

**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: 276/2019/DS-PT
Ngày: 19/9/2019
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI
Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Như Lâm

Các thẩm phán:

Ông Vũ Toàn Giang

Bà Nguyễn Thị Thúy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Lưu Ly - Cán bộ Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa: Bà Phạm Tú Anh - Kiểm sát viên

Trong ngày 19/9/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 231/2019/TLPT - DS ngày 17/7/2019 về: ***“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”***.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 245/2019/QĐ-PT ngày 25/7/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Kiều Đức Khanh; sinh năm: 1983; trú tại: Số 50, Tổ 4, thị trấn Đông Anh, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

1.2. Bà Nguyễn Thị Minh Ngọc; sinh năm: 1976; trú tại: phòng 112, Tập thể Bệnh viện Việt - Xô, Tổ 12, Ngõ 203, phố Kim Ngưu, phường Thanh Lương, quận Hai Bà Trưng, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Điệp; sinh năm: 1993; trú tại: Thôn Phúc Lộc, xã Uy Nỗ, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội (*Theo Giấy uỷ quyền ngày 23/07/2018*); có mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Ông Lê Hà; sinh năm: 1976; trú tại: Thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

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

3.1. Chị Lê Ánh Ngọc, sinh ngày 22/08/2001; vắng mặt tại phiên tòa.

3.2. Cháu Lê Kiều Long, sinh ngày 03/07/2003; vắng mặt tại phiên tòa.

3.3. Cháu Lê Đình Lộc, sinh ngày 01/12/2007; vắng mặt tại phiên tòa.

Chị Ngọc, cháu Long, cháu Lộc cùng trú tại: Thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội.

Ông Hà là đại diện theo pháp luật của các cháu Long và Lộc. Ông Hà có mặt tại phiên tòa.

3.4. Cụ Nguyễn Mậu Hoan, sinh năm 1943.

3.5. Cụ Nguyễn Thị Yếm, sinh năm 1945.

Cụ Hoan, cụ Yếm cùng trú tại: Thôn Hoàng Lạp, xã Đông Phú, huyện Đông Sơn, tỉnh Thanh Hoá. Cụ Hoan, cụ Yếm vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo ông Lê Hà là bị đơn.

NHẬN THẤY :

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 10 tháng 08 năm 2018; Đơn khởi kiện vụ án dân sự về tranh chấp hợp đồng đặt cọc ghi ngày 01 tháng 10 năm 2018 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, nguyên đơn là ông Kiều Đức Khanh, bà Nguyễn Thị Minh Ngọc và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Điệp trình bày:

Qua giới thiệu của ông Nguyễn Xuân Duy là người cùng địa phương với ông Lê Hà, biết được ông Hà có nhu cầu chuyển nhượng một nửa diện tích của thửa đất số 40, tờ bản đồ số 74, diện tích 150m², tại thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội, đã được Uỷ ban nhân dân huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bìa số AK 770967, đứng tên ông Lê Hà là chủ sử dụng năm 2008. Sau khi trao đổi thống nhất với nhau, ngày 11 tháng 10 năm 2016, giữa ông Kiều Đức Khanh, bà Nguyễn Thị Minh Ngọc và ông Lê Hà thoả thuận chuyển nhượng cho nhau ½ diện tích thửa đất là 75m² về phía tây với giá 19.000.000đ (Mười chín triệu đồng)/1m², thành tiền là 1.425.000.000đ (Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng). Hai bên đã ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đất cho nhau. Theo đó, ông Khanh bà Ngọc (Là bên A - Bên đặt cọc) giao cho ông Hà (Là bên B - Bên nhận đặt cọc) số tiền 400.000.000 đồng đặt cọc, với thoả thuận: Bên đặt cọc vi phạm thì bên nhận đặt cọc được hưởng số tiền đặt cọc; bên nhận đặt cọc vi phạm thì phải chịu phạt khoản tiền tương đương với số tiền đã nhận. Hợp đồng được lập thành bốn bản giao cho mỗi bên giữ hai bản.

Ông Khanh, bà Ngọc đã giao cho ông Hà nhận 400.000.000 đồng cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc và lập “Biên bản giao nhận tiền đặt cọc”, mỗi bên giữ 01 bản.

Tuy nhiên, quá thời hạn thoả thuận ghi trong hợp đồng đặt cọc, ông Hà không thực hiện việc giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các giấy tờ pháp lý kèm theo để hai bên thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như đăng ký biến động tại Văn phòng đăng ký đất đai Hà Nội - Chi nhánh huyện Đông Anh, mặc dù ông Khanh, bà Ngọc đã nhiều lần yêu cầu gấp gờ ông Hà để hoà giải, dàn xếp nhưng không có kết quả, thậm chí ông Hà còn đòi nâng giá đất mới chịu bán hoặc chuyển sang vị trí thửa đất khác không thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Hà, do đó, hợp đồng đặt cọc trên không thực hiện được.

Ông Khanh, bà Ngọc xác định lỗi dẫn đến hậu quả không thực hiện được hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên

hoàn toàn do ông Hà gây ra, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Hà tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất trên cho ông bà. Trường hợp ông Hà không thực hiện được thì ông Hà phải trả cho ông bà khoản tiền cọc đã nhận và số tiền tương đương, tổng cộng là 800.000.000 đồng.

Tại Bản tự khai ghi ngày 26 tháng 12 năm 2018 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án, bị đơn trong vụ án là ông Lê Hà trình bày: Gia đình ông có thửa đất số 40, tờ bản đồ số 74, diện tích 150m², tại thôn Tuấn Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội. Thửa đất có vị trí: Phía bắc giáp nhà bà Lệ; phía nam giáp đường làng; phía đông giáp nhà ông bà Thắm Hoàng; phía tây giáp nhà ông bà Hồng Học. Trên đất có ngôi nhà 03 tầng làm trên ½ diện tích thửa đất về phía đông, 01 ngôi nhà cấp bốn làm trên ½ diện tích đất về phía tây bắc.

Ông công nhận giữa ông và ông Khanh, bà Ngọc có ký với nhau Hợp đồng đặt cọc vào ngày 11 tháng 10 năm 2016 để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 75m² đất của hai bên như nguyên đơn trình bày trên. Do bà Nguyễn Thị Nhự vợ ông đã chết từ ngày 23 tháng 01 năm 2014, việc tiến hành các thủ tục pháp lý chuyển nhượng đất giữa hai bên không thực hiện được đúng thời hạn vì bố mẹ đẻ bà Nhự là cụ Nguyễn Mậu Hoan, Nguyễn Thị Yếm không đồng ý. Khoản tiền nhận đặt cọc của ông Khanh bà Ngọc, ông đã sử dụng vào việc trả nợ cho ngân hàng khoản tiền vợ chồng ông vay từ năm 2009 để giải chấp tài sản là nhà đất nêu trên, vì vậy, ông không có khả năng trả lại tiền cọc cho ông Khanh, bà Ngọc. Tuy nhiên, ông vẫn có ý thức chuyển nhượng đất cho ông Khanh, bà Ngọc bằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác của em trai và mẹ đẻ ông có ở cùng thôn; hoặc đề nghị ông Khanh, bà Ngọc ứng thêm 100.000.000 đồng để sử dụng vào việc làm thủ tục chuyển nhượng đất nhưng ông Khanh, bà Ngọc không đồng ý. Theo ông, hậu quả không thực hiện được hợp đồng đặt cọc là do lỗi của cả hai bên. Việc ông ký hợp đồng đặt cọc với ông Khanh bà Ngọc khi các con ông còn nhỏ, ông tự chịu trách nhiệm trước pháp luật về giao dịch của mình với ông Khanh, bà Ngọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: Cụ Nguyễn Mậu Hoan, cụ Nguyễn Thị Yếm trình bày: Hai cụ là bố mẹ đẻ của bà Nguyễn Thị Nhự (là vợ ông Lê Hà). Ông Hà bán đất của vợ chồng ông và bà Nhự nhưng không có ý kiến gì với các cụ nên các cụ không biết, không tham gia. Khoảng tháng 11 năm 2018, các cụ mới được ông Nguyễn Văn Điệp đến gặp và nói cho biết. Các cụ không liên quan và không có nghĩa vụ gì trong việc giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Khanh, bà Ngọc và ông Hà. Quyền về thừa kế tài sản của bà Nhự để lại, nếu Tòa án giải quyết các cụ nhường cho ba con của ông Hà, bà Nhự hưởng cả.

Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh đã xử và quyết định:

* Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kiều Đức Khanh và bà Nguyễn Thị Minh Ngọc đối với ông Lê Hà.

* Buộc ông Lê Hà trả cho ông Kiều Đức Khanh và bà Nguyễn Thị Minh Ngọc số tiền đặt cọc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) và khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Tổng cộng là: 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng), theo “Hợp đồng đặt cọc” và “Biên bản giao nhận tiền đặt cọc” đã ký giữa hai bên ngày 11 tháng 10 năm 2016.

* Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kiều Đức Khanh, bà Nguyễn Thị Minh Ngọc đối với ông Lê Hà về tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 75m² đất có trong thửa số 40, tờ bản đồ số 74, diện tích 150m² tại thôn Tuấn Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội thuộc tài sản chung của ông Lê Hà và bà Nguyễn Thị Nhựt.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lãi suất chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/6/2019, ông Lê Hà làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án thành phố Hà Nội xem xét bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh xem xét lỗi thuộc về nguyên đơn là ông Kiều Đức Khanh, bagf Nguyễn Thị Minh Ngọc, Xem xét lỗi của ông Lê Hà và Nguyễn đơn là như nhau, mỗi bên chịu trách nhiệm 50 % trong hợp đồng đặt cọc trên.

Tại phiên tòa hôm nay

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn là ông Lê Hà trình bày vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét. Ông Lê Hà cùng trình bày chị Lê Ánh Ngọc là con của ông Hà với bà Nhựt hiện này đã học hết lớp 12, hiện đang đi làm ở công ty tư nhân nên vắng mặt tại phiên tòa.

Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan được Tòa án tiến hành triệu tập hợp lệ lần thứ hai những vắng vắng mặt tại phiên tòa nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

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

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án đã đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Chị Lê Ánh Ngọc sinh ngày 22/8/2001 khi Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án ngày 11/12/2018 và xét xử sơ thẩm ngày 24/5/2019 thì chị Ngọc chưa đủ 18 tuổi, tại thời điểm xét xử phúc thẩm ngày 19/9/2019 chị Ngọc là người đã đủ 18 tuổi, không phải là người có nhược điểm về thể chất, tinh thần nên Hội đồng xét xử xét

thấy không đưa ông Lê Hà là người đại diện theo pháp luật của chị Ngọc và sửa án sơ thẩm ở nội dung này.

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông Lê Hà đã nộp trong hạn luật định nên được xác định là kháng cáo hợp lệ.

[2] Về nội dung: xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Hà

Về nguồn gốc thửa đất các đương sự tham gia giao dịch để mua bán là của gia đình ông Lê Hà và vợ là bà Nguyễn Thị Nhự được cấp đất giãn dân năm 2004; thửa đất ở số 40, tờ bản đồ số 74, diện tích 150m², tại thôn Tuấn Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội đã được Ủy ban nhân dân huyện Đông Anh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Lê Hà đứng tên chủ sử dụng ngày 25 tháng 02 năm 2008. Thửa đất có vị trí: Phía bắc giáp nhà bà Lê; Phía nam giáp đường làng; Phía đông giáp nhà ông bà Thẩm Hoàng; Phía tây giáp nhà ông bà Hồng Học. Trên đất có ngôi nhà 03 tầng thiết kế hình ống làm về phía đông thửa đất; ngôi nhà cấp bốn làm hết đất về phía tây bắc thửa đất.

Khoảng đầu tháng 10 năm 2016, giữa ông Lê Hà và ông Kiều Đức Khanh, bà Nguyễn Thị Minh Ngọc có thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau 75m² đất về phía tây thửa đất nói trên với giá 19.000.000 đồng/1m², thành tiền là 1.425.000.000đ (Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng). Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên ký với nhau “Hợp đồng đặt cọc V/v Mua bán đất ngày 11 tháng 10 năm 2016”, hợp đồng có các nội dung chính như sau:

“ĐIỀU 1: MỤC ĐÍCH THỎA THUẬN ĐẶT CỌC

Quyền sử dụng đất:

1. Bằng việc đặt cọc này bên A cam kết mua đất của bên B tại: Thửa đất ở số 40, tờ bản đồ số 74, diện tích 75m², địa chỉ thôn Tuấn Lễ, xã Tiên Dương, Đông Anh, Hà Nội hình thức sử dụng theo sổ đỏ.

Mặt tiền: 5m; sâu 15m (cộng một mét lưu không).

Bên B nhận tiền đặt cọc và cam kết sẽ bán đất thuộc sở hữu hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến mảnh đất mà bên B giao bán cho bên A tại: Tại thửa đất ở số 40, tờ bản đồ số 74 tại thôn Tuấn Lễ, Tiên Dương, Đông Anh, Hà Nội.

Giá bán là: 1.425.000.000 đồng (Bằng chữ Một tỷ bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng chẵn).

Trong thời gian đặt cọc, bên B cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A, bên A cam kết trả hết số tiền còn lại (Sau khi đã trừ đi số tiền đặt cọc) sau khi hai bên ký hợp đồng mua bán đất tại Văn phòng công chứng Đông Anh và bên B giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bên B cam kết sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngay cho bên A và bên B ký hợp đồng mua bán tại Văn phòng công chứng huyện Đông Anh.

Nghĩa vụ nộp các khoản thuế phát sinh trong giao dịch: (Thuế chuyển nhượng, lệ phí trước bạ bên A chịu).

ĐIỀU 2: TÀI SẢN ĐẶT CỌC

Bên A đặt cọc cho bên B bằng tiền mặt với số tiền là: 400.000.000 đồng Bằng chữ: (Bằng chữ Bốn trăm triệu đồng chẵn).

ĐIỀU 3: THỜI HẠN ĐẶT CỌC từ ngày 11/10/2016 đến ngày 31/10/2016

Thời hạn đặt cọc là: 20 ngày, có thể được gia hạn theo sự thoả thuận của các bên.

ĐIỀU 4: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN A

1. Bên A có các nghĩa vụ sau đây:

a) Giao số tiền đặt cọc cho bên B theo đúng thoả thuận ngay khi ký hợp đồng đặt cọc;

b) Giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thoả thuận tại Điều 3 nêu trên. Nếu bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự (mục đích đặt cọc không đạt được) thì bên A bị mất số tiền đặt cọc;

2. Bên A có các quyền sau đây:

a) Nhận lại số tiền đặt cọc từ bên B hoặc được trừ thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bên B trong trường hợp 2 bên giao kết thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thoả thuận tại điều 3 (mục đích đặt cọc đạt được);

b) Nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng hai lần số tiền đặt cọc trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thoả thuận tại điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được);

ĐIỀU 5: NGHĨA VỤ VÀ QUYỀN CỦA BÊN B

1. Bên B có các nghĩa vụ:

a) Trả lại số tiền đặt cọc cho bên A hoặc trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bên b trong trường hợp 2 bên giao kết thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thoả thuận tại điều 3 (mục đích đặt cọc đạt được);

b) Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thoả thuận (mục đích đặt cọc không đạt được);

c) Bên B có nghĩa vụ dọn dẹp sạch sẽ mặt bằng khi giao đất để trả lại mặt bằng đất thổ cư cho bên A;

2. Bên B có quyền sau đây:

Sở hữu số tiền đặt cọc nếu bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thoả thuận tại điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được).

ĐIỀU 6: PHƯƠNG THỨC GIẢI QUYẾT TRANH CHẤP

Trong quá trình thực hiện hợp đồng mà phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau; nếu mảnh đất trên thuộc diện quy hoạch không giao dịch được thì bên B phải hoàn trả lại (ngay khi biết mảnh đất trên thuộc diện quy hoạch) 100% số tiền mà bên A đã giao cho bên B. Trong trường hợp không giải quyết được, thì một trong hai bên có quyền khởi kiện để yêu cầu Toà án có thẩm quyền giải quyết theo quy định của pháp luật của Việt Nam.

ĐIỀU 7: CAM ĐOAN CỦA CÁC BÊN

Bên A và bên B chịu trách nhiệm trước pháp luật về những lời cam đoan sau đây:

1. Việc giao kết hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối hoặc ép buộc.
2. Thực hiện đúng và đầy đủ tất cả các thoả thuận đã ghi trong hợp đồng này.
3. Bên B đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trong điều 1 từ bên A.

ĐIỀU 8: ĐIỀU KHOẢN CUỐI CÙNG

1. Hai bên công nhận đã hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của mình, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc giao kết hợp đồng này.
2. Hai bên đã tự đọc Hợp đồng, đã hiểu và đồng ý tất cả các điều khoản ghi trong hợp đồng và ký vào Hợp đồng này trước sự có mặt của người làm chứng.
3. Hợp đồng này có hiệu lực từ ngày...../...../2016

Những người làm chứng:

1. Bà:.....sinh ngày:.....
Chứng minh thư nhân dân số:.....cấp ngày.....tại.....
Hộ khẩu thường trú:.....

2. Ông: Nguyễn Xuân Duy sinh ngày 1983...

Chứng minh nhân dân số: 012177037 cấp ngày 12/11/2013, tại CA Đông Anh Hà Nội.

Hợp đồng Đặt cọc bao gồm 02 tờ, 03 trang được lập thành bốn bản có giá trị pháp lý như nhau, mỗi bên giữ hai bản...”.

Hợp đồng đã được Bên A là ông Kiều Đức Khanh, bà Nguyễn Thị Minh Ngọc và bên B là ông Lê Hà ký ghi rõ họ tên. Sau khi ký hợp đồng các bên còn lập biên bản giao nhận tiền đặt cọc ngày 11/10/2016 tại nhà anh Nguyễn Xuân Duy thôn Tuân Lê, xã Tiên Dương, Đông Anh, Hà Nội thể hiện ông Lê Hà đã nhận số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất lập ngày 11/10/2016 được xác lập trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật do đó hợp đồng đặt cọc này về hình thức và nội dung phù hợp với quy định của pháp luật, hợp đồng này đã phát sinh hiệu lực. Hai bên đã giao nhận đủ tiền đặt cọc cho nhau theo thoả thuận cùng ngày ký hợp đồng.

Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà Nguyễn Thị Nhự là vợ ông Hà chết ngày 24/01/2014 nên đã phát sinh quyền thừa kế của các thừa kế thuộc hàng thứ nhất của bà Nhự là cụ Nguyễn Mậu Hoan (Bố đẻ bà Nhự), cụ Nguyễn Thị Yếm (Mẹ đẻ bà Nhự), ông Lê Hà (Chồng bà Nhự), chị Lê Ánh Ngọc (Con bà Nhự), cháu Lê Kiều Long (Con bà Nhự), cháu Lê Đình Lộc (Con bà Nhự); di sản thừa kế của bà Nhự có trong khối tài sản chung của hai vợ chồng ông Lê Hà và bà Nguyễn Thị Nhự tại thửa đất ở số 40, tờ bản đồ số 74, diện tích 150m² thôn Tuân Lê, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội nhưng chưa được phân chia. Bản thân ông Lê Hà cũng xác nhận chỉ chuyển nhượng cho ông Kiều Đức Khanh và bà Nguyễn Thị Minh Ngọc diện tích đất là 75m² trong tổng diện tích là 150 m² của thửa đất nhưng do di sản thừa kế của bà Nhự chưa được phân chia

nên không thể xác định được diện tích các bên tham gia mua bán nằm ở vị trí nào, mốc giới ra sao.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc ông Hà không thực hiện được đúng cam kết tại Điều 1 của hợp đồng là sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên ông Khanh, bà Ngọc trong thời hạn 20 ngày, hai bên không thoả thuận về việc gia hạn theo các quy định tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy hậu quả hợp đồng đặt cọc không thực hiện được hoàn toàn do lỗi của ông Hà gây ra, ông Khanh và bà Ngọc không có lỗi; căn cứ vào các quy định tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc thì ông Lê Hà đã vi phạm nghĩa vụ nên ông Khanh, bà Ngọc yêu cầu ông Hà trả lại 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và khoản tiền tương đương là hoàn toàn chính đáng, phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

Đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hai bên của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét thấy do quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 40, tờ bản đồ số 74, diện tích 150m² tại thôn Tuấn Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội được xác định là tài sản thuộc sở hữu chung của vợ chồng ông Lê Hà và bà Nguyễn Thị Nhự. Bà Nhự chết ngày 23 /01/2014, tài sản chung của vợ chồng ông Hà bà Nhự cũng như di sản thừa kế của bà Nhự chưa chia, yêu cầu của các đương sự không thực hiện được nên không có cơ sở chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kiều Đức Khanh và bà Nguyễn Thị Minh Ngọc đối với ông Lê Hà là có căn cứ.

Như vậy phía bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên không có căn cứ để chấp nhận.

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

Về án phí:

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên ông Lê Hà không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, ông Hà được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hà phải chịu 36.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; ông Khanh, bà Ngọc được nhận lại 20.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 2 Điều 308, Điều 147, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ vào Điều 328, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Xử :

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 24/5/2019 của Tòa án nhân dân huyện Đông Anh và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kiều Đức Khanh và bà Nguyễn Thị Minh Ngọc đối với ông Lê Hà.

1.2. Buộc ông Lê Hà trả cho ông Kiều Đức Khanh và bà Nguyễn Thị Minh Ngọc số tiền đặt cọc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng) và khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 400.000.000đ (Bốn trăm triệu đồng). Tổng cộng là: 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng), theo “Hợp đồng đặt cọc” và “Biên bản giao nhận tiền đặt cọc” đã ký giữa hai bên ngày 11 tháng 10 năm 2016.

1.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Kiều Đức Khanh, bà Nguyễn Thị Minh Ngọc đối với ông Lê Hà về tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 75m² đất có trong thửa số 40, tờ bản đồ số 74, diện tích 150m² tại thôn Tuân Lễ, xã Tiên Dương, huyện Đông Anh, Thành phố Hà Nội thuộc tài sản chung của ông Lê Hà và bà Nguyễn Thị Nhựt.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Lê Hà phải chịu 36.000.000 đ (Ba mươi sáu triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Kiều Đức Khanh và bà Nguyễn Thị Minh Ngọc số tiền 20.000.000 đ (Hai mươi triệu đồng) đã nộp tại biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0008016 ngày 10 tháng 12 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh(Bút lục 34).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Hà không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, ông Hà được hoàn trả 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0008570 lập ngày 06/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đông Anh (Bút lục 132).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tại thời điểm trả nợ đối với khoản tiền chưa thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7,

Điều 7 a, Điều 7 b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP.Hà Nội;
- TAND huyện Đông Anh;
- Chi cục THADS huyện Đông Anh;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Đinh Như Lâm