứng, anh C và chị H chỉ cần nói với Công chứng viên là đến theo lịch hẹn của bà H1 thì Công chứng viên đã biết và chủ động thực hiện các thủ tục chuyên môn cần thiết. Lúc đó, công chứng viên S có hỏi và nói với anh C và chị H sẽ kiểm tra nội dung giấy tờ công chứng trước. Anh C và chị H đưa giấy tờ bản gốc của vợ chồng cho công chứng viên và được hướng dẫn kỳ lăn tay, điểm chỉ vào Hợp đồng chuyển nhượng do công chứng viên đã soạn. Vì lúc này vợ chồng anh C và chị H vẫn thiện chí muốn mua thửa đất và rất tin tưởng vào bà H1 cũng như Công chứng viên mà bà H1 chọn nên anh chị đã ký, điểm chỉ theo hướng dẫn. Sau khi anh chị ký xong thì đến 12 giờ trưa ngày hôm đó bà H1 mới đến khi đọc xong văn bản công chứng soạn thảo thì bà H1 đột nhiên làm um lên, từ chối ký hợp đồng và trả lời không bán đất nữa. Lúc đó không thể hiểu vì nguyên nhân gì mà tự nhiên bà H1 lại có thái độ như vậy. Sau khi truy hỏi thì bà H1 mới lấy lý do không đồng ý để giá tiền như trong Hợp đồng là 700.000.000 đồng, anh C, chị H cũng rất hoang mang vì chính bà H1 là người lựa chọn và trực tiếp trao đổi các nội dung hợp đồng với công chứng viên. Đáng lẽ bà H1 phải trực tiếp nắm rõ và chịu trách nhiệm về nội dung hợp đồng và giá trên Hợp đồng, Công chứng viên cũng cho biết, bản hợp đồng này chỉ là bản dự thảo, nếu hai bên không đồng ý thì hoàn toàn có thể thay đổi. Nhưng bà H1 vẫn cố tình không hợp tác và nói không chuyển nhượng mảnh đất này cho vợ chồng anh chị nữa, vợ chồng anh chị liên tục liên lạc với bà H1 để yêu cầu bà H1 thực hiện theo thỏa thuận giữa hai bên mà vẫn không được.

Đến ngày 13/4/2022, bà H1 lại một lần nữa hẹn đến Văn phòng công chứng. Mặc dù đã có những nghi ngờ do thái độ bất thường của bà H1, với tinh

thần thiện chí, sẵn sàng ký hợp đồng chuyển nhượng và chuyển đủ số tiền còn lại như đã thỏa thuận trong Giấy đặt cọc ngày 28/3/2022. Tuy nhiên, chỉ có bà H1 đến cùng hai người cháu, do ông U không đến nên hợp đồng sẽ không thể ký được, để đảm bảo quyền lợi của mình, anh C và chị H yêu cầu bà H1 cho xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mảnh đất D3, xóm L, thôn Đ, xã P, G, Hà Nội. Bởi từ trước đến nay bà H1 chỉ mới cho xem bản ảnh. bà H1 liên tục lẩn tránh việc xuất trình Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong khi đây là tài liệu bắt buộc phải có khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Khi anh C chị H đề nghị thì bà H1 bắt đầu chửi bới, xúc phạm ngay tại văn phòng công chứng, trước sự chứng kiến của công chứng viên. Cho đến nay, bà H1 vẫn khẳng định không bán thửa đất nêu trên mà không đưa ra được bất cứ lý do chính đáng nào.

Tại giấy đặt cọc ngày 28/03/2022 đã ghi rất rõ " Nếu đến ngày 11/04/2022 mà bên mua không mua nữa hoặc bên bán không bán nữa thì bên vi phạm phải bồi thường cho bên còn lại gấp đôi số tiền cọc". Việc bà H1 từ chối bán thửa đất nêu trên là vì phạm nghiêm trọng thỏa thuận của hai bên, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp.

Anh C và Chị H đề nghị Tòa án, giải quyết:

- Buộc bà Nguyễn Thị H1 trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.
- Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả số tiền phạt cọc là 300.000.000 đồng.
- Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải thanh toán toàn bộ chi phí đi lại, thuê luật sư để giải quyết vụ việc là 50.000.000 đồng.

Chị H và anh C trình bày bổ sung: Hai lần bà H1 trình bày là trả lại tiền đặt cọc cho vợ chồng anh chị nhưng thực tế có mang tiền để trả hay không thì anh chị không rõ và bà H1 cũng không đưa tiền cho vợ chồng anh chị. Ngày 13/04/2022 bà H1 đã gọi điện và khẳng định là không chuyển nhượng thửa đất trên cho anh C và chị H nữa.

Tại giấy đặt cọc chỉ có chữ ký của anh C là do vợ chồng anh chị thỏa thuận chỉ để mình anh C đứng tên còn chị H là người chuyển khoản đặt cọc cho bà H1, nên số tiền đặt cọc là tài sản chung của hai vợ chồng.

Trước khi nộp đơn khởi kiện, anh C và chị H đã nộp đơn tố cáo bà H1 ra Cơ quan cảnh sát điều tra - Công an quận C về việc chiếm đoạt tài sản và đã được trả lời và hướng dẫn khởi kiện dân sự do không có dấu hiệu tội phạm.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:

Giấy đặt cọc ngày 28/03/2022 giữa bà và cháu C, H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất với số tiền là 3.588.000.000 đồng (bằng chữ: ba tỷ năm trăm tám mươi tám triệu Việt Nam Đồng) của thửa đất D3, xóm L, thôn Đ, xã P, huyện G, Hà Nội có diện tích là 91,9m2 - cháu C đặt cọc 300.000.000 đồng.

Số tiền thanh toán còn lại hai bên thống nhất sau khi công chứng chuyển nhượng thì sẽ phải thanh toán nốt số tiền là 3.288.000.000 đồng. Giấy đặt cọc được viết thành 2 bản có nội dung như nhau, bản của bà H1 giữ là do chị H viết, bản của vợ chồng chị H giữ là do bà H1 viết. Ngày 07/04/2022, bà H1 có trao đổi với chị H, chị H muốn được ký hợp đồng tại Gia Lâm nên vợ chồng bà H1 đồng ý, chị H nói không biết văn phòng nào thì bà H1 mới cho chị H số điện thoại của anh S (Văn phòng C3) để chị H hẹn lịch. Chị H có nói muốn gửi cho anh S thông tin của hai bên trước để anh S chuẩn bị hợp đồng.

Ngày 08/04/2022, hai bên công chứng tại văn phòng C3 nhưng vì sự thất hẹn của chính vợ chồng cháu C, H hứa sẽ đưa ô tô sang đón vợ chồng bà H1 ở Cầu

G rồi sang văn phòng C3 nhưng đến giờ hẹn, khi bà H1 gọi điện thì chị H nói rằng "cô chú tự thuê xe sang", vì thế phải có một khoảng thời gian để vợ chồng bà H1 đợi taxi, khi vợ chồng bà H1 đến văn phòng công chứng vào lúc gần 10h vẫn còn giờ làm việc hành chính. Tuy nhiên, khi được đọc hợp đồng để ký thì bà H1 phát hiện trong hợp đồng chuyển nhượng do cháu H ký với bà Nguyễn Thị C1 (là công chứng viên) đã hoàn tất hợp đồng công chứng và để giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng trong khi trong giấy đặt cọc thỏa thuận giá trị thực tế chuyển nhượng là 3.588.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, trong Giấy đặt cọc còn ghi rõ 15.000.000 đồng là số tiền mà bà H1 ra lộc cho vợ chồng Cường H3. Hành vi gian dối này là hoàn toàn do lỗi của vợ chồng cháu C, H3 và trách nhiệm vi phạm luật công chứng là của công chứng viên Nguyễn Thị C1. Hậu quả là:

+ Vợ chồng C, H3 làm vợ chồng bà H1 phạm vào hành vi trốn thuế.

+ Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng thì vợ chồng cháu C, H3 sẽ ngang nhiên được phép trả cho vợ chồng bà H1 400.000.000 đồng để chiếm đoạt thửa đất với giá trị như hợp đồng chuyển nhượng ghi nhận là 700.000.000 đồng sai hoàn toàn với giá trị chuyển nhượng thực tế đã thỏa thuận ghi trong giấy đặt cọc ngày 28/03/2022 là 3.588.000.000 đồng.

Do vậy vợ chồng bà H1 cương quyết không ký và bà H1 đề nghị phải ghi đúng số tiền chuyển nhượng theo như giấy đặt cọc nhưng vợ chồng C, H3 nhất quyết không đồng ý. Do đó vợ chồng bà H1 đã trả lại tiền đặt cọc và không đồng ý bán thửa đất nữa. Nhưng vợ chồng C, H3 không nhận lại số tiền cọc mà bắt vợ chồng bà H1 trả lại gấp đôi là 600.000.000 đồng.

Đây là hành vi vi phạm thỏa thuận đã giao kết và vi phạm pháp luật, trong khi lỗi hoàn toàn thuộc về vợ chồng C, H3 khi hai cháu là người làm sai thỏa thuận với vợ chồng bà H1.

Sau gần hai năm không thấy vợ chồng C, H3 gặp gỡ, trao đổi gì nên ngày 04/07/2023 bà H1 đã chuyển nhượng thửa đất D3, xóm L, thôn Đ, xã P, huyện G, Hà Nội cho ông Tô Trung A và nộp hồ sơ đăng ký biến động tại văn phòng đăng ký G, đến ngày hẹn trả kết quả để đi làm nghĩa vụ nộp thuế thì bà mới biết vợ chồng C, H3 khởi kiện.

Điều đáng nói vợ chồng cháu C, H3 đã trực tiếp tới văn phòng C3 ngày 08/04/2022 mà không có chữ ký đồng ý và lăn tay của vợ chồng bà H1 vào hợp đồng công chứng nên đã vi phạm Luật công chứng.

Nay bà H1 mong muốn vợ chồng C, H3 thực hiện đúng giao kết trong giấy đặt cọc nhưng vợ chồng C H3 không hợp tác và không thực hiện, đã hai lần vợ chồng bà H1 đưa lại tiền cọc bằng tiền mặt là 300.000.000 đồng mà vợ chồng C, H3 không nhận mà khởi kiện để bắt đền cọc gấp đôi, vợ chồng C, H3 làm sai lệch số tiền chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng, lỗi hoàn toàn thuộc về vợ chồng C, H3 thì đương nhiên phải mất số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong giấy đặt cọc ngày 28/03/2022.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H1 đề nghị như sau: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không đồng ý trả lại 300.000.000 đồng tiền cọc, và tiền phạt cọc và các chi phí đi lại, chi phí luật sư cho nguyên đơn vì bà đã từng 2 lần trả lại nhưng nguyên đơn không nhận. Tại giấy đặt cọc chỉ có chữ ký của bà là vì chồng bà không có nhà, nhưng việc chuyển nhượng đã được vợ chồng bà thống nhất.

Bà xin rút lại đơn phản tố nộp tại Tòa án ngày 12/6/2024.

Toà án đã tống đạt các văn bản tố tụng cho ông Tô Văn U1 nhưng ông Tô Văn U1 đã uỷ quyền cho bà H1.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tiến hành xác minh quá trình ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1384/2022/HĐCNQSDĐ ngày 08/4/2022 tại Văn phòng C3. Văn phòng C3 trả lời như sau:

1. Văn phòng C3 không công chứng hợp đồng số 1384/2022/HĐCNQSDĐ ngày 08/4/2022 giữa bên chuyển nhượng là ông Tô Văn U1, bà Nguyễn Thị H1; bên nhận chuyển nhượng anh Nguyễn Hùng C và chị Nguyễn Thị H nên không có bất cứ tài liệu hay thông tin nào liên quan đến hợp đồng.

2. Văn phòng hàng ngày công chứng khoảng 40 hợp đồng giao dịch, gặp khoảng 100 người/1 ngày. Đặc biệt, hợp đồng xảy ra từ năm 2022, đến nay là 2 năm nên Văn phòng không thể và cũng không có khả năng nhớ được các thông tin như trong công văn Toà án muốn xác minh.

Về trách nhiệm: Khi công chứng, văn phòng công chứng có trách nhiệm xác định đúng người, đầy đủ năng lực hành vi dân sự, tự nguyện, hợp pháp tại thời điểm ký kết các hợp đồng công chứng, được công chứng viên ký tên, đóng dấu.

Đối với hợp đồng Toà án cung cấp cho Văn phòng đã bị gạch bỏ, chỉ có chữ ký một người trong bốn người giao dịch, không đóng dấu văn phòng công chứng, chứng tỏ nó không được Văn phòng C3 công chứng nên Văn phòng không chịu trách nhiệm đối với hợp đồng này.

3. Về việc ngoài ngày 08/4/2022, còn có ngày nào các đương sự có gặp mặt nhau tại Văn phòng hay không? Vấn đề này Văn phòng không nắm rõ. Tuy nhiên, theo tra cứu hệ thống lưu trữ tại Văn phòng thì ngày 07/3/2022, ông U1, bà H1 có đến Văn phòng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 791/2022/HDCNQSDĐ và sau đó ngày 07/4/2022, ông U1, bà H1 lại đến Văn phòng để ký huỷ hợp đồng chuyển nhượng nói trên.

Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DSST ngày 16/9/2024 Toà án nhân dân quận C3, thành phố Hà Nội đã xử:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hùng C và chị Nguyễn Thị H đối với số tiền chi phí đi lại và thuê luật sư là 50.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hùng C và chị Nguyễn Thị H yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và phạt cọc 300.000.000 đồng đối với thửa đất ở D3, xóm L, thôn Đ, xã P, huyện G, Hà Nội.

Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1. Bác các yêu cầu khác của các đương sự.

Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với Quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Hùng C và chị Nguyễn Thị H kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện, hủy bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có quan điểm tại bản luận cứ bảo vệ gửi Tòa án, đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của nguyên đơn, buộc bị đơn bà H1 trả lại tiền cọc và phạt cọc, do bà H1 không ký hợp đồng công chứng làm cho hợp đồng không được giao kết.
Bị đơn không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn đề nghị cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.
Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có quan điểm: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và kháng cáo của nguyên đơn, lỗi do nguyên đơn ký hợp đồng công chứng đưa mức giá mua bán chưa được các bên thỏa thuận dẫn tới việc bà H1 không đồng ý và lỗi thuộc về nguyên đơn. Bị đơn có thiện chí trả lại 300 triệu đồng tiền cọc nhưng phía nguyên đơn vẫn yêu cầu tiền phạt cọc nên không được chấp nhận.
Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người kháng cáo thực hiện kháng cáo trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, sửa bản án sơ thẩm số 62 ngày 16/9/2024 của TAND quận C3 theo hướng: Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn; buộc bị đơn trả lại cho anh C, chị H số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng. Bác các yêu cầu khác của đương sự.

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 tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

- Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định, đương sự không kháng cáo nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều không yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu để làm căn cứ giải quyết vụ án nên thời hiệu giải quyết của vụ án đảm bảo đúng theo quy định của Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự .

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 28/3/2022, nguyên đơn anh Nguyễn Hùng C (Bên đặt cọc) và bị đơn bà Nguyễn Thị H1 (Bên nhận đặt cọc) có ký kết Giấy đặt cọc thoả thuận về việc đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất có diện tích 91,9m², địa chỉ: D, xóm L, thôn Đ, xã P, huyện G, Hà Nội.

Các bên đương sự thừa nhận lập 02 giấy đặt cọc cùng đề ngày 28/3/2022, có cùng nội dung, 01 giấy đặt cọc do chị H viết có chữ ký Nguyễn Hùng C, Nguyễn Thị H1 do bà H1 giữ; 01 giấy đặt cọc do bà H1 viết có chữ ký Nguyễn Hùng C, Nguyễn Thị H1 do anh C, chị H giữ;

Nội dung Giấy đặt cọc hai bên thoả thuận: "Tôi thống nhất thoả thuận bán cho cháu Nguyễn Hùng C thửa đất có diện tích 91,9m² ở D3, xóm L, thôn Đ, xã

P, huyện G, thành phố Hà Nội với giá tiền là 3.588.000.000 đồng (Ba tỷ năm trăm tám mươi tám triệu đồng. Đặt trước: 300.000.000 (Ba trăm triệu đồng chẵn). Hẹn đến ngày 11/04/2022, cháu C sẽ trả nốt số tiền là 3.288.000.000 đồng (Ba tỷ hai trăm tám mươi tám triệu đồng chẵn) [..]. Nếu đến ngày 11/4/2022 mà bên mua không mua nữa thì mất số tiền cọc như trên; còn bên bán không bán nữa thì phải bồi thường gấp đôi số tiền cọc".

Xét thấy: Tại thời điểm ký kết Giấy đặt cọc, các bên tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên (chị H, ông U1 mặc dù không ký vào Giấy đặt cọc nhưng đều có xác nhận là biết và đồng ý), không bị ép buộc; mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và tuân thủ theo hình thức của giao dịch bảo đảm. Do đó, Giấy đặt cọc ngày 28/3/2022 phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự 2015 vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên.

- Về quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc: Sau khi ký kết Giấy đặt cọc ngày 28/3/2022, chị H vợ anh C đã chuyển 300.000.000 đồng tiền đặt cọc vào tài khoản của bà H1. Bà H1 xác nhận đã nhận số tiền đặt cọc nêu trên.

Cấp sơ thẩm xác định giao dịch đặt cọc là có thật và là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ, vì Giấy đặt cọc ngày 28/3/2022 được ký giữa hai bên là để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng. Bà Nguyễn Thị H1 thừa nhận có ý định chuyển nhượng quyền sử dụng đất, có ký kết Giấy đặt cọc. Anh C đã giao cho bà H1 số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

[2.2]. Ngày 08/4/2022, vợ chồng anh C, chị H và vợ chồng bà H1, ông U1 đã đến Văn phòng C3 để ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận. Tại đây, vợ chồng chị H đến trước và chị H đã ký, điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số CC1384/2022/HĐCNQSDĐ ngày 08/04/2022 được lập tại Văn phòng C3; vợ chồng bà H1 đến sau và không ký vào hợp đồng.

Nguyên đơn anh C, chị H kháng cáo cho rằng: Bà H1 không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được lập vào ngày 08/4/2022 và trả lời không bán đất nữa vì bà H1 lấy lý do không đồng ý để giá 700.000.000 đồng như trong Hợp đồng. Sau đó, các bên hẹn ngày 13/4/2022 đến Văn phòng C3 để ký hợp đồng nhưng đến ngày 13/04/2022 chỉ có bà H1 đến cùng hai người cháu, do ông U1 không đến nên hợp đồng sẽ không thể ký được và anh C, chị H yêu cầu bà H1 cho xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà H1 cố tình lẩn tránh; cho đến nay, bà H1 vẫn khẳng định không bán thửa đất nêu trên cho anh C, chị H mà không đưa ra lý do chính đáng. Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc và phạt cọc.

Quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền chi phí đi lại và thuê luật sư là 50.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm đã chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện nguyên đơn đã rút là phù hợp với quy định của khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn bà H1 trình bày: Ngày 08/4/2022, bà H1, ông U1 đã đến Văn phòng C3 để ký hợp đồng chuyển nhượng với anh C, chị H. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng do anh C, chị H với bà Nguyễn Thị C2 (là công chứng viên) đã ký hoàn tất hợp đồng công chứng (có số công chứng, ngày phát hành và chữ ký của bà C2 – Công chứng viên) để giá chuyển nhượng là 700.000.000

đồng trong khi trong giấy đặt cọc thỏa thuận giá trị thực tế chuyển nhượng là 3.588.000.000 đồng (bằng chữ: ba tỷ năm trăm tám mươi tám triệu Việt Nam Đ). Bà H1, ông U1 đã đề nghị phải ghi đúng số tiền chuyển nhượng theo như giấy đặt cọc nhưng anh C, chị H nhất quyết không đồng ý. Do không đạt được sự thoả thuận và nhận thấy đó là hành vi vi phạm pháp luật về trốn thuế nếu bà H1, ông U1 ký, nên bà H1 đã trả lại tiền đặt cọc và không đồng ý bán thửa đất nữa nhưng anh C, chị H không nhận lại số tiền cọc mà yêu cầu bà H1, ông U1 phạt cọc là 600.000.000 đồng.

Quá trình tiến hành tố tụng bị đơn có đơn phản tố ngày 12/6/2024, sau đó rút yêu cầu phản tố ngày 6/8/2024, việc xin rút yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật.

Xét thấy, theo lời khai của các bên cũng như tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định ngày 08/4/2022, anh C, chị H và bà H1, ông U1 có đến Văn phòng C3 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, do không thống nhất về giá trị chuyển nhượng ghi trong hợp đồng không đúng với số tiền các bên thoả thuận, nên ngày 08/4/2022 anh C, chị H và bà H1, ông U1 chưa hoàn tất việc giao kết hợp đồng cũng như thực hiện nghĩa vụ thanh toán.

Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất số CC1384/2022/HĐCNQSDĐ ngày 08/04/2022 được lập tại Văn phòng C3 (đã bị gạch bỏ) chỉ có chữ ký, điểm chỉ của chị H; có chữ ký của công chứng viên Nguyễn Thị C2 nhưng không có dấu của Văn phòng C3. Nội dung hợp đồng ghi giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 700.000.000 đồng trong khi giá thoả thuận tại Giấy đặt cọc là 3.588.000.000 đồng. Chị H ký trước vào hợp đồng chuyển nhượng khi chưa có sự thỏa thuận với vợ chồng bà H1 về các nội dung của hợp đồng (đặc biệt là về giá chuyển nhượng) là không đúng dẫn đến việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng nên chị H có một phần lỗi.

Đối với bà H1 không đồng ý ký hợp đồng vì cho rằng vợ chồng chị H có hành vi gian dối khi ký trước vào hợp đồng có nội dung không đúng thỏa thuận. Theo bà H1 trình bày: bà đề nghị chị H phải ghi đúng số tiền chuyển nhượng theo như giấy đặt cọc nhưng vợ chồng chị H không đồng ý nên bà không ký nữa. Tuy nhiên, bà H1 không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc bà đã yêu cầu ghi đúng số tiền chuyển nhượng theo giấy đặt cọc vào hợp đồng nhưng vợ chồng chị H không đồng ý.

Mặt khác bà H1 thừa nhận ngày 08/4/2022, bà H1, ông U1 đã đến Văn phòng C3 để ký hợp đồng chuyển nhượng với anh C, chị H. Do không đạt được sự thoả thuận như nêu trên nên bà H1 không đồng ý bán thửa đất nữa và trả lại tiền đặt cọc nhưng anh C, chị H không đồng ý. Tại cấp phúc thẩm, bà H1 trình bày ngày 13/04/2022 bà H1 có đến Văn phòng C3 và gặp anh C, chị H ngoài quán nước cổng Văn phòng công chứng. Bà H1 mang theo tiền để trả tiền cọc cho anh C, chị H và khẳng định không bán thửa đất nêu trên nữa nhưng anh C, chị H không chấp nhận.

Do đó, Cấp sơ thẩm nhận định: "*mặc dù ông U1, bà H1 mong muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng kết quả không thực hiện do không đạt được sự thống nhất về giá tiền của thửa đất được ghi trong hợp đồng chuyển nhượng mà chị H đã ký từ trước*" là không có cơ sở. Việc ghi giá chuyển

nhượng không đúng với giá các bên thỏa thuận là sai nhưng bản hợp đồng mà chị H ký chỉ là bản dự thảo, chưa có dấu của Văn phòng công chứng và chữ ký của vợ chồng bà H1 nên các bên có thể thỏa thuận lại và ký bản hợp đồng khác đúng theo nội dung đã thỏa thuận. Bà H1 không đồng ý ký hợp đồng trong khi có thể thỏa thuận, thay đổi lại nội dung hợp đồng thì bà H1 cũng có một phần lỗi.

Từ sau ngày 11/4/2022 đến nay, anh C, chị H và bà H1, ông U1 không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cấp sơ thẩm nhận định: *từ thực tế cho thấy, anh C chị H được coi là đã từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá trị như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc* nên không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh C, chị H là không có căn cứ. Các bên đều thừa nhận vợ chồng chị H và bà H1 đã 02 lần đến Văn phòng C3 để ký hợp đồng chuyển nhượng, theo tài liệu là bản chụp các đoạn tin nhắn do chị H cung cấp thì phía chị H là người chủ động nhắn tin, gọi điện, đề nghị bà H1 đến Văn phòng công chứng ngày 08/4/2022 và ngày 11/4/2022 để ký hợp đồng chứng tỏ phía chị H thiện chí ký hợp đồng. Việc các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của cả hai phía.

Từ những phân tích nêu trên, chấp nhận một phần kháng cáo của chị H, anh C. Buộc bà H1 trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng cho vợ chồng chị H, anh C. Bà H1 không phải chịu số tiền phạt cọc.

[2.3]. Đối với ý kiến của anh C, chị H về việc Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết yêu cầu thay đổi thẩm phán.

Xét thấy, sau khi TAND quận C3 thụ lý giải quyết vụ án, anh C chị H có Đơn đề nghị về việc thay đổi thẩm phán ngày 14/12/2023. Tại Biên bản phiên tòa ngày 16/9/2024, có ghi nhận việc anh C và chị H tiếp tục yêu cầu thay đổi thẩm phán. Hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của anh C, chị H nhưng không nêu rõ lý do là chưa phù hợp với quy định tại Điều 56, Điều 240 Bộ luật tố tụng dân sự.

Nhưng xét thấy, Bản án sơ thẩm không ghi nhận và giải quyết yêu cầu này của đương sự cũng không làm thay đổi bản chất vụ án. Cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2.4]. Quan điểm của đại diện Viện sát nhân dân Thành phố H phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí :

Đối với bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1959, ông Tô Vân U, sinh năm 1959 là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại Điều 2 Luật Người Cao tuổi, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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

- Anh Nguyễn Hùng C và chị Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phạt cọc không được chấp nhận.

Bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo anh Nguyễn Hùng C và chị Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ Điều 2 Luật Người Cao Tuổi; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Nguyễn Hùng C và chị Nguyễn Thị H. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2024/DSST ngày 16/9/2024 Toà án nhân dân quận C3, thành phố Hà Nội và Quyết định như sau:

[1]. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hùng C và chị Nguyễn Thị H đối với số tiền chi phí đi lại và thuê luật sư là 50.000.000 đồng.

[2]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hùng C và chị Nguyễn Thị H yêu cầu bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng đối với thửa đất ở D3, xóm L, thôn Đ, xã P, huyện G, Hà Nội theo Giấy đặt cọc cùng đề ngày 28/3/2022.

Buộc bà Nguyễn Thị H1 phải trả lại 300.000.000 đồng cho anh Nguyễn Hùng C và chị Nguyễn Thị H.

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 theo mức lãi suất 10%/ năm (khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015) tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Hùng C và chị Nguyễn Thị H yêu cầu bà Nguyễn Thị H1, ông Tô Vân U phải trả lại số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng đối với thửa đất ở D3, xóm L, thôn Đ, xã P, huyện G, Hà Nội theo Giấy đặt cọc cùng đề ngày 28/3/2022.

[4]. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H1.

[5]. Án phí: Anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H phải chịu 15.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được đối trừ với số tiền 14.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 000293 ngày 03/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C3, Hà Nội. Anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H còn phải chịu 1.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, kỷ phần mỗi người phải chịu 500.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Hùng C, chị Nguyễn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại anh C, chị H mỗi người 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0046514 ngày 16/10/2024 và số 0046523 ngày 17/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận C3, Hà Nội.

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

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

Vũ Toàn Giang

Nơi nhận:
- VKSND Thành phố Hà Nội;
- TAND Q. C3;
- Chi cục THADS Q. C3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, Văn phòng.