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: **418**/2022/DS-PT
Ngày: 17/10/2022
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 Thị Thúy
Các Thâm phán: Bà Nguyễn Thị Lan Anh
Ông Trương Chí Anh

***Thư ký phiên tòa*: Ông Nguyễn Hoàng**- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***Đại diện VKSND thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa*:** Bà Ngô Phương Liên- Kiểm sát viên

Ngày 17 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 196/TLPT-DS ngày 08/6/2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 371/2022/QĐXX-DS ngày 30/8/2022; Giữa các đương sự:

Nguyên đơn:Chị Khương Thị H, sinh năm 1989 (có mặt)

HKTT: Tổ 7, phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình

Chỗ ở: xóm Trong, thôn Cổ Điển A, xã Tứ Hiệp, huyện Thanh Trì, Hà Nội

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của chị H: Ông Bùi Quốc Huy, ông Tạ Duy Tuyên, Luật sư thuộc Công ty Luật trách nhiệm hữu hạn Bách Khang, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội (ông Tuyên có mặt, ông Huy vắng mặt).

Bị đơn: Bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1973 (có mặt)

Trú tại: Cầu Bươu, đường Phan Trọng Tuệ, xã Tả Thanh Oai, Thanh Trì, Hà Nội

Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn Bá Th, sinh năm 1987(có mặt)

HKTT: Phường Tiền Phong, thành phố Thái Bình, tỉnh Thái Bình

2. Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam

Trụ sở: Số 2, đường Láng Hạ, phường Thành Công, quận Ba Đình, TP. Hà Nội;

Đại diện theo pháp luật: Ông Tiết Văn Thành, Tổng Giám đốc

Đại diện ủy quyền: Bà Trịnh Thị Mai Loan, Giám đốc phòng giao dịch số 1, Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam, chi nhánh Hà Tây (vắng mặt)

Người kháng cáo: - Chị Khương Thị H

- Bà Hoàng Thị H1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là chị Khương Thị H và đại diện ủy quyền của nguyên đơn đồng thời là người có quyền, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Bá Th trình bày:**

Do có nhu cầu mua nhà đất, nên vợ chồng chị H, anh Th đã tìm hiểu và được biết bà H1 có nhu cầu bán nhà đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ 40, tại xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Bà H1 đã cho vợ chồng anh chị xem các giấy tờ nhà đất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn; Quyết định công nhận thuận tình ly hôn giữa bà H1 và ông Lê Xuân Thủy; Văn bản thỏa thuận tài sản chung vợ chồng sau ly hôn giữa bà H1, ông Thủy.

Ngày 16/12/2020, chị H đã ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với bà H1. Hợp đồng đặt cọc đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Xuân theo số công chứng: 7415/2020, Quyển số 15TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/12/2020. Thực hiện theo hợp đồng này, chị H đã đặt cọc số tiền 2.100.000.000 đồng để mua nhà đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ 40, tại xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, TP. Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Hoàng Thị H1, giá chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên là 3.700.000.000 đồng. Bà H1 đã nhận đủ số tiền 2.100.000.000 đồng.

Khi chị H đặt cọc để mua thửa đất trên, chị H và anh Th biết nhà đất này hiện đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa Ngân hàng và bà H1, ông Thủy để đảm bảo cho khoản vay của bà H1, ông Thủy theo Hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng và ông Thủy, bà H1. Việc ký hợp đồng đặt cọc để mua thửa đất trên thì các bên không báo cho Ngân hàng.

Các bên thỏa thuận: Thời hạn đặt cọc là 12 ngày kể từ ngày 16/12/2020. Trong thời gian 12 ngày, bà H1 dùng số tiền cọc này để giải chấp tại Ngân hàng và rút sổ đỏ, sau đó các bên sẽ hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng nhà đất trên, chị H sẽ trả nốt số tiền 1,6 tỷ đồng cho bà H1 khi nhận chuyển nhượng.

Khi ký hợp đồng đặt cọc, các bên đã thỏa thuận là bà H1 phải chuẩn bị toàn bộ thủ tục, giấy tờ: Sổ đỏ hợp lệ, sơ đồ đo đạc nhà đất.v.v. Những văn bản này do Văn phòng công chứng Lê Xuân yêu cầu chuẩn bị ngay khi các bên ký hợp đồng đặt cọc để các bên có thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng sau khi hết

thời hạn đặt cọc. Nhưng đến ngày 25/12/2020, khi các bên đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, chị H đã mang đủ số tiền 1.600.000.000 đồng, bà H1 vẫn không chuẩn bị các giấy tờ trên. Do không ký được hợp đồng chuyển nhượng nên các bên đi về để bà H1 có thời gian bổ sung thủ tục là đính chính sổ đỏ, đo đạc nhà đất. Sau đó, chị H, anh Th có liên lạc với bà H1 để hỏi xem bà H1 đã chuẩn bị giấy tờ chưa, nhưng bà H1 không hợp tác, từ chối và yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc thì mới tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất, và việc chuyển nhượng phải làm theo ý của bà H1 chứ không phải theo hợp đồng đặt cọc các bên đã ký kết.

Ngày 07/01/2021 và ngày 11/01/2021, chị H, anh Th có đến trực tiếp nơi làm việc của bà H1 tại số 109A Phùng Hưng, Hà Nội để yêu cầu thực hiện theo hợp đồng đặt cọc nhưng bà H1 không đồng ý và đề nghị khởi kiện ra Tòa án. Hoàn toàn không có việc bà H1 thúc giục chị H ký hợp đồng chuyển nhượng, chị cũng không được bà H1 thông báo về việc không đính chính sổ đỏ mà ông Thủy sẽ cùng bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng.

Mặc dù chị H đã rất nhiều lần yêu cầu và thúc giục, nhưng bà H1 đều quanh co, từ chối việc chuyển nhượng đất cho chị. Chị H cũng không biết lý do tại sao.

Nay, chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H1 phải trả lại số tiền cọc 2.100.000.000 đồng; chịu lãi phạt chậm trả đối với số tiền 2.100.000.000 đồng theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước quy định; chịu phạt đặt cọc là số tiền bằng số tiền cọc 2.100.000.000 đồng theo điểm b khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc, chị H xin rút yêu cầu đối với việc buộc bà H1 phải chịu chi phí phát sinh.

*** Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn, bà Hoàng Thị H1 trình bày:**

Năm 2015, bà H1 và chồng là ông Lê Xuân Thủy có vay của Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam số tiền 1.600.0000.000đ. Để đảm bảo cho khoản vay, bà H1 và ông Thủy đã thế chấp toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ 40, tại xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H1, ông Thủy.

Năm 2020, bà H1 và ông Lê Xuân Thủy ly hôn tại Tòa án nhân dân quận Thanh Xuân, khi đó thửa đất trên vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng. Sau khi ly hôn, bà H1 và ông Thủy có lập văn bản thỏa thuận về tài sản chung vợ chồng sau ly hôn, theo đó, toàn bộ nhà đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ 40, tại xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội thuộc quyền quản lý, sử dụng hợp pháp của bà H1.

Cuối năm 2020, qua văn phòng môi giới nhà đất, bà H1 biết vợ chồng chị H muốn mua thửa đất, bà H1 cũng có ý định bán thửa đất trên cho vợ chồng chị

H để lấy tiền trả Ngân hàng nên bà H1 đã cho vợ chồng chị H xem các giấy tờ thửa đất có liên quan như chị H trình bày. Sau đó, các bên đã ký Hợp đồng đặt cọc ngày 16/12/2020, công chứng tại Văn phòng công chứng Lê Xuân. Quá trình ký kết, nội dung hợp đồng như chị H trình bày. Bà H1 cũng đã nhận đủ số tiền cọc là 2.100.000.000 đồng. Bà không được Văn phòng công chứng Lê Xuân nhắc nhở về việc đính chính sổ đỏ và đo đạc nhà đất để chuẩn bị ký kết Hợp đồng chuyển nhượng.

Sau khi nhận tiền cọc, bà H1 đã dùng số tiền này để trả nợ tại Ngân hàng và được giải chấp, rút sổ đỏ đối với nhà đất thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ 40, tại xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này hiện do bà H1 giữ.

Khi hết thời hạn đặt cọc, ngày 28/12/2020, các bên đến Văn phòng công chứng Lê Xuân để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng do bà H1 và ông Thủy đã ly hôn, nên Văn phòng công chứng yêu cầu bà H1 đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới thực hiện việc công chứng. Đây là sự kiện phát sinh, không phải do bên nào vi phạm hợp đồng đặt cọc, hay đổi ý không muốn chuyển nhượng. Sau đó, bà H1 được tư vấn là chỉ cần ông Thủy cùng ký vào hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời hủy văn bản thỏa thuận tài sản sau ly hôn, thì không cần đính chính sổ đỏ. Bà H1 có trực tiếp báo cho chị H biết thông tin này vào ngày 28/12/2020, hai bên thống nhất vào ngày 03/01/2021, hai bên đến văn phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng với bên bán là bà H1, ông Thủy để không phải đính chính sổ đỏ. Việc các bên thỏa thuận như vậy không lập thành văn bản, nhưng có sự chứng kiến của Văn phòng môi giới nhà đất là chị Tâm, anh Quỳnh. Nhưng đến ngày 02/01/2021 thì anh Th gọi điện cho bà H1 nói là bị mất tiền, không nói là có tiếp tục nhận chuyển nhượng hay không nên bà H1 vẫn đến Văn phòng công chứng Lê Xuân vào ngày 03/01/2021 và chuẩn bị đầy đủ giấy tờ, tài liệu để chuyển nhượng, ông Thủy cũng có đến để ký hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng vợ chồng chị H, anh Th không đến.

Ngày 08/01/2021, bà H1 nhắn tin zalo cho anh Th để thực hiện công chứng chuyển nhượng, anh Th trả lời là sẽ báo lại nhưng cũng không liên hệ lại. Sau đó, anh Th, bà H1 đã gặp nhau 3 lần tại nơi làm việc của bà H1 ở số 109A Phùng Hưng, Hà Nội, bà H1 vẫn có thiện chí để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nhưng anh Th không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng và chỉ đòi bà H1 trả tiền cọc. Lần đầu tiên bà và anh Th gặp thì không có người làm chứng, lần gặp thứ 2, thứ 3 có người làm chứng là chị Tâm, anh Quỳnh (nhân viên của văn phòng môi giới nhà đất).

Sau đó, bà H1 cũng gọi điện thúc giục vợ chồng chị H, anh Th nhiều lần nhưng chị H, anh Th không trả lời về việc có tiếp tục mua đất hay không, mặc

dù bà H1 vẫn có thiện chí tiếp tục chuyển nhượng nhà đất, nhưng chị H, anh Th không hợp tác. Hiện nay, nhà đất trên vẫn thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà H1.

Nay chị H khởi kiện đối với hợp đồng đặt cọc trên, quan điểm của bà H1 là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị H, cũng không đồng ý với việc tiếp tục chuyển nhượng đất cho chị H. Đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật giải quyết vụ án.

*** Tại văn bản ngày 28/02/2022, đại diện Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam trình bày:**

Ngày 06/11/2020, Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam và bà Hoàng Thị H1 đã ký hợp đồng tín dụng hạn mức với số tiền vay là: 1.900.000.000 đồng.

Ngày 16/12/2020, bà H1 có đến Ngân hàng nộp tiền mặt vào tài khoản cá nhân và tất toán hết khoản vay, Ngân hàng đã xuất tài sản cho bà H1 theo đúng quy trình.

Việc đặt cọc tiền mua bán đất giữa bà Hoàng Thị H1 và bà Khương Thị H, bên Ngân hàng không chứng kiến và cũng không liên quan.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 26/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì xử:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Khương Thị H.*

Buộc bà Hoàng Thị H1 có nghĩa vụ trả cho chị Khương Thị H số tiền đặt cọc là:2.100.000.000 đồng.

2. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Khương Thị H về việc buộc bà Hoàng Thị H1 phải trả số tiền phạt cọc là 2.100.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 271.561.643đồng. Tổng cộng: 2.371.561.643 đồng.*

3.*Về án phí: Bà Hoàng Thị H1 phải nộp 74.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; Chị Khương Thị H phải nộp 79.431.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 26/4/2022, chị H có kháng cáo, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu tính lãi suất và phạt cọc;

Ngày 28/4/2022, bà H1 có kháng cáo, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H vì cho rằng chị H đặt cọc mua nhà đất của bà nhưng không mua nữa thì phải mất tiền cọc theo đúng cam kết trong hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa hôm nay:

- Chị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Tòa án buộc bà H1 trả 2.100.000.000đ tiền cọc; 2.100.000.000đ tiền phạt cọc và lãi suất chậm trả tính từ ngày Tòa án cấp sơ thẩm ra Thông báo thụ lý vụ án là ngày 25/5/2021 tạm tính đến thời điểm ngày 16/10/2022 với lãi suất 8,7%/năm.

- Bà H1 trình bày: Tại cấp sơ thẩm bà có đơn phản tố đề nghị Tòa án xác định số tiền cọc chị H đưa cho bà là 2.100.000.000đ thuộc về bà nhưng đó chỉ là ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của chị Hạnh chứ không phải yêu cầu phản tố. Bà H1 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu đòi lại tiền cọc của chị H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội trình bày ý kiến:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án cho đến trước khi nghị án; Các đương sự chấp hành đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ án, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội có ý kiến: Không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của các bên đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, sau khi nghe các bên tranh luận, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

1. Ngày 16/12/2020, tại Văn phòng công chứng Lê Xuân, chị H và bà H1 ký Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 7415/2020, quyển số 15TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung: Chị Hạnh đặt cọc số tiền 2.100.000.000 đồng cho bà H1 để nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất số 03, tờ bản đồ 40, tại xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội với giá 3.700.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 12 ngày. Hết thời hạn đặt cọc mà bên mua (chị H) không mua nữa thì phải mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc, nếu bên bán (bà H1) không bán nữa thì phải trả lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận của chị H và còn phải trả chị H một khoản tiền bằng số tiền chị H đã đặt cọc.

Bà H1 và chị H đều thống nhất thừa nhận: Chị H đã giao cho bà H1 số tiền cọc là 2.100.000.000đ vào ngày 16/12/2020. Bà H1 đã dùng số tiền đặt cọc của chị H đến Ngân hàng để giải chấp, nhận về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 03, tờ bản đồ 40, tại xã Tả Thanh Oai, huyện Thanh Trì, Hà Nội. Ngày 28/12/2020, hai bên ra Văn phòng công chứng Lê Xuân để lập hợp đồng chuyển nhượng. Văn phòng công chứng Lê Xuân không chấp nhận công chứng hợp đồng chuyển nhượng với lý do bà Hằng chưa làm thủ tục đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ sở quyền sử dụng chung vợ chồng thành quyền sử dụng của cá nhân bà H1 và chưa có hồ sơ kỹ thuật thửa đất nên hai bên ra về để bà H1 có thời gian hoàn tất thủ tục đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và lập hồ sơ kỹ thuật.

Theo bà H1: Hai bên thống nhất miệng với nhau là ngày 03/01/2021 sẽ quay lại Văn phòng công chứng Lê Xuân để ký hợp đồng chuyển nhượng. Do có sự tư vấn của nhận viên môi giời nhà, đất là không cần đính chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ cần khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông

Thủy là chồng cũ của bà cùng ký và hủy văn bản thỏa thuận về tài sản giữa bà và ông Thủy nhưng phía vợ chồng chị H không đồng ý với phương thức này và ngày 02/01/2021 anh Th chồng chị H gọi điện cho bà nói bị mất tiền và ngày 03/01/2021 vợ chồng chị H không đến Văn phòng công chứng Lê Xuân để ký hợp đồng thì coi như đã vi phạm cam kế không mua nữa nên phải mất tiền cọc.

Phía vợ chồng chị H không công nhận lời khai của bà H1 về việc hai bên gia hạn đến ngày 03/01/2021 phải ký hợp đồng mà khai hai bên không có thỏa thuận gì về thời hạn ký hợp đồng mà chỉ để thời gian cho bà H1 hoàn tất thủ tục giấy tờ theo hướng dẫn của Văn phòng công chứng Lê Xuân. Tuy nhiên, vào các ngày 04, 05, 07, 11 tháng 01 năm 2021 vợ chồng chị có gọi điện thoại cho bà H1 yêu cầu phải hoàn tất giấy tờ pháp lý của thửa đất để hai bên ký hợp đồng nhưng bà H1 không thực hiện và yêu cầu phải hủy hợp đồng đặt cọc để bà và ông Thủy cùng ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng vợ chồng chị không đồng ý vì không theo hướng dẫn của Văn phòng công chứng Lê Xuân nên vợ chồng chị có đòi lại tiền cọc nhưng bà H1 thách thức chị kiện ra Tòa và không trả lại tiền cọc cho chị. Theo vợ chồng chị H thì việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng lỗi hoàn toàn thuộc về bà H1 vì bà H1 không hoàn thiện giấy tờ pháp lý về thửa đất chuyển nhượng theo hướng dẫn của Văn phòng công chứng Lê Xuân.

2. Xét thấy:

Ngày 28/12/2020, các bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do Văn phòng công chứng Lê Xuân không chấp nhận việc công chứng hợp đồng do bà H1 chưa làm thủ tục đính chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có hồ sơ kỹ thuật thửa đất. Đây là sự cố phát sinh không thuộc về lỗi của bà H1 và chị H. Chính vì vậy, hai bên đã thống nhất lùi thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng để bà H1 thực hiện việc hoàn tất giấy tờ pháp lý của thửa đất.

Bà H1 khai hai bên thống nhất lùi lại thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 03/01/2021, vợ chồng chị H không xác nhận điều này, lời khai của bà H1 không có chứng cứ chứng minh. Hơn nữa, thời điểm ngày 03/01/2021 bà H1 cũng chưa làm thủ tục đính chính giấy chứng nhận, chưa có hồ sơ kỹ thuật thửa đất và cũng chưa làm thủ tục hủy văn bản thỏa thuận về tài sản giữa bà và ông Thủy nên nếu có việc bà và vợ chồng chị Hạnh thỏa thuận lùi ngày ký hợp đồng đến ngày 03/01/2021 thì cũng chưa đủ điều kiện để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng.

Do lời khai của các bên mâu thuẫn nhau về thời gian gia hạn ngày ký hợp đồng nên cần xác định hai bên chưa thống nhất về thời hạn ký hợp đồng. Về thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng: Hai bên còn mâu thuẫn, chưa thống nhất được phương án theo sự hướng dẫn của văn phòng công chứng Lê Xuân hay theo cách thức mà bà H1 đưa ra tuy cả hai cách thức này đều phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, cần xác định cả hai bên đều có lỗi ngang nhau trong việc

không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Trong trường hợp này, khi một trong hai bên hoặc cả hai bên không đồng ý việc ký hợp đồng chuyển nhượng theo cách thức của bên kia đưa ra thì cũng không phải chịu phạt theo hợp đồng đặt cọc vì thời hạn ký hợp đồng và cách thức ký hợp đồng chưa được các bên thống nhất.

Do đó, bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của chị H về việc buộc bà H1 phải trả cho chị số tiền phạt bằng số tiền cọc mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc; không chấp nhận yêu cầu của bà H1 về việc xác định số tiền cọc 2.100.000.000đ chị H đã đặt cho bà H1 thuộc về bà H1 là có căn cứ.

Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại của chị H:

Ngày 11/01/2021, phía chị H đã gọi điện thông báo cho bà H1 biết việc nếu không thực hiện việc hoàn tất thủ tục giấy tờ pháp lý về thửa đất theo sự hướng dẫn của Văn phòng công chứng Lê Xuân thì bà H1 phải trả lại tiền cọc cho chị. Lẽ ra, bà H1 không đồng ý hoàn tất hồ sơ pháp lý về đất theo sự hướng dẫn của Văn phòng công chứng Lê Xuân thì bà H1 có nghĩa vụ hoàn trả lại tiền cọc cho chị H vì việc không ký hợp đồng chuyển nhượng không phải do lỗi của chị H.Việc bà H1 không trả lại tiền cọc cho chị H ngay khi chị H có yêu cầu được coi là việc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự:

1. " Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đói với số tiền chậm trả tương ứng vớ thời gian chậm trả.

2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khản 2 Điều 468 của Bộ luật này".

Do đó, chấp nhận kháng cáo về vấn đề tính lãi chậm trả của chị H.

Như vậy, ngoài việc phải trả lại chị H số tiền cọc 2.100.000.000đ, bà H1 còn phải trả chị Hạnh lãi suất của số tiền chậm trả.

Thời gian chậm trả: Tại phiên tòa hôm nay, chị H chỉ đề nghị bà H1 trả lãi suất chậm trả tình từ ngày Tòa cấp sơ thẩm ra Thông báo thụ lý vụ án là ngày 25/5/2021, tạm tính đến thời điểm ngày 16/10/2022 (01 năm, 4 tháng, 20 ngày), lãi suất 8,7%/năm. Xét sự tự nguyện này của chị H là không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên được chấp nhận. Do vậy, bà H1 phải trả khoản lãi chậm trả cho chị H số tiền là: 253.750.000đ.

Tổng cộng, bà H1 phải trả chị H số tiền là:

2.100.000.000đ + 253.750.000đ = 2.353.750.000đ

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Chị H phải chịu án phí DSST đối với số tiền phạt cọc 2.100.000.000đ chị yêu cầu bà H1 trả nhưng không được chấp nhận là 74.000.000đ như bản án sơ thẩm quyết định là đúng.

Bà H1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 2.353.750.000đ mà bà phải trả chị H là: 79.075.000đ

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa một phần nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2022/DS-ST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Trì. Cụ thể:

Áp dụng: Điều 116, 117, 328, 357, 468 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Khương Thị H đối với bà Hoàng Thị H1.

Buộc bà Hoàng Thị H1 trả lại cho chị Khương Thị H số tiền đặt cọc là: 2.100.000.000đ (hai tỷ, một trăm triệu đồng) và số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 253.750.000đ (hai trăm năm mươi ba triệu đồng). Tổng cộng bà H1 phải trả chị H số tiền là 2.353.750.000đ (hai tỷ, ba trăm năm mươi ba triệu đồng).

2. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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.

3.Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Hoàng Thị H1 phải nộp 79.075.000đ (bảy mươi chín triệu, không trăm bảy mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Khương Thị H phải chịu: 74.000.000đ (bảy mươi tư triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 37.000.000 đ (ba mươi bảy triệu đồng) tạm ứng án phí chị H đã nộp theo Biên lai số AA/2020/0062099 ngày 17/5/2021

tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì. Chị H còn phải nộp tiếp 37.000.000đ (ba mươi bảy triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị H và bà H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người được hoàn lại 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại các BL thu tiền số 0062500; 0062503 cùng ngày 28/4/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Thanh Trì.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

Nơi nhận:
- TAND huyện Thanh Trì;
- VKSND TP. Hà Nội;
- Chi cục THADS huyện Thanh Trì;
- Các bên đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Nguyễn Thị Thúy