TOÀ ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập- Tự do- Hạnh phúc**

Bản án số:**147**/2024/DS-PT
Ngày: 06/3/2024
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: Bà Nguyễn Thu Hồng.
Các Thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Thu Nam
2. Ông Lê Thanh Bình.

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Minh Đức - Thư ký Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa***: Bà Nguyễn Như Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 772/2023/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2023, về việc: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc".

Do bản án sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 28 tháng 09 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 83/2024/QĐHPT-PT ngày 26 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 89/2024/QĐHPT-PT ngày 26 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông **Lê Việt Đ**, sinh năm 1981; trú tại: Số A, ngách A L, phường V, quận H, Thành phố Hà Nội; Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Doãn Bảo C**, sinh năm 1992; trú tại: Số E V, phường T, quận T, Thành phố Hà Nội.

2. *Bị đơn*:

1. Bà **Tống Bích P**, sinh năm 1989; trú tại: Số D, ngõ D đường T, phường P, quận T, Thành phố Hà Nội.

2. Ông **Hà Đức L**, sinh năm 1989; trú tại: số E N, phường Y, quận T, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông L: Bà **Hoàng Thị V**, sinh năm 1999; HKTT: Xóm L, xã Đ, huyện T, tỉnh Nghệ An; Hiện trú tại: Số A, ngõ C, phố T, phường D, quận C, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tống Bích P, ông Hà L1: Luật sư **Nguyễn Văn T**- Công ty L2 -Đoàn luật sư Thành phố H.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*:

1. Ông **Lưu Hoàng H**, sinh năm 1981; trú tại: Số B C, phường T, quận Đ, Thành phố Hà Nội.

2. Ông **Bùi Quang T1**, sinh năm 1995; trú tại: Tổ E B, Thành phố T, tỉnh Thái Bình.

4. *Người kháng cáo*: Bà Tống Bích P, ông Hà Đức L.

NỘI DUNG VỤ ÁN

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

1. Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ông Lê Việt Đ là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất có diện tích 23.453,7m^2 tại khu H, thôn T, Xã T, huyện B, Hà Nội (sau đây gọi tắt là thửa đất tại khu hồ Đ, xã T), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BQ 110887; Số vào sổ GCN: CH 652a/QSDĐ-TĐ-TL do UBND huyện B, Hà Nội cấp ngày 28/01/2016 (ngày 28/6/2019, CNVPĐK H huyện B chứng nhận: Chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thuê trả tiền một lần tại Giấy chứng nhận này cho ông Lê Việt Đ, sinh năm 1978, CCCD số 001081025674, địa chỉ thường trú: Số A, ngách A L, phường V, quận H, Thành phố Hà Nội theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1368.2019/HĐCN lập tại Văn phòng C1 ngày 11/3/2019 và Quyết định chấp thuận chuyển quyền số 1074/QĐ-UBND ngày 24/05/2019 của UBND huyện B. (Quyền sử dụng đất trên là tài sản riêng của ông Lê Việt Đ theo văn bản thoả thuận công chứng số 1367.2019/TSVC lập tại Văn phòng C1 ngày 11/3/2019). Diện tích 23.453,7m^2; Hình thức sử dụng riêng; Mục đích sử dụng gồm: Đất nông nghiệp khác: 2.500,0m^2; Đất trồng cây lâu năm 17.953,7m^2; Đất trồng cây hằng năm: 3.000,0m^2; Thời hạn sử dụng: Sử dụng đến ngày 29/6/2065; Nguồn gốc sử dụng: Nhà nước cho thuê đất trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.

Do ông Đ có nhu bán thửa đất này với giá 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng) nên có nhờ bạn là ông Lưu Hoàng H để tìm người mua. Ông Đ trao đổi rõ với ông

H về vị trí, hiện trạng thửa đất cho ông H để chào khách mua. Sau một thời gian, ông H thông báo cho ông Đ biết là có ông Hà Đức L và bà Tống Bích P đã xem xét mảnh đất đó và đồng ý mua với giá 10.000.000.000đ. Ông Đ nói với ông H về việc chủ động nhận tiền đặt cọc của khách mua rồi chuyển số tiền nhận đặt cọc đó cho ông Đ mà không cần ông Đ phải nhận tiền đặt cọc trực tiếp từ khách mua.

Khoảng đầu tháng 4/2022, ông H có thông báo đã nhận tiền đặt cọc của khách, sau đó ông H đã chuyển cho ông Đ số tiền đặt cọc 500.000.000đ bằng tiền mặt và hẹn ngày 20/4/2022 hai bên sẽ ký Hợp đồng đặt cọc.

Ngày 20/4/2022, ông Đ đã ký Hợp đồng đặt cọc với ông Hà Đức L, bà Tống Bích P tại Văn phòng C2 với số tiền đã nhận đặt cọc 500.000.000đ để đảm bảo cho việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất trên. Do ông Đ bận việc nên ông Đ ký vào Hợp đồng trước, sau đó ông L bà P đến ký sau. Việc ký kết hoàn toàn tự nguyện, ngay thẳng, không bị lừa dối, ép buộc.

Tại Điều 1 Hợp đồng đặt cọc hai bên thoả thuận: "1.1: số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng)"; Điều 2, khoản 2.2 "Việc đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận tại khoản 2.1 Điều 2 Hợp đồng này theo quy định của pháp luật"; Điều 3 "thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc 20/4/2022". Tuy nhiên, sau khi hết thời hạn đặt cọc bên mua là ông L, bà P không thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền mua đất và theo đúng thoả thuận. Ông Đ đã nhiều lần trao đổi với ông H về việc yêu cầu bên mua thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng thì được ông H thông báo đã liên hệ nhiều lần với bên mua nhưng bên mua không thiện chí và cố tình kéo dài thời gian, gây khó khăn về kinh tế cũng như ảnh hưởng đến kế hoạch làm ăn của ông Đ. Kể từ khi đặt cọc đến nay, hai bên không có văn bản thỏa thuận thay đổi bổ sung gia hạn thời hạn đặt cọc.

Do vậy, ông Đ đề nghị Toà án giải quyết:

1. Tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022 đã ký giữa ông Lê Việt Đ và ông Hà Đức L bà Tống Bích P tại Văn phòng C2. Lý do quá thời hạn đặt cọc theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng mà bên đặt cọc không tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng theo thoả thuận.

2. Căn cứ Điều 5.2 Hợp đồng đặt cọc, bên mua sẽ mất số tiền đã đặt cọc và ông Đ không phải bồi thường số tiền đặt cọc đã nhận. Ngoài ra, ông Đ không có ý kiến gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Hà Đức L, bà Tống Bích P và đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà P, ông L có quen biết với ông Bùi Quang T1 là người làm nghề môi giới đất, ông T1 nói là có mảnh đất của ông Đ ở B muốn bán với giá 10.000.000.000đ.

Bước đầu tìm hiểu thì ông L, bà P chưa phát hiện về việc trên đất của ông Đ có người khác ở lấn chiếm, đất hoàn toàn trống nên ông L, bà P đồng ý mua và chuyển số tiền đặt cọc đầu tiên vào ngày 07/01/2022 vào tài khoản của ông Lưu Hoàng H tại Ngân hàng TMCP K số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng), nội dung chuyển khoản ghi rõ "Em P chuyển khoản cọc đất ba vì" (lý do bà P chuyển tiền vào tài khoản của ông H là do ông T1 bảo chuyển vào tài khoản của ông H).

Sau đó, bà P đã chuyển tiếp tiền đặt cọc đến tài khoản của ông Bùi Quang T1 vào các ngày 14/01/2022: 300.000.000đ, ngày 28/01/2022: 50.000.000đ, ngày 19/02/2022: 400.000.000đ, sau ngày 21/4/2022 chuyển tiếp số tiền là 175.000.000đ. Tổng số tiền bà P, ông L đã chuyển cho ông H, ông T1 để đặt cọc mua đất của ông Đ là 975.000.000đ.

Đến ngày 20/4/2022, giữa ông Đ với vợ chồng ông L, bà P ký Hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C2. Việc ký kết hoàn toàn dựa trên sự tự nguyện, hoàn toàn ngay tình, không bị lừa dối, ép buộc, các nội dung thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc được thể hiện đúng ý chí của hai bên.

Tuy nhiên sau khi ký Hợp đồng đặt cọc xong, bà P, ông L phát hiện đất của ông Đ bị lấn chiếm và hiện trạng đất không đúng với nội dung Hợp đồng đặt cọc (diện tích thực tế khác với diện tích trong giấy chứng nhận). Sau đó, ông L, bà P đã gọi điện và nhắn tin trao đổi rất nhiều lần cho ông T1 về hiện trạng đất của ông Đ nhưng ông T1 trả lời cứ trả tiền đi rồi ông T1 sẽ xử lý. Do vậy, ông L, bà P đã không thực hiện thanh toán nốt tiền mua và ký Hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ. Bà P cung cấp các Vi bằng liên quan đến việc kiểm tra hiện trạng thửa đất, file ghi âm và nội dung tin nhắn trao đổi giữa các bên.

Nay, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ, ông L, bà P không đồng ý và yêu cầu ông Lê Việt Đ tiếp tục thực hiện theo đúng thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc, ông Đ phải bàn giao đúng và đủ diện tích thửa đất. Ngoài ra, ông Đ có trách nhiệm yêu cầu những người sống trên đất phải di rời khỏi thửa đất và trả nguyên hiện trạng đất, bàn giao lại cho ông L, bà P.

Trong trường hợp ông Đ không thể thực hiện tiếp Hợp đồng, yêu cầu ông phải hoàn trả lại cho ông L, bà P số tiền 975.000.000đ và số tiền phạt cọc là 500.000.000đ. Ngoài ra, ông L, bà P không có yêu cầu gì khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Hoàng H trình bày:

Ông và ông Đ là bạn bè thân thiết nhiều năm, vào khoảng đầu năm 2022 ông Đ nói có ông Đ muốn bán mảnh đất khu hồ Đ, xã T với giá 10.000.000.000đ và nhờ ông tìm hộ người mua. Ông đã nhờ ông Bùi Quang T1 là bạn làm nghề môi giới bất động sản tìm người mua. Ông đã đưa hồ sơ, thông tin về thửa đất để ông T1 chủ

động giới thiệu cho khách mua. Sau đó, ông T1 thông báo vợ chồng ông L, bà P đồng ý mua mảnh đất đó với giá 10.000.000.000đ và sẽ thực hiện việc đặt cọc, ông có thông báo với ông Đ và được ông Đ đồng ý cho ông và ông T1 chủ động nhận tiền đặt cọc. Sau đó, ông thấy tài khoản cá nhân của ông được bà P chuyển vào số tiền 50.000.000đ và có ghi rõ nội dung để đặt cọc mua đất B và ông T1 đưa tiền mặt cho ông thêm 450.000.000đ tiền mặt, tổng cộng 500.000.000đ và ông chuyển toàn bộ số tiền này cho ông Đ bằng tiền mặt. Ngày 20/4/2022, ông Đ và vợ chồng ông L, bà P ký Hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C2.

Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc công chứng, ông Đ và vợ chồng bà P đều xác nhận số tiền đặt cọc là 500.000.000đ, phù hợp với thực tế việc ông nhận 500.000.000đ đưa cho ông Đ. Đối với số tiền bà P chuyển cho ông T1 bao nhiêu ngoài số tiền 500.000.000đ ông không biết vì đó là việc thoả thuận giữa hai bên không liên quan đến ông.

Sau khi hết thời hạn đặt cọc vợ chồng bà P không thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán nốt số tiền còn lại cho ông Đ. Ông Đ giục ông, ông và ông T1 đã rất nhiều lần liên hệ thúc giục yêu cầu ông L, bà P thực hiện theo đúng thoả thuận Hợp đồng đặt cọc là ký Hợp đồng chuyển nhượng và trả tiền nhưng ông L, bà P đều lẩn tránh không thực hiện. Nay ông Đ khởi kiện về việc Hủy hợp đồng đặt cọc đối với ông L, bà P, ông đề nghị Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Bùi Quang T1 trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Ông làm nghề môi giới bất động sản và được ông H nhờ bán hộ mảnh đất khu hồ Đ, xã T đứng tên ông Đ với giá 10.000.000.000đ. Do ông có quen biết với ông L, bà P nên ông đã giới thiệu thông tin thửa đất này cho ông L, bà P biết, sau đó ông gửi hồ sơ thửa đất và đã đưa bà P xuống xem hiện trạng thửa đất này vài lần và bà P đã đồng ý mua thửa đất này với giá 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng), đồng thời bà P nói cho ông tiền công hoa hồng môi giới là 500.000.000đ.

Sau khi bà P đồng ý mua, ông thông báo cho ông H biết và được ông H nói ông cứ chủ động trong giao dịch nhận tiền đặt cọc của ông L, bà P rồi đưa cho ông H để ông H chuyển cho ông Đ. Thực tế, ông L, bà P và ông Đ chưa bao giờ gặp nhau trực tiếp để thoả thuận hay trao đổi về việc mua bán. Lần đầu tiên bà P đặt cọc nên ông bảo bà P chuyển tiền đặt cọc vào thẳng tài khoản của ông Lưu Hoàng H với số tiền là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng).

Các lần chuyển tiền tiếp theo bà P chuyển vào tài khoản của ông tại Ngân hàng TMCP K (T2) và Ngân hàng TMCP Đ1 (B) gồm: Ngày 14/01/2022: 300.000.000đ; Ngày 28/01/2022: 50.000.000đ; Ngày 19/02/2022: 400.000.000đ; Ngày 21/4/2022

100.000.000đ, cuối tháng 4/2022 do ông cần tiền mua xe nên có hỏi vay tiền của bà P thêm 75.000.000đ. Tổng cộng, ông nhận từ bà P là 925.000.000đ.

Khi hai bên hẹn ngày ký Hợp đồng đặt cọc, ông L, bà P đồng ý thống nhất số tiền đặt cọc cho ông Đ là 500.000.000đ nên ông đưa cho ông H thêm số tiền mặt 450.000.000đ. Ngày 20/4/2022, ông đi cùng vợ chồng ông L, bà P đến Văn phòng C2 để hai bên thực hiện ký Hợp đồng đặt cọc. Hai bên xác nhận số tiền đặt cọc là 500.000.000đ, theo đúng số tiền thực tế ông Đ đã nhận. Hai bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc, sau khi ký Hợp đồng xong ông L, bà P không có ý kiến gì.

Khi hết thời hạn đặt cọc nhưng ông L, bà P không thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng, không thanh toán tiền mua đất cho ông Đ. Ông và ông H rất nhiều lần liên hệ qua điện thoại cho ông L, bà P để yêu cầu thực hiện theo đúng Hợp đồng đặt cọc nhưng bà P viện lý do và không hợp tác.

Trong tổng số tiền bà P chuyển đến tài khoản của ông là 925.000.000đ, ông đã chuyển cho ông Lưu Hoàng H số tiền 450.000.000đ để đặt cọc cho ông Đ. Số tiền còn lại 475.000.000đ hiện ông đang giữ nhưng ông xác nhận trong đó có 400.000.000đ là tiền hoa hồng môi giới bà P hứa cho ông, còn lại số tiền 75.000.000đ là tiền bà P cho ông vay nợ. Do vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ về việc đề nghị huỷ Hợp đồng đặt cọc, ông xác nhận số tiền 475.000.000đ ông sẽ tự có trách nhiệm giải quyết với ông L, bà P, không liên quan đến ông Đ. Ngoài ra, ông không có ý kiến gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Việt Đ đối với ông Hà Đức L và bà Tống Bích P về việc Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022, cụ thể:

[1]. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022 ký giữa ông Lê Việt Đ với ông Hà Đức L và bà Tống Bích P tại Văn phòng C2, Thành phố Hà Nội, số công chứng 0469.2022/HDĐC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2022.

[2]. Ông Lê Việt Đ được quyền sở hữu số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) đã nhận đặt cọc của ông Hà Đức L và bà Tống Bích P, theo Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022 ký giữa ông Lê Việt Đ với ông Hà Đức L và bà Tống Bích P tại Văn phòng C2, Thành phố Hà Nội, số công chứng 0469.2022/HDĐC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

[3]. Giành quyền khởi kiện cho ông Hà Đức L và bà Tống Bích P liên quan đến số tiền 475.000.000đ đã chuyển khoản cho ông Bùi Quang T1 bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[4]. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

Ngoài ra, bản án còn quyết định xử lý tiền tạm ứng án phí, tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên toà sơ thẩm, ngày 06/10/2023, bà Tống Bích P, ông Hà Đức L nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn - bên có kháng cáo trình bày: Đại diện bị đơn xác nhận giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập hợp đồng đặt cọc mua bán mảnh đất khu hồ Đ, xã T với các điều khoản như nguyên đơn khai và số tiền đặt cọc theo hợp đồng là 500.000.000đ; thời hạn để thực hiện hợp đồng mua bán là 30 ngày. Trước khi đặt cọc bị đơn có đi xem đất. Sở dĩ, bị đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng vì sau khi đặt cọc thì bị đơn biết trên đất có người ở và diện tích không giống như trong GCNQSDĐ. Việc này, ông L, bà P có điện thoại trao đổi với ông T1 chứ không liên hệ và không có buổi làm việc nào với ông Đ. Bị đơn xác nhận có lập Vi Bằng vào ngày 24/07/2023.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đã không xem xét thẩm định tại chỗ dù bị đơn đã có yêu cầu.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - ông Lưu Hoàng H trình bày:

Tuy ông là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nhưng ông là người được ông Đ nhờ bán và ông lại nhờ ông T1 tìm khách mua nên ông có trách nhiệm giải quyết việc này. Lý do ông L, bà P đặt cọc nhưng không ký hợp đồng mua bán vì thời điểm sau khi đặt cọc thì thị trường bất động sản ven đô bị chậm giao dịch nên ông L, bà P cố tình trì hoãn việc mua bán. Những điều đại diện bị đơn khai trên là không đúng vì người ở trên đất là người ông Đ thuê trông đất; ông L, bà P cũng không trao đổi gì với ông Đ mà chỉ khất lần việc ký hợp đồng mua bán dù ông Đ đã đề nghị nhiều lần. Điều này đã được thể hiện trong tin nhắn giữa ông Đ với bà P và chứng cứ ông Đ đã nộp cho Toà án. Sau khi đặt cọc, ông L, bà P, ông T1 không trao đổi với ông và ông Đ về những nội dung như đại diện bị đơn vừa trình bày. Việc lập Vi bằng nếu có liên quan đến vụ án cũng là sau rất nhiều thời hạn 30 ngày ký hợp đồng chuyển nhượng theo thoả thuận đặt cọc.

Việc ông L, bà P không ký hợp đồng chuyển nhượng gây khó khăn về tài chính cho ông Đ rất nhiều trong 02 năm qua vì bị đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng cũng không huỷ đặt cọc làm ông Đ không chuyển nhượng được thửa đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà phát

biểu ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án; một số đương sự không tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự từ giai đoạn thụ lý vụ án đến phiên toà xét xử vụ án.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Về thủ tục *kháng cáo:*

Ngày 28/9/2023, bà Hoàng Thị V - người đại diện theo ủy quyền của ông Hà Đức L, bà Tống Bích P có mặt tại phiên tòa sơ thẩm; ngày 06/10/2023, ông L, bà P có đơn kháng cáo nộp cho Toà án cấp sơ thẩm; người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về phạm vi kháng cáo, ông L, bà P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

[1.2]. Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên toà phúc thẩm:

Toà án đã tống đạt hợp lệ các đương sự đến tham gia phiên toà lần thứ hai. Tại phiên toà có mặt bà Hoàng Thị V, ông Lưu Hoàng H. Vắng mặt ông Lê Việt Đ và người đại diện theo uỷ quyền (đã có đơn xin vắng mặt), vắng mặt ông Bùi Quang T1. Các đương **sự** có mặt không có yêu cầu hoãn phiên toà; Hội đồng xét xử có căn cứ xét xử vắng mặt các đương sự theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Xét kháng cáo của bà Tống Bích P, ông Hà Đức **L:**

[2**.1]. Xét Hợp đồng** đặt cọc ngày 20/4/2022 *giữa ông Lê Việt Đ* với ông Hà Đức L, bà Tống Bích P:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ông Lê Việt Đ là chủ sử dụng hợp pháp đối với toàn bộ diện tích đất khu hồ Đ, xã T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất số BQ 110887; Số vào sổ GCN: CH 652a/QSDĐ-TĐ-TL

do UBND huyện B, Hà Nội cấp ngày 28/01/2016, đã sang tên ông Lê Việt Đ ngày 28/6/2019.

Ngày 20/4/2022, ông Đ và ông Hà Đức L, bà Tống Bích P đã ký Hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C2, mục đích để đảm bảo việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng đối với toàn bộ diện tích thửa đất khu hồ Đ, xã T của ông Đ. Do đó, tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, ông Đ là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nên ông Đ ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất là đúng thẩm quyền, phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022 thể hiện: Hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng); số tiền đặt cọc sẽ được hai bên đối trừ vào nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hai bên thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định của pháp luật theo quy định *tại Điều 2.3 của Hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng* quyền sử dụng đất hai bên thống nhất không đổi là 10.000.000.000đ (mười tỷ đồng).

Các đương sự đều xác nhận việc ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022 trên cơ sở tự nguyện, tự thỏa thuận các nội dung điều khoản trong hợp đồng đặt cọc, các bên tham gia ký kết có đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội, hình thức hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Do vậy, hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022 đảm bảo điều kiện, hợp lệ, có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117, Điều 292, khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 nên phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên kể từ thời điểm giao kết.

[2.2]. Xét việc thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022 giữa ông Lê Việt Đ với ông Hà Đức L, bà Tống Bích P:

Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét thấy, tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc nêu mục đích của việc đặt cọc "….nhằm mục đích đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ Quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận nêu trên". Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc **thể hiện rõ "Thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày ký** hợp đồng đặt cọc". Hợp đồng quy định thời hạn đặt cọc với mục đích là để nhằm đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt **cọc; tức là muộn** nhất **là ngày 20/5/2022**. Cả nguyên đơn, bị đơn đều xác nhận kể từ thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc đến hết thời hạn đặt cọc hai bên đều không có văn bản hay sự thỏa thuận nào về việc gia hạn **thời hạn đặt** cọc. **Do vậy, các** bên tham gia ký *kết hợp đồng phải có nghĩa vụ thực hiện theo đúng nội dung tại* hợp đồng đặt cọc.

Tại *Điều 5, khoản 5.4* h*ợp đồng đặt cọc* ngày 20/4/2022 quy định: "Bên B (bên nhận đặt cọc) có nghĩa vụ bàn giao toàn bộ quyền sử dụng đất chuyển nhượng nêu tại khoản 2.1 Điều 2 hợp đồng này cho Bên A (bên đặt cọc) ngay *sau khi ký* công *chứng hợp* đồng chuyển nhượng".

Trong *quá trình giải quyết ở cấp* sơ thẩm và tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn thừa nhận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, bị đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do diện tích đất không đúng GCNQSDĐ và trên đất có người đang ở nên bị đơn không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, bị đơn không có tài liệu chứng cứ chứng minh lý do bị đơn không ký hợp đồng là có căn cứ và thuộc lỗi của nguyên đơn. Tại phiên toà phúc thẩm, đại diện bị đơn cũng xác nhận không trao đổi hoặc đã làm việc với nguyên đơn về lý do không ký hợp đồng chuyển nhượng. Trong quá trình Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, bị đơn giao nộp các Vi bằng về việc bà P thực hiện việc trao đổi, xác minh liên quan đến hiện trạng diện tích đất của ông Đ. Tuy nhiên, bà P thực hiện việc trao đổi, xác minh khi đã hết thời hạn đặt cọc được quy định tại Điều 3 hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022 nên đây không được coi là căn cứ hợp pháp để bị đơn từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, có căn cứ việc bị đơn đã vi phạm thoả thuận theo quy định tại Điều 5, khoản 5.4 trong hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022.

Do bị đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc nên theo quy định tại khoản 5.2 Điều 5 hợp đồng đặt cọc thì: "Bên B có quyền không phải hoàn trả số tiền đặt cọc nếu sau khi ký hợp đồng bên A từ chối chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất nêu tại Điều 2 khi Bên A đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ và điều kiện bên B cam kết với Bên A" nên nguyên đơn huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022 là có căn cứ theo quy định tại Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đề nghị hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022 ký kết tại Văn phòng C2, Thành phố Hà Nội và không phải hoàn trả bị đơn số tiền đã nhận đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn xác định đã chuyển cho ông Bùi Quang T1 số tiền 975.000.000đ. Tuy nhiên, ông T1 chỉ chuyển cho ông Đ, ông H số tiền 500.000.000đ và có ghi rõ nội dung để đặt cọc mua đất B. Số tiền thực tế ông Đ nhận tổng cộng là 500.000.000đ phù hợp với nội dung ghi nhận tại hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ với ông L, bà P. Số tiền còn lại 475.000.000đ là việc riêng giữa ông T1 với ông L, bà P; không thuộc phạm vi khởi kiện, Toà án sơ thẩm không giải quyết và giành quyền khởi kiện cho các đương sự là có căn cứ.

[3]. Xét yêu cầu kháng cáo của ông Hà Đức L và bà Tống Bích P:

Từ những phân tích tại mục [2] Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của ông Hà Đức L và bà Tống Bích P,

[4]. Về án phí:

[4.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Hà Đức L, bà Tống Bích P phải chịu 24.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do không được chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo ông Hà Đức L, bà Tống Bích P mỗi người phải chịu 300.000đ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Nhận định của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 117, Điều 292, Điều 328, Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 179 Luật đất đai 2013.

- Các Điều 271, Điều 272, Điều 273; khoản 2 Điều 296; khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 235 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH 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 kháng cáo của ông Hà *Đức L, bà Tống Bích P, giữ nguyên quyết định của Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2023/DS*-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

C*hấp nhận yêu* cầu *khởi kiện của ông Lê Việt Đ đối với ông* Hà Đức L và bà *Tống Bích P* về việc Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022, cụ thể:

[1]. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 20/4/2022 ký giữa ông Lê Việt Đ với ông Hà Đức L *và bà Tống Bích P tại Văn phòng C2, thành phố Hà Nội, số công chứng 0469.2022/HDĐC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/4/2022.*

[2]. *Ông* Lê Việt Đ được quyền sở hữu số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) đã nhận đặt *cọc của ông Hà Đức L và bà Tống Bích P, theo Hợp đồng đặt cọc* ngày 20/4/2022 ký giữa ông Lê Việt Đ với ông Hà Đức L và bà Tống Bích P tại Văn phòng C2, thành phố Hà Nội, số công chứng 0469.2022/HDĐC, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐGD.

[3]. Giành quyền khởi kiện cho ông Hà Đức L và bà Tống Bích P liên quan đến số tiền 475.000.000đồng đã chuyển khoản cho ông Bùi Quang T1 bằng vụ án dân sự khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

[4]. Không chấp nhận các yêu cầu khác của các đương sự.

[5]. Về án phí:

Ông Hà Đức L, bà Tống Bích P phải chịu 24.000.000đ (hai mươi tư triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm và mỗi người phải chịu 300.000đ (ba tram nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm; được đối trừ số tiền 600.000đ (sáu tram nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0004317, AA/2021/0004318 ngày 12 tháng 10 năm *2023 và tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0012751, 0012752 ngày 21 tháng 12 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, Thành phố Hà Nội.*

Hoàn trả lại ông Lê Việt Đ 12.000.000đ (mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng **án** phí số 0008708 ngày 24/3/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Thanh Xuân, Thành

phố Hà Nội.

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

Nơi nhận:
- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND quận Thanh Xuân;
- Chi cục THA DS quận Thanh Xuân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng

Nơi nhận:
- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND quận Thanh Xuân;
- Chi cục THA DS quận Thanh Xuân;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng