

Bản án số: 643/2024/DS-PT

Ngày: 08/11/2024

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:

Ông Đinh Như Lâm

Các Thẩm phán:

Ông Trương Chí Anh

Ông Lê Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa:

Bà Nguyễn Thùy Trang - Thư ký Tòa
án nhân dân Thành phố Hà Nội

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Đặng Thị Sơn
Cầm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 08 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội
xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 268/2024/TLPT-DS ngày
10/10/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DSST ngày 2/4/2024 của Tòa án
nhân dân huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 572/2023/QĐ-PT ngày
23/11/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số /QĐPT- HPT ngày //2023 của Tòa án
nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Xuân C; sinh năm: 1973; địa chỉ: Tổ 20,
phường Quan Hoa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H; sinh năm: 1980; địa chỉ: Xóm 1, thôn
Khánh Tân, xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên
tòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Thường, sinh
năm 1976; địa chỉ: Xóm 1, thôn Sài Sơn, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội; có
mặt tại phiên tòa.

*(Theo Giấy ủy quyền số 21, quyền số 01/SCT/CK, ĐC ngày 12/3/2024 của
UBND xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai)*

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

3.1. Ông Nguyễn Văn Thường; sinh năm: 1976; địa chỉ: Xóm 1, thôn Sài
Sơn, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội; có mặt tại phiên tòa.

3.2. Ông Nguyễn Văn Ôn; sinh năm: 1962; địa chỉ: Tổ 20, phường Quan
Hoa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội; vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo, kháng nghị: Bà Nguyễn Thị Thu H là bị đơn kháng
cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân C trình bày như sau:*

Bà được bà Nguyễn Thị Thu H giới thiệu bà Huyền có thửa đất tại xóm 1 thôn Khánh Tân, xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội: thửa đất số 339, tờ bản đồ số 2 với diện tích 240m²; mặt tiền rộng 8,7m quay ra hướng bắc, chiều dài thửa đất từ 24m- 25m; bà Huyền khẳng định với bà thửa đất này là thuộc quyền sử dụng, sở hữu của vợ chồng bà Huyền, không có tranh chấp với bất kỳ cá nhân nào và đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định và được tách riêng, sử dụng riêng, thời hạn được sử dụng đến năm 2063. Vì đặt niềm tin ở bà Huyền nên ngày 01/9/2023, bà đã đặt cọc lần thứ nhất với số tiền 5.000.000 đồng (hình thức chuyển khoản qua tài khoản của bà Huyền) để làm tin. Theo đề nghị của bà Huyền ngay ngày hôm sau (ngày 02/9/2023) bà cùng chồng là ông Nguyễn Văn Ôn đến gặp bà Huyền tiếp tục đặt cọc 45.000.000đ. Tổng số 2 lần bà đã đặt cọc thửa đất trên cho bà Huyền là 50.000.000đ. Hai bên thống nhất lập thành 1 Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên vào ngày 01/9/2023 với số tiền đặt cọc là 50.000.000đ, bên bán (bên A): bà Nguyễn Thị Thu H, bên mua: Nguyễn Thị Xuân C (bên B). Thời hạn đặt cọc 16 ngày kể từ ngày 01/9/2023 đến ngày 16/9/2023. Khi bà Huyền nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bà Chính làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi nào thủ tục công chứng hoàn tất. Bà Chính phải giao đủ số tiền còn lại cho bà Huyền. Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bà Huyền không bán, chuyển nhượng tài sản trên cho bà Chính thì bà Huyền phải bồi thường cho bà Chính gấp 2 lần số tiền mà bà Chính đã đặt cọc cho bà Huyền với tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 100.000.000đ (trong đó tiền đặt cọc là 50.000.000đ và tiền phạt cọc 50.000.000đ). Ngoài các nội dung trong hợp đồng đặt cọc bà và chồng bà đã thỏa thuận với vợ chồng bà Huyền, ông Thường là vợ chồng bà chỉ mua thửa đất trên với diện tích, kích thước thực tế phải đúng như bà Huyền giới thiệu, cam kết ban đầu và phải trùng khớp với hồ sơ địa chính xã, huyện. Nếu không trùng khớp với sơ đồ địa chính xã, huyện thì vợ chồng bà không mua, vợ chồng bà Huyền sẽ trả lại tiền cọc cho vợ chồng bà.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà và chồng đã đi tìm hiểu về thửa đất thì phát hiện thửa đất bà Huyền giới thiệu và giao dịch đặt cọc cho bà không thuộc quyền sở hữu của vợ chồng bà Huyền, ông Thường mà thuộc quyền sở hữu của hộ ông Tạ Văn Dũng sinh năm 1989 CMT số 001089003337 địa chỉ thường trú tại thôn Phúc Đức, xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội; thửa đất số 339 giấy chứng nhận số CG 645261 do UBND huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2016; hiện trạng của thửa đất bà Huyền đã giới thiệu không trùng khớp với sơ đồ địa chính của xã, huyện nên bà và chồng bà đã gặp vợ chồng bà Huyền để yêu cầu trả lại tiền đặt cọc nhưng bà Huyền, ông Thường không trả tiền đặt cọc mà vẫn yêu cầu bà phải chờ đến ngày 16/9/2023 đến văn phòng công chứng để thực hiện hợp chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc đã ký. Ngày 16/9/2023, vợ chồng bà đã đến văn phòng công chứng Dương Thị Diệu, Địa chỉ Khu đất dịch vụ Khu Đồng Mới, thôn An Thọ, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội theo sự sắp xếp của vợ chồng bà Huyền để làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất như đã thỏa thuận. Tuy nhiên tại Văn phòng công chứng chỉ có vợ chồng bà Huyền, ông Thường cùng công chứng viên, còn vợ chồng ông Tạ Văn Dũng chủ

sở hữu thửa đất nêu trên không có mặt; bà Huyền, ông Thường cũng không xuất trình được bất kỳ 1 giấy tờ, văn bản nào chứng minh thửa đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của bà Huyền, ông Thường nên bà Huyền, ông Thường hẹn vợ chồng bà đến phòng công chứng để yêu cầu thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng theo quy định của pháp luật; quá trình hai bên trao đổi, bà Huyền tự ý bỏ về không thực hiện các thủ tục tiếp theo và tuyên bố huỷ giao dịch nên các giao dịch giữa bà và bà Huyền vào ngày 16/9/2023 không thực hiện được. Như vậy việc không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/9/2023 giữa bà và bà Huyền đã ký là do lỗi của bà Huyền vì đã nhận đặt cọc thửa đất không thuộc quyền sở hữu của bà Huyền đồng thời bà Huyền là người tự ý tuyên bố huỷ giao dịch tại phòng công chứng, bà không có lỗi. Vì vậy bà đề nghị Hội đồng xét xử yêu cầu bà Huyền, ông Thường phải thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2023 đã ký giữa bà và bà Huyền, trả lại vợ chồng bà toàn bộ số tiền bà đã đặt cọc là 50.000.000đ và tiền phạt cọc 50.000.000đ, tổng số tiền là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) do bà Huyền, ông Thường là người có lỗi làm hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được.

Đối với tài liệu là bản sao chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3954 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2023 giữa ông Tạ Văn Dũng, sinh năm 1989 và bà Nguyễn Thị Thu Yên, sinh năm 1990 và bà Nguyễn Thị Thu H, ông Nguyễn Văn Thường đối với thửa đất nêu trên tại văn phòng công chứng Dương Thị Diệu, trụ sở: Khu đất dịch vụ Khu Đồng Mới, thôn An Thọ, An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội bà Huyền, ông Thường xuất trình tại buổi công khai chứng cứ hoà giải tại Toà án nhân dân huyện Quốc Oai ngày 05/01/2024 vợ chồng bà chưa bao giờ biết đến. Bà Huyền, ông Thường chưa bao giờ cho vợ chồng bà xem Hợp đồng chuyển nhượng này.

Việc bà Huyền cho rằng bà không trả tiền xây dựng tường bao là không đúng vì bà chỉ đồng ý trả tiền nếu như thửa đất được thực hiện mua bán theo quy định nhưng vì bà Huyền có lỗi dẫn đến việc mua bán thửa đất không thực hiện được nên bà không đồng ý trả số tiền xây dựng tường bao.

Về án phí: Bà Huyền, ông Thường phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị Huyền và đại diện theo ủy quyền của của bị đơn đồng thời là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Thường trình bày:

Khoảng giữa tháng 8/2023, qua môi giới của bạn bè bà Huyền biết bà Nguyễn Thị Xuân C muốn mua thửa đất tại xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội nên bà Huyền đã giới thiệu thửa đất số 339, diện tích 240m², Giấy chứng nhận số CG 645261 do UBND huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2016 mang tên hộ ông Tạ Văn Dũng, sinh năm 1989 CMT số 001089003337, địa chỉ thường trú tại thôn Phúc Đức, xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội. Đây là thửa đất của bà Huyền, ông Thường mua đặt cọc của ông Tạ Văn Dũng trước đó (đến ngày 15/9/2023 vợ chồng bà Huyền, ông Thường với ông Tạ Văn Dũng mới làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng Dương Thị Diệu, địa chỉ: Khu đất dịch vụ Khu Đồng Mới, thôn An Thượng, Hoài Đức, Hà Nội nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền

sử dụng đất theo quy định của pháp luật để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Khi bà Huyền biết bà Chính muốn mua đất nên bà đã giới thiệu cho bà Chính thửa đất trên. Ngày 01/9/2023, bà Chính đã chuyển khoản vào tài khoản của bà Huyền 5.000.000đ để đặt cọc làm tin, ngày 02/9/2023, bà Chính và chồng là ông Nguyễn Văn Ôn tiếp tục đặt cọc thêm 45.000.000đ. Hai bên thống nhất ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất nêu trên vào ngày 01/9/2023 và xác nhận hai bên đã đặt cọc 50.000.000đ và các nội dung thoả thuận như hợp đồng đặt cọc đã được ký giữa bà Huyền và bà Chính. Sau khi đặt cọc được khoảng 1 tuần vợ chồng bà Chính đến nhà bà Huyền yêu cầu vợ chồng bà trả lại tiền đặt cọc 50.000.000đ với lý do thửa đất giữa bà Huyền và bà Chính đã giao dịch có hiện trạng không đúng với số đo trích lục của thửa đất trên bản đồ địa chính xã; bà Huyền, ông Thường cũng đồng ý trả cho bà Chính số tiền đặt cọc nhưng bà Huyền yêu cầu bà Chính phải trả số tiền bà Chính đã nhờ bà Huyền xây tường bao với số tiền là 5.500.000đ nhưng bà Chính không chịu trả nên bà Huyền đề nghị hai bên tiếp tục thực hiện giao dịch theo đúng như hợp đồng đặt cọc đến ngày 16/9/2023 đến văn phòng công chứng để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Đến ngày 16/9/2023, tại văn phòng công chứng Dương Thị Diệu, Địa chỉ Khu đất dịch vụ Khu Đồng Mới, thôn An Thọ, xã An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội vợ chồng bà Chính, ông Ôn đã không đồng ý cung cấp thông tin của hai vợ chồng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do: vợ chồng bà Huyền không phải là chủ sở hữu hợp pháp quyền sử dụng thửa đất nêu trên và chủ thửa đất ông Tạ Văn Dũng không có mặt để thực hiện giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vậy ông, bà bỏ về không tiếp tục thực hiện giao dịch hợp đồng chuyển nhượng nữa.

Đối với tài liệu là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3954 quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/9/2023 giữa ông Tạ Văn Dũng, sinh năm 1989 và bà Nguyễn Thị Thu Yến, sinh năm 1990 và vợ chồng bà Huyền, ông Thường đối với thửa đất nêu trên tại văn phòng công chứng Dương Thị Diệu, trụ sở: Khu đất dịch vụ Khu Đồng Mới, thôn An Thọ, An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội bà Huyền, ông Thường chưa đưa cho vợ chồng bà Chính xem bao giờ mà chỉ để làm thủ tục sang tên chuyển nhượng theo quy định vì vợ chồng bà Chính cũng không yêu cầu ông bà phải xuất trình nên ngày 05/01/2024 bà Huyền, ông Thường mới nộp cho Tòa án để Tòa án công khai cho vợ chồng bà Chính biết.

Ngày 16/9/2023, tại văn phòng công chứng Dương Thị Diệu, trụ sở: Khu đất dịch vụ Khu Đồng Mới, thôn An Thọ, An Khánh, huyện Hoài Đức, thành phố Hà Nội, việc thực hiện giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ có vợ chồng bà Huyền, ông Thường và vợ chồng bà Chính, ông Ôn không có mặt vợ chồng ông Dũng, bà Yến chủ sở hữu quyền sử dụng đất tham gia.

Việc vợ chồng bà Chính, ông Ôn không cung cấp thông tin cho bà Huyền, ông Thường để làm hợp đồng chuyển nhượng là không đúng với thoả thuận đặt cọc nên nay bà Huyền không trả lại tiền cọc cho bà Chính ông Ôn nữa. Đề nghị Tòa án giải quyết thực hiện theo đúng Hợp đồng đặt cọc đã ký giữa bà Huyền và bà Chính ngày 01/9/2023.

Bà Huyền, ông Thường không yêu cầu bà Chính phải thanh toán số tiền 5.500.000đ là tiền bà Huyền, ông Thường đã trả công thợ xây tường bao nữa.

Về án phí: Đề nghị toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Tại bản tự khai và quá trình trình bày ý kiến tại các buổi Hòa giải tại Tòa án và tại phiên tòa hôm nay, Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Văn Ôn trình bày:* Ngày 01/9/2023 khi bà Chính chuyển khoản 5.000.000đ cho bà Huyền để đặt cọc đất ông Ôn không đi cùng nhưng kể từ ngày 02/9/2023 khi bà Chính trả thêm cho bà Huyền 45.000.000đ và hai bên thống nhất lập Hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2023 với tổng số tiền là 50.000.000đ cho đến suốt quá trình tìm hiểu về thửa đất và thực hiện hợp đồng đặt cọc và các sự việc diễn ra sau này ông đều đi cùng bà Chính vì đây là tiền của vợ chồng ông bà sử dụng để mua thửa đất này nên ông là người chứng kiến toàn bộ sự việc nêu trên đúng như bà Chính trình bày. Vì vậy ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện và quan điểm giải quyết vụ án của vợ ông là bà Nguyễn Thị Xuân C, buộc bà Nguyễn Thị Thu Huyền phải bồi hoàn trả lại vợ chồng ông số tiền nhận đặt cọc và phạt cọc là 100.000.000đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 2/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân C về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Xuân C, ông Nguyễn Văn Ôn tổng số tiền hoàn trả là 100.000.000đ (gồm tiền đặt cọc là 50.000.000đ và số tiền phạt cọc là 50.000.000đ). Chấm dứt hiệu lực hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2023 giữa bà Nguyễn Thị Xuân Chính và bà Nguyễn Thị Thu H.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 2/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đương sự không rút đơn khởi kiện, đơn kháng cáo, không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, không xuất trình chứng cứ mới.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Ôn vắng mặt.

Người đại diện cho bị đơn đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ ông Nguyễn Văn Thường trình bày: Ông Thường vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bị đơn do bản án sơ thẩm không đánh giá đúng các chứng cứ và tình tiết nội dung của vụ án nên ông Thường đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 2/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

- 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 kiện, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 02/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội.

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 xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ngày 30/10/2023, bà Nguyễn Thị Xuân C nộp đơn khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu H, địa chỉ: Xóm 1, thôn Khánh Tân, xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội về việc: Yêu cầu bà Huyền và chồng là ông Nguyễn Văn Thường phải thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2023 đã ký giữa bà và bà Huyền, trả lại vợ chồng bà toàn bộ số tiền bà đã đặt cọc là 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tổng số tiền là 100.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, một số đương sự vắng mặt Hội đồng xét xử căn cứ các quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 02/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội nộp trong hạn luật định, đã nộp dự phí kháng cáo, về hình thức là hợp lệ.

[3]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H

3.1. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2023.

Ngày 01/9/2023, bà Nguyễn Thị Thu H và bà Nguyễn Thị Xuân C có ký kết hai hợp đồng đặt cọc có nội dung chính như sau:

Xác nhận ngày 01/9/2023, bà Nguyễn Thị Xuân C và bà Nguyễn Thị Thu H đã tự nguyện thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc 50.000.000 đồng nhằm giao dịch chuyển nhượng đối với thửa đất số 339, diện tích 240m², Giấy chứng nhận số CG 645261 do UBND huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2016. Bên bán (Bên A) là bà Nguyễn Thị Thu H; bên mua (Bên B) là bà Nguyễn Thị Xuân C. Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 16 ngày kể từ ngày 01/9/2023 đến ngày 16/9/2023. Khi bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất. Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Bên A cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan chứng minh và Bên A cam kết tài sản này không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào. Sau khi Hợp đồng đặt cọc được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A với tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 100.000.000 đồng (Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc).

Về hình thức: Hợp đồng đặt cọc nêu trên được lập thành văn bản và được hai bên ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc và tại thời điểm ký kết các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập. Theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013, Luật công chứng 2014 và văn bản hướng dẫn thi hành không quy định hợp đồng đặt cọc bắt buộc phải công chứng hoặc chứng thực, do đó hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/9/2023 hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung hợp đồng đặt cọc lập ngày 01/9/2023 giữa bà Huyền với bà Chính nhằm mục đích đảm bảo việc ký kết chuyển nhượng thửa đất số 339, tờ bản đồ số 2, diện tích 240m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CG 645261 do Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai cấp ngày 30/12/2016. Theo đó để đảm bảo cho việc mua bán, bên đặt cọc là bà Chính đã đặt cho bà Huyền số tiền 50.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết là hoàn toàn tự nguyện để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự nên xác định Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực thi hành, hai bên phải thực hiện theo thỏa thuận nội dung trong Hợp đồng đúng quy định pháp luật.

3.2. Xét căn cứ xác định lỗi và việc vi phạm hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Hợp đồng đặt cọc được các bên ký kết ngày 01/9/2023, thời điểm này thửa đất số 339, diện tích 240m² có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CG645261 do Ủy ban nhân dân huyện Quốc Oai cấp ngày 30/12/2016 vẫn đứng tên chủ sử dụng là hộ ông Tạ Văn Dũng, sinh năm 1989, địa chỉ: Thôn Phúc Đức, xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội. Như vậy thời điểm này vợ chồng bà Huyền, ông Thường chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc, bên bán là bà Huyền vẫn cam kết “...*tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh..*”.

Trong thời hạn đặt cọc là 16 ngày từ ngày 01/9/2023 đến ngày 16/9/2023 quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Huyền có xuất trình bản Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là hộ ông Tạ Văn Dũng với bên nhận chuyển nhượng là bà Huyền đối với thửa đất nêu trên, hợp đồng ký ngày 15/9/2023 (Trước ngày hết hạn hợp đồng đặt cọc 1 ngày) nhưng tại thời điểm hết hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là ngày 16/9/2023, phía bà Huyền vẫn chưa thực hiện việc đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên bà Huyền chưa được đứng tên chủ sử dụng thửa đất theo quy định của Luật đất đai 2013. Việc bà Huyền không phải chủ tài sản hợp pháp mà thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà Chính là trái với quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013: “*1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận...*”

Ngày 16/9/2023, các bên hẹn nhau đến văn phòng công chứng Dương Thị Diệu, trụ sở: Khu đất dịch vụ Khu Đồng Mới, thôn An Thọ, An Khánh, Hoài Đức, Hà Nội để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 1/9/2023. Tuy nhiên tại buổi làm việc chỉ có vợ chồng bà Huyền, ông Thường và vợ chồng bà Chính, ông Ôn, còn chủ sở hữu hợp pháp thửa đất là hộ ông Tạ Văn Dũng đều không có mặt; bà Huyền, ông Thường không có giấy tờ nào chứng minh thửa đất nêu trên thuộc quyền sở hữu của bà Huyền ông Thường nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được như cam kết của bà Huyền tại Hợp đồng đặt cọc.

Đối với việc bà Chính không tìm hiểu về nguồn gốc, hiện trạng thửa đất và tính hợp pháp của thửa đất, không yêu cầu bị đơn phải xuất trình giấy tờ pháp lý là

do bà tin tưởng bà Huyền bằng sự cam kết qua lời nói của bà Huyền, bà Chính đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2023 với bà Huyền. Đây là lỗi của bà Huyền đã không cung cấp chính xác thông tin thửa đất với bà Chính ngay từ đầu mà nói đây là thửa đất của mẹ chồng cho vợ chồng bà Huyền dẫn đến bà Chính tin tưởng đi xem thực địa và ký hợp đồng đặt cọc.

Như vậy việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng tài sản theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc nêu trên xác định do lỗi của bị đơn là bà Nguyễn Thị Thu H. Vì bà Huyền đã biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất, hiện trạng thửa đất nhưng vẫn tiến hành ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc của vợ chồng bà Chính dẫn đến việc không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 16/9/2023. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu yêu cầu của bà Chính buộc bà Huyền phải bồi hoàn lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho bà Chính là có căn cứ.

Đối với yêu cầu phạt cọc của bà Chính theo nội dung tại Cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc thể hiện: “... Sau khi hợp đồng ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 2 (lần) lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường = 100.000.000đ (Bằng chữ một trăm triệu đồng)... ”; như đã phân tích ở trên, việc đặt cọc là để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 339, diện tích 240m², Giấy chứng nhận số CG 645261 do UBND huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội cấp ngày 30/12/2016; có địa chỉ tại: Thôn Phúc Sơn, xã Sài Sơn, huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội, đều có lỗi của bà Nguyễn Thị Thu H nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Huyền phải trả cho bà Chính số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng là có căn cứ.

Bà Huyền phải trả cho bà Chính số tiền cọc là 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hiệu lực hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2023 giữa bà Nguyễn Thị Xuân C và bà Nguyễn Thị Thu H là có căn cứ.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông Nguyễn Văn Thường và bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất trình bày không yêu cầu bà Chính, ông Ôn phải thanh toán số tiền xây tường bao là 5.500.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là có căn cứ.

3.3. Quan điểm của Hội đồng xét xử phúc thẩm:

- Quan điểm của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

- Người kháng cáo không đưa ra được tài liệu chứng cứ gì mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét; Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 02/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai.

4. Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thực hiện nghĩa vụ là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Xuân C được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0019835 ngày 02/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện

Quốc Oai.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Các Điều 147; Điều 148; Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 328, Điều 351, Điều 401 và Điều 428 Bộ luật Dân sự;

- Khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, 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:

1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 02 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Quốc Oai và quyết định cụ thể như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Xuân C về việc buộc bà Nguyễn Thị Thu H phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Xuân C, ông Nguyễn Văn Ôn tổng số tiền là 100.000.000 đồng (gồm số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng).

1.2. Chấm dứt hiệu lực hợp đồng đặt cọc ngày 01/9/2023 giữa bà Nguyễn Thị Xuân C và bà Nguyễn Thị Thu H.

1.3. Bà Nguyễn Thị Thu H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn Thường không yêu cầu Nguyên đơn phải thanh toán chi phí xây dựng tường bao nên Tòa án không xét.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (bà Chính, ông Ôn) cho đến khi thi hành xong, bên phải thi hành án (bà Huyền) còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm là: 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*).

- Hoàn trả bà Nguyễn Thị Xuân C số tiền tạm ứng án phí là: 1.250.000 đồng (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0019835 ngày 02/01/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Quốc Oai, Thành phố Hà Nội.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng. Bà Huyền đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0020009 ngày 13/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Quốc Oai, thành phố Hà Nội; nay chuyển thành án phí.

Trường hợp Bản án được thi hành 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, 7 và 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 phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND huyện Quốc Oai;
- Chi cục THADS huyện Quốc Oai;
- 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