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:116/2023/DS- PT
Ngày : 17 và 20 /03 /2023
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 Lê Thanh Bình**
***Các Thẩm phán*: Ông Vũ Viết Văn**
Bà Nguyễn Thị Thúy

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Bà Vương Thùy Dương - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên toà: Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan - Kiểm sát viên.

Ngày 17 và 20/03/2023 tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 22/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2023 về việc " *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc* "

Do bản án dân sự sơ thẩm số 190/2022/DSST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 56/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Chí Thanh, sinh năm 1982; Đăng ký hộ khẩu thường trú: Ô C02-HH04, tổ 15 phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: Phòng B708 Chung cư Ecocity – CT21B khu đô thị Việt Hưng, phường Giang Biên, quận Long Biên, thành phố Hà Nội;

- Bị đơn: Anh Bùi Lê Cường, sinh năm 1976; Đăng ký hộ khẩu thường trú: Tập thể Viện thú y, tổ 64 phường Phương Mai, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; Nơi cư trú: HA2-105 Vinhomes Ocean Park, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của anh Cường là anh Đặng Hữu Biên, Luật sư thuộc Công ty luật TNHH BHD, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội; (theo giấy ủy quyền ngày 15/3/2022 tại Văn phòng công chứng Phan Xuân).

- Người làm chứng: Chị Tạ Thị Tâm, sinh năm 1989.

ĐHKTT: Số 2008, S101 Vinhomes Ocean Park, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội.

- Người kháng cáo: Anh Bùi Lê Cường.

(Anh Nguyễn Chí Thanh, anh Đặng Hữu Biên có mặt tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

****Tại đơn khởi kiện ngày 06/01/2022 và các văn bản tiếp theo, nguyên đơn, anh Nguyễn Chí Thanh trình bày:***

Ngày 06/12/2021, tại quán Koi Cafe nằm trong Dự án Khu đô thị Vinhomes Ocean Park Gia Lâm, thành phố Hà Nội, anh và anh Bùi Lê Cường và chị Tạ Thị Tâm có thực hiện một giao dịch như sau: Sau khi được anh Bùi Lê Cường mời chào chuyển nhượng căn nhà tại địa chỉ HA11-SP10-10 thuộc Dự án Vinhomos Ocean Park Gia Lâm, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, anh tin tưởng căn nhà có địa chỉ như trên thuộc sở hữu hợp pháp của anh Bùi Lê Cường. Sau đó, anh và anh Cường đã thỏa thuận cùng ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán bất động sản là căn nhà có địa chỉ tại HA11-SP10-10 thuộc Dự án Vinhomos Ocean Park Gia Lâm, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Hai bên thỏa thuận, anh là người giao tiền đặt cọc và anh Cường là người nhận tiền đặt cọc, sau khi thống nhất anh Cường nhận của anh một khoản tiền 300.000.000 đồng để anh Cường hứa bán cho anh căn nhà nêu trên.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà được ký kết và việc giao nhận tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng giữa anh và anh Cường được thực hiện xong. Do anh chưa được anh Cường trực tiếp đưa đến xem ngôi nhà có địa chỉ nêu trên, nên anh đã tiến hành xác minh nguồn gốc tài sản là căn nhà tại địa chỉ HA11-SP10-10 thuộc Dự án Vinhomos Ocean Park Gia Lâm, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội. Sau khi xác minh, anh được biết tại thời điểm anh Cường nhận số tiền cọc của anh thì căn nhà trên không thuộc quyền sở hữu hợp pháp của anh Cường.

Ngay sau khi nhận thức được việc này, anh đã nhiều lần đề nghị anh Cường cung cấp cho anh toàn bộ giấy tờ pháp lý liên quan đến nguồn gốc tài sản là căn nhà tại địa chỉ HA11-SP10-10 thuộc Dự án Vinhomos Ocean Park Gia Lâm, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội; cho anh được gặp trực tiếp chủ sở hữu thực sự của căn nhà trên, đề nghị anh Cường cho anh biết tình trạng pháp lý của căn nhà có xảy ra tranh chấp hay không, có là tài sản đảm bảo cho nghĩa vụ tài chính hay không. Tuy nhiên, cho đến trước ngày 06/01/2022 anh Cường đã không cung cấp được cho anh bất cứ thông tin gì.

Anh đề nghị, Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa anh và anh Bùi Lê Cường về việc mua bán căn nhà tại địa chỉ HA11-SP10-10 thuộc Dự án Vinhomos Ocean Park Gia Lâm, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội do có dấu hiệu bị lừa dối.

2. Yêu cầu anh Bùi Lê Cường hoàn trả cho anh khoản tiền cọc là 300.000.000 đồng do hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

3. Yêu cầu anh Cường có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ án phí liên quan đến đơn khởi kiện này, do anh Cường đã cố ý không hợp tác với anh trong suốt quá trình giao dịch, anh Cường là người gây ra lỗi xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của anh.

***Tại văn bản ngày 24/01/2022 và các văn bản tiếp theo, bị đơn là anh Bùi Lê Cường trình bày*:**

Thông qua sự giới thiệu của anh Nguyễn Thanh Tùng và chị Tạ Thị Tâm, anh và anh Nguyễn Chí Thanh ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 06/12/2021. Trong quá trình trao đổi thông tin để tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc anh có thông báo rõ với anh Thanh về việc căn nhà HA11-SP10-10 thuộc Dự án Vinhomos Ocean Park Gia Lâm, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội đang trong quá trình hoàn tất mua bán với chủ sở hữu căn HA11-SP10-10 là chị Nguyễn Thị Hồng Hạnh. Anh Thanh đã đọc hợp đồng đặt cọc giữa tôi và chị Hạnh, trong đó Điều 6 cam kết chung của hợp đồng có ghi rõ: "Bên B được quyền bán chênh cho bên thứ 3 và nhờ bên A thu hộ tiền".

Đến 11 giờ 45 phút ngày 05/01/2022, anh đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ về tài chính đối với chị Hạnh, nhận toàn bộ hợp đồng mua bán, giấy tờ cần thiết, toàn bộ chìa khóa căn nhà và tài sản là căn HA11-SP10-10.

Đến 16 giờ 00 phút ngày 05/01/2022 tại tầng 2 nhà số 105 Hải Âu 2 Vinhomes Ocean park với sự chứng kiến của anh Nguyễn Thanh Tùng và chị Tạ Thị Tâm cùng một số người khác, anh Thanh đã không chứng minh được mình đang có đủ số tiền để hoàn tất tiến hành thực hiện hợp đồng mua bán căn HA11-SP10-10 tại phòng công chứng. Đến 17 giờ 00 phút anh Thanh tự ý bỏ về, không thiện chí cùng anh ra văn phòng công chứng để thực hiện giao dịch mua bán. Anh khẳng định cho đến ngày 05/01/2022, anh Thanh hoàn toàn không có thiện chí thực hiện hoàn tất mua bán căn HA11-SP10-10, không có bất kỳ chứng minh nào để chứng tỏ anh Thanh đã chuẩn bị 9.700.000.000 đồng để hoàn tất thanh toán, thậm chí không hề đưa hộ khẩu, chứng minh nhân dân và giấy tờ tùy thân để hai bên tiến hành thủ tục mua bán nhà.

Ngày 06/01/2022, đúng tinh thần Hợp đồng đặt cọc anh đã viết thông báo gửi anh Thanh về việc Hợp đồng bị hủy do anh Thanh đã không thực hiện được việc thanh toán toàn bộ số tiền như đã thỏa thuận bằng chuyển phát bưu điện đến địa chỉ của anh Thanh và chụp hồ sơ kèm theo gửi vào messenger của anh Thanh.

Việc anh Thanh đơn phương khởi kiện anh vi phạm hợp đồng là hoàn toàn không có căn cứ, coi thường pháp luật. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết đảm bảo quyền lợi chính đáng của anh trong việc thực hiện hợp đồng này. Tuyên bố, Hợp đồng đặt cọc ngày 06/12/2022 giữa anh và anh Thanh là đúng pháp luật. Anh Thanh đã không thực hiện theo đúng thỏa thuận theo điểm d Điều 2.2 Hợp đồng đặt cọc nên số tiền đặt cọc này thuộc về bên B là anh.

Với nội dung trên bản án dân sự sơ thẩm số 190/2022/DSST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đã xử:

1.Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí Thanh đối với anh Bùi Lê

Cường.

2. Buộc anh Bùi Lê Cường phải hoàn trả anh Nguyễn Chí Thanh số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng.

3. Bác các yêu cầu khác của các bên đương sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không đồng ý với bản án dân sự sơ thẩm, anh Bùi Lê Cường kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tuyên bố, Hợp đồng đặt cọc ngày 06/12/2021 giữa anh và anh Thanh là đúng pháp luật. Anh Cường xác định anh Thanh đã không thực hiện theo đúng thỏa thuận theo điểm d Điều 2.2 Hợp đồng đặt cọc nên số tiền đặt cọc này thuộc về bên B là anh Cường.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo.

Nguyên đơn, sau khi phát biểu, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 190/2022/DSST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là Luật sư Đặng Hữu Biên, đồng tình với quan điểm của bị đơn, sau khi đưa ra những căn cứ và phát biểu, ông Đặng Hữu Biên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn, từ đó đề nghị Tòa án công nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 06/12/2021 giữa anh Bùi Lê Cường và anh Nguyễn Chí Thanh là đúng theo pháp luật. Xác định anh Thanh là người vi phạm toàn bộ nội dung, điều khoản của Hợp đồng đặt cọc nên số tiền đặt cọc này thuộc về bên B là anh Bùi Lê Cường.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

**** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:***

1. Về tố tụng:

Anh Bùi Lê Cường kháng cáo bản án sơ thẩm số 190/2022/DSST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội là trong thời hạn kháng cáo. Anh Bùi Lê Cường đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định. Do vậy kháng cáo của anh Bùi Lê Cường là hợp lệ về hình thức.

Tại cấp phúc thẩm Hội đồng xét xử, Thẩm phán và thư ký đã tiến hành tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, thư ký Tòa án: Các thẩm phán tham gia phiên tòa và thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

- Về thẩm quyền: Bản án sơ thẩm số 190/2022/DSST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Căn cứ Điều 38

BLTTDS năm 2015 thì Tòa án thành phố Hà Nội đã thụ lý phúc thẩm và giải quyết đúng thẩm quyền.

- Về thụ lý và thông báo thụ lý: Sau khi thụ lý vụ án, Thẩm phán đã Thông báo việc thụ lý cho đương sự và VKS theo đúng qui định tại điều 285 BLTTDS.

- Triệu tập đầy đủ những người tham gia tố tụng theo quy định tại điều 294 BLTTDS

- Trình tự diễn biến tại phiên tòa đúng theo các quy định tại điều 297, điều 298, điều 302, điều 303, điều 305, điều 306 của BLTTDS;

2. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng

Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, điều 71, điều 72, điều 73 BLTTDS năm 2015.

3. Về nội dung vụ án

Sau khi phân tích, đánh giá về nội dung vụ án Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của anh Bùi Lê Cường, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 190/2022/DSST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

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 tố tụng:

[1.1]. ***Về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo:*** Đơn kháng cáo của anh Bùi Lê Cường được làm trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ về hình thức.

[1.2]. ***Về quan hệ pháp luật:*** Tranh chấp giữa anh Nguyễn Chí Thanh và anh Bùi Lê Cường phát sinh từ hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ngày 06/11/2021 nên được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định pháp luật.

[1.3]. ***Về thẩm quyền giải quyết:*** Bị đơn là anh Bùi Lê Cường; Đăng ký hộ khẩu thường trú tại tập thể Viện thú y, tổ 64 phường Phương Mai, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội; cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng Dân sự thì Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội thụ lý, giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền. Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành đầy đủ các thủ tục tố tụng để giải quyết vụ án theo đúng quy định pháp luật.

[1.4]. ***Về quyền khởi kiện, chủ thể khởi kiện:*** Phù hợp với quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1]. Xét về hình thức Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 06/12/2021 giữa anh Nguyễn Chí Thanh và anh Bùi Lê Cường được lập thành văn bản, hai bên ký kết tự nguyện, có người làm chứng là chị Tạ Thị Tâm chứng kiến và cùng ký vào hợp đồng

hình thức, mục đích của Hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 117; Điều 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ký kết Hợp đồng và phát sinh hiệu lực.

[2.2]. Xét về nội dung của Hợp đồng đặt cọc;

Anh Nguyễn Chí Thanh và anh Bùi Lê Cường ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất với cam kết như sau:

Ngày 06/12/2021, tại quán Koi Cafe trong Dự án Khu đô thị Vinhomes Ocean Park Gia Lâm, thành phố Hà Nội, anh Nguyễn Chí Thanh, anh Bùi Lê Cường và chị Tạ Thị Tâm có thực hiện một giao dịch với nội dung: Anh Bùi Lê Cường đứng ra chuyển nhượng cho anh Nguyễn Chí Thanh căn nhà tại địa chỉ HA11-SP10-10 thuộc Dự án Vinhomos Ocean Park Gia Lâm, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội, với tổng giá trị là 10.000.000.000 đồng, ngay trong ngày 06/12/2021 anh Nguyễn Chí Thanh đặt cọc cho anh Bùi Lê Cường số tiền là 300.000.000 đồng. Hai bên thống nhất trước ngày 06/01/2022 anh Nguyễn Chí Thanh thanh toán nốt cho anh Bùi Lê Cường số tiền là 9.700.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc đã quy định số tiền đặt cọc, tiến độ thanh toán và quy định quyền và nghĩa vụ của các bên.

Tại bản tự khai của người làm chứng là chị Tạ Thị Tâm trình bầy; Trong buổi gặp để ký Hợp đồng đặt cọc ngày 06/12/2021, anh Cường đã cho anh Thanh biết tình trạng xây dựng cũng như tình trạng pháp lý của lô thương mại, đồng thời anh Cường cung cấp tất cả giấy tờ hiện có theo hiện trạng cho anh Thanh xem, anh Thanh đọc hợp đồng đặt cọc giữa anh Cường và bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh, anh Thanh biết bà Nguyễn Thị Hồng Hạnh là người đầu tiên mua lô thương mại nói trên trực tiếp từ Chủ đầu tư và đã nhận đặt cọc để bán cho anh Cường.

Như vậy xác định nhà đất giao dịch đặt cọc để mua bán là có thật, lô thương mại có tên "HA11-SP10-10 thuộc dự án VinhomesOceanPark có địa chỉ tại xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, Hà Nội, do vậy xác định không có yếu tố lừa dối như trình bày của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định, ngày 06/12/2021 anh Cường chưa là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ nên trên mà anh Cường đã ký hợp đồng đặt cọc và nhận 300.000.000 đồng để giao hẹn với anh Thanh các bên sẽ tiến hành ký Hợp đồng mua bán căn HA11SP10-10 tại phòng công chứng vào ngày 05/01/2022 là không đúng. Nhận định này không đúng với diễn biến thực tế và không phù hợp các quy định của pháp luật nên cần sửa nội dung này.

Xét thấy, Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 06/12/2021 giữa anh Nguyễn Chí Thanh và anh Bùi Lê Cường có sự chứng kiến của chị Tạ Thị Tâm đã tuân thủ đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại điều 117 Bộ luật Dân sự; Về mặt chủ thể các bên giao kết đều có năng lực pháp luật và năng hành vi dân sự; Các bên đều thể hiện ý chí tự nguyện khi giao kết, không bị ai ép buộc; Về mục đích, nội dung của giao kết hợp pháp và đồng thời tuân thủ điều kiện về hình thức và nội dung của giao dịch, do vậy xác định hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 06/12/2021 là hợp pháp và có hiệu lực để các bên thực hiện giao kết hợp đồng mua bán. Điều 328 BLDS năm 2015 quy định "Đặt cọc" là một biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.

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 việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Xét về lỗi của các bên dẫn đến giao dịch mua bán chuyển nhượng không thực hiện được:

- Điều 1.2 của Hợp đồng đặt cọc quy định:

1.2 Tiến độ thanh toán:

Bên mua thanh toán nốt khoản còn lại là 9.700.000.000 đồng trước ngày 06/01/2022.

Ngày 05/01/2022, là hạn cuối cùng để bên đặt cọc thanh toán nốt số tiền 9.700.000.000 đồng. Hai bên đã gặp nhau vào chiều ngày 05/01/2022 tuy nhiên, anh Thanh đã không thanh toán cho anh Cường số tiền 9.700.000.000 đồng như cam kết.

- Điểm (b) và (d) Điều 2.2 của Hợp đồng đặt cọc quy định:

b, Bên A cam kết mua bất động sản nêu tại Điều 1 và tuân thủ mọi điều khoản và không huỷ Hợp đồng đặt cọc này với mọi thông tin Bên B đưa ra liên quan đến bất động sản này.

d, Nếu Bên A không mua bất động sản trên với bất kỳ lý do nào thì bên A sẽ bị mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc"

Anh Thanh đã không thực hiện nghĩa vụ của mình theo cam kết tại Hợp đồng đặt cọc, không thanh toán tiền cho anh Cường theo cam kết tại Điều 1.2 của Hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đặng Hữu Biên vẫn mong muốn anh Nguyễn Chí Thanh và anh Bùi Lê Cường thực hiện giao dịch như Hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký kết ngày 06/12/2021 nhưng anh Nguyễn Chí Thanh không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với lý do số tiền 9.700.000.000 đồng trên anh đã dùng vào việc khác và không mong muốn tiếp tục thực hiện việc mua bán.

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự và các tài liệu chứng cứ do các bên cung cấp và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ cơ sở khẳng định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là căn nhà tại địa chỉ HA11-SP10-10 thuộc Dự án Vinhomos Ocean Park Gia Lâm, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội không thực hiện được hoàn toàn thuộc về anh Nguyễn Chí Thanh.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn là Bùi Lê Cường; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí Thanh.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[3]. ***Về án phí:***

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Chí Thanh phải chịu án phí theo quy định pháp luật

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Từ những nhận nhận định trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 190/2022/DSST ngày 22/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội và xử như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 148; Điều 271; Điều 273; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Căn cứ Điều 24; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTV Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

1. Tuyên bố giao dịch hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/12/2021 giữa anh Nguyễn Chí Thanh và anh Bùi Lê Cường về việc mua bán căn nhà tại địa chỉ HA11-SP10-10 thuộc Dự án Vinhomos Ocean Park Gia Lâm, xã Đa Tốn, huyện Gia Lâm, thành phố Hà Nội có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Chí Thanh về yêu cầu đòi lại số tiền đặt cọc mua bán nhà 300.000.000 (ba trăm triệu) đồng đối với anh Bùi Lê Cường.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Anh Nguyễn Chí Thanh phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đòi tiền đặt cọc không được chấp nhận là 15.000.000đồng, được trừ vào số tiền 7.500.000 đồng tạm ứng án phí do anh Thanh đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số 0069629 ngày 11/01/2022 của Chi cục Thi hành án quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Anh Bùi Lê Cường không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số AA/2020/0070819 ngày 30/9/2022 của Chi cục Thi hành án quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

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

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

Lê Thanh Bình

Nơi nhận:
- *VKSND TP.Hà Nội*
- *TANDQ Đống Đa;*
- *CCTHADSQ Đống Đa;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu Hồ sơ, VP.*