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: 552/2022/DS-PT
Ngày: 30/12/2022
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 Thu Hồng.

Các Thẩm phán: 1. Ông Lê Trí Cường;

2. Bà Trần Thị Thu Nam.

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

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

Ngày 30 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 533/2022/TLPT-DS ngày 22/11/2022, về việc: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc".

Do bản án sơ thẩm số 145/2022/DSST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 523/2022/QĐ-PT ngày 12/12/2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 545/2022/QĐHPT-PT ngày 19/12/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1983; trú tại: QT, TP X, tỉnh Nam Định; người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng TA, sinh năm 1987; trú tại: KĐT DN, quận Hà Đông, Thành phố Hà Nội.

2/ Bị đơn: 1. Ông **Lê Văn T**, sinh năm 1971.

2. Bà **Nguyễn Thị Hồng Đ**, sinh năm 1972.

Cùng trú tại: Đường C, phường Ngọc Lâm, quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Văn Hà- Văn phòng luật sư Hà Lan - Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội.

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông **Bồ Xuân T**, sinh năm 1983; trú tại: QT, TP X, tỉnh Nam Định.

Những người kháng cáo: Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Trần Thị T và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/8/2020, bà T và vợ chồng ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng Đ có ký hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng 02 thửa đất: 1/Thửa đất số 1 tờ bản đồ 12 theo Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ) số BI933071 do UBND thành phố Nam Định cấp ngày 25/6/2012 với diện tích được cấp giấy chứng nhận là 46,2m^2 tại B9-P9, TT N, phường Văn Miếu, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. 2/ Thửa đất số 2 tờ bản đồ 12 theo GCNQSDĐ số AH 658754 do UBND thành phố Nam Định cấp ngày 04/12/2006 với diện tích được cấp giấy chứng nhận là 35,6m^2 tại B9P10, TT N, phường Văn Miếu, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định. Cả 02 thửa đất đều đứng tên vợ chồng ông T và bà Đ. Theo như vợ chồng ông T và bà Đ nói thì 02 thửa đất nêu trên đang được thế chấp tại N nên cho họ thời gian 360 ngày để tất toán với N và lấy tài sản ra. Hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng khi ký hợp đồng công chứng là 1.600.000.000đ (một tỷ sáu trăm triệu đồng); bà T đã đồng ý đặt cọc 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) để đảm bảo việc hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng trong thời hạn 360 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Trong thời hạn 360 ngày, ông T và bà Đ có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng và bàn giao GCNQSDĐ, bàn giao nhà cho bà T. Bà T sẽ tự thực hiện thủ tục đăng ký sang tên tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Trường hợp ông T và bà Đ không bán thì phải hoàn trả lại cho bà T số tiền 600.000.000đ và một khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc; tức là ông T và bà Đ phải trả lại cho bà T số tiền 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Tuy nhiên, hết thời hạn đặt cọc, mặc dù bà T đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông T và bà Đ bàn giao hồ sơ pháp lý và ký hợp đồng chuyển nhượng có công chứng cho bà T nhưng ông T và bà Đ từ chối và lấy lý do giá nhà đất tăng cao nên yêu cầu nâng giá lên 1.900.000.000đ (một tỷ chín trăm triệu đồng) mới bán.

Vì vậy, bà T làm đơn khởi kiện đề nghị Toà án yêu cầu ông T và bà Đ trả tiền đặt cọc và một khoản tiền phạt cọc do vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/8/2020, tổng cộng là 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn - ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ trình bày:

Gia đình ông bà có 02 thửa đất tại Tập thể N nay là số 12 ngõ 29 và số 2/12/29 phố NTP, phường Văn Miếu, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định, cụ thể: 1/ Thửa đất số 1, tờ bản đồ số 12, diện tích được cấp GCNQSDĐ là 46,2m^2 (diện tích đất quy hoạch không được cấp GCNQSDĐ là 49,9m^2) tại địa chỉ thửa đất tại B9-P9 - TT N, phường Văn Miếu, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định theo GCNQSDĐ số BI 933071, số vào sổ cấp GCN: 13 - 67501696 do UBND thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định cấp ngày 25/6/2012. 2/ Thửa đất số 2, tờ bản đồ số 12, diện tích được cấp GCNQSDĐ: 35,6m^2

(diện tích đất quy hoạch không được cấp GCNQSDĐ là 45,2m^2) tại địa chỉ thửa đất tại B9P10 - TT N - Trầm Cá, phường Văn Miếu, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định theo GCNQSDĐ số AH 658754, số vào sổ cấp GCN: 13 - 67501490 do UBND thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định cấp ngày 04/12/2006.

Năm 2019, do nhu cầu vay vốn làm ăn, ông bà đã thế chấp hai thửa đất nêu trên để vay vốn tại N Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh Bắc Nam Định (sau đây gọi tắt là N Agribank - Bắc Nam Định) và vẫn chưa giải chấp.

Ngày 18/08/2020, ông bà và bà T cùng nhau thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để mua bán nhà đất nêu trên. Theo đó, ông bà đồng ý bán 02 diện tích nhà đất nêu trên cho bà T với số tiền là 1.600.000.000đ. Bà T đã đặt cọc cho ông bà số tiền là 600.000.000đ. Thời hạn đặt cọc là 360 ngày với mục đích là để giải chấp tại N Agribank - Bắc Nam Định và để làm thủ tục chuyển đổi mục đích, mua thanh lý (hay còn gọi là xóa rắc vừng) đối với phần diện tích ghi chú nằm trong quy hoạch không cấp giấy chứng nhận nêu trên. Các thủ tục để hoàn thành việc chuyển đổi mục đích, mua thanh lý, xóa rắc vừng liên quan đến 02 thửa đất nêu trên thuộc trách nhiệm của bà T. Hai bên cũng đã thống nhất là trong thời hạn đặt cọc 01 năm (360 ngày) mà chưa hoàn thành thủ tục pháp lý về việc chuyển đổi mục đích, mua thanh lý, xóa rắc vừng thì hai bên sẽ chấm dứt hợp đồng đặt cọc và ông bà sẽ có trách nhiệm trả lại số tiền 600.000.000đ và hai bên không còn vướng mắc gì nữa. Tất cả những nội dung thỏa thuận này, đều được hai bên trao đổi và ghi vào hợp đồng đặt cọc nêu trên.

Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc nêu trên, ông bà đã phối hợp, hỗ trợ tối đa cho bà T để bà T có thể thực hiện tốt các nội dung thỏa thuận như hoàn tất các hồ sơ, tài liệu, giấy tờ để làm thủ tục chuyển đổi mục đích, mua thanh lý, xóa rắc vừng và nộp hồ sơ về các cơ quan có thẩm quyền để làm các thủ tục nêu trên.

Tuy nhiên, từ đó cho đến nay, bà T không có bất cứ tác động nào để thủ tục được nhanh hơn, hoàn thiện sớm hơn để có kết quả. Ông bà cũng thường xuyên trao đổi với bà T để tìm phương án và hỏi thăm tình hình, kết quả như thế nào nhưng đều nói là vẫn đang triển khai. Đến cuối năm 2021, sau khi đã hết thời hạn đặt cọc, ông bà đã nhiều lần trao đổi với bà T để xem thông tin kết quả thế nào và bà T nói là không làm được. Chính vì vậy, để tạo điều kiện thuận lợi cho cả hai bên, ông bà cũng đã nêu ra quan điểm là nếu không làm được thì hai bên chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc và ông bà hoàn trả lại khoản tiền đặt cọc là 600.000.000đ cho bà T nhưng bà T không đồng ý và nay có đơn khởi kiện gửi đến Tòa án.

Việc không thực hiện được một số nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là lỗi của bàThủy vì bà T đã không thực hiện các công việc, thuộc nghĩa vụ mà bà T đã cam kết, thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Quan điểm của ông bà là rất thiện chí trả lại cho bà T số tiền 600.000.000đ mà bà T đã đặt cọc; ông bà không đồng ý chịu số tiền phạt cọc 600.000.000đ. Đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà theo quy định.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Bồ Xuân Thắng trình bày:

Ông đồng ý và nhất trí với yêu cầu của bà Trần Thị T và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Hoàng TA đã trình bày.

Tại bản án sơ thẩm số 145/2022/DSST *ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, đã xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T đối với ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ.

Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ phải trả cho bà Trần Thị T số tiền đặt cọc là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng); tổng cộng là 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng*)*

Ngoài ra, bản án còn quyết định tiền lãi sau thời điểm xét xử sơ thẩm, về thi hành án; xử lý tiền tạm ứng án phí, tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau phiên toà sơ thẩm, 14/9/2022, ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 145/2022/DSST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên những ý kiến đã trình bày như tại Tòa án sơ thẩm. Việc ký kết hợp đồng giữa hai bên là tự nguyện và bà T đã giao cho ông T và bà Đ số tiền 600.000.000đ; dòng chữ cuối của hợp đồng là do bà T viết để lường trước tình hình do yếu tố khách quan mà hai bên không tiến hành mua thanh lý đối với phần đất chưa có GCNQSDĐ thì sẽ trả lại cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, ông T và bà Đ không hề có thiện chí để thực hiện giao dịch chuyển nhượng thể hiện ở việc ông T và bà Đ không tất toán khoản vay để giải chấp tài sản bảo đảm; không bàn giao cho bà T bản gốc GCNQSDĐ và các giấy tờ nhân thân cần thiết khác; không có văn bản ủy quyền cho bà T đi thực hiện thủ tục thanh lý nên bà T không thể thực hiện được thủ tục thanh lý diện tích đất chưa có GCNQSDĐ. Cho đến phiên toà phúc thẩm, đại diện nguyên đơn đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với phần diện tích đã được cấp GCNQSDĐ và trả thêm 100.000.000đ; nếu sau này không mua thanh lý được phần đất chưa được cấp GCNQSDĐ thì bà T tự chịu trách nhiệm; nếu ông T không đồng ý thì đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà Đức.

Bị đơn - ông Lê Văn T trình bày: Việc ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 18/08/2020 là ý chí của ông và bà Đ. Ông xác nhận cho đến nay ông vẫn chưa tất toán khoản vay tại N Agribank - Bắc Nam Định, chưa giải chấp tài sản thế chấp; chưa giao cho bà Thuỷ bản gốc GCNQSDĐ; chưa làm thủ tục uỷ quyền công chứng cho bà Thuỷ đi làm thủ tục thanh lý đất vì theo ông là không cần thiết; sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong thì ông không giao thêm cho bà Thuỷ giấy tờ gì khác; giấy tờ tuỳ thân thì ông đã giao cho bà Thuỷ khi ký hợp đồng đặt cọc nhưng không có biên bản giao nhận. Việc bà Thuỷ không

hoàn thiện được thủ tục thanh lý đất đối với phần đất chưa được cấp GCNQSDĐ là lỗi của bà Thuỷ; theo thoả thuận là ông chỉ trả lại 600.000.000đ mà không có việc phạt cọc. Cho đến nay, ông không đồng ý bán đất cho bà Thuỷ nữa, kể cả trường hợp bà Thuỷ trả thành 1,7 tỷ đồng hay một giá khác cao hơn nữa. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Trình bầy luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T và bà Đ.

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

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

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

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và quá trình diễn biến tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T và bà Đ; áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 145/2022/DSST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục:

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12/9/2022, bị đơn - ông Lê Văn T có mặt, bà Nguyễn Thị Hồng Đ vắng mặt. Ngày 14/9/2022, ông T và bà Đức có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nộp cho Toà án cấp sơ thẩm; người kháng cáo đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó kháng cáo đảm bảo về chủ thể, hình thức, nội dung và trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ:

[2.1] Xét Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 18/08/2020 giữa bà Trần Thị T với ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ:

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Theo thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 18/08/2020 thì bà Trần Thị T và ông Bồ Xuân Thắng đã giao cho ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ số tiền 600.000.000đ để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất đối với 02 thửa đất đã được cấp GCNQSDĐ đứng tên ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ gồm: 1/Thửa đất số 1 tờ bản đồ 12 tại B9-P9, TT N, phường Văn Miếu, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định; 2/ Thửa đất số 2 tờ bản đồ 12 tại B9P10, TT N, phường Văn Miếu, thành phố Nam Định, tỉnh Nam Định.

Quá trình giải quyết vụ án, cả bên nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận sự tự nguyện trong quá trình giao dịch Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 18/08/2020. Về mặt chủ thể, tại phần trang 1 ghi bên nhận đặt cọc là ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ; ở phần chữ ký chỉ có chữ ký của ông T mà không có chữ ký của bà Đ. Tuy nhiên, tại Văn bản ý kiến ngày 26/04/2022 có chữ ký của cả ông T và bà Đ và quá trình giải quyết vụ án ông T và bà Đ cùng xác nhận cả ông T và bà Đ đều thống nhất việc nhận đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất như Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 18/08/2020.

Do vậy, Hội đồng xét xử nhận thấy giao dịch đặt cọc đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự quy định tại Điều 117, Điều 292, khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2] Xét về quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 18/08/2020:

Hội đồng xét xử nhận thấy, tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 18/08/2020 có quy định: "*Bên bán phải bàn giao cho bên mua mọi giấy tờ cần thiết đủ điều kiện sang tên chính chủ cho bên mua tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền*". Tuy nhiên, theo xác nhận bằng văn bản của N Agribank - Bắc Nam Định tại buổi làm việc ngày 31/08/2022 thì tài sản là đối tượng đặt cọc vẫn đang thế chấp để đảm bảo cho khoản vay tại N Agribank - Bắc Nam Định. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T xác nhận cho đến nay tài sản vẫn đang thế chấp tại N Agribank - Bắc Nam Định và chưa được giải chấp; ông T và bà Đ chưa làm thủ tục ủy quyền cũng chưa giao thêm tài liệu nào khác cho bà T sau ngày 18/08/2020. Hội đồng xét xử nhận thấy, thời hạn đặt cọc là 360 ngày với mục đích là để giải chấp tại N Agribank - Bắc Nam Định và để làm thủ tục chuyển đổi mục đích, mua thanh lý. Điều kiện đầu tiên để các bên có thể thực hiện thủ tục thanh lý diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ và làm hợp đồng chuyển nhượng có công chứng là phải tất toán khoản vay, giải chấp tài sản tại N Agribank - Bắc Nam Định để lấy bản gốc GCNQSDĐ; người đi làm thủ tục không phải là ông T và bà Đ thì cần có các giấy tờ nhân thân cần thiết và giấy ủy quyền có công chứng hợp lệ. Tuy nhiên, cho đến nay ông T và bà Đ vẫn chưa thực hiện phần nghĩa vụ trên là lỗi của ông T và bà Đ với tư cách bên nhận đặt cọc.

Ngoài ra, tại thỏa thuận đặt cọc thì giá trị chuyển nhượng là 1,6 tỷ bao gồm cả phần đất đã được cấp GCNQSDĐ và đất chưa được cấp GCNQSDĐ; không có thỏa thuận nếu hoàn thiện thủ tục thanh lý phần đất chưa được cấp GCNQSDĐ thì giá chuyển nhượng sẽ cao hơn. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà T có ý kiến đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với phần diện tích đã được cấp GCNQSDĐ và trả thêm 100.000.000đ; nếu sau này không mua thanh lý được phần đất chưa được cấp được cấp GCNQSDĐ thì bà T tự chịu trách nhiệm nhưng ông T nêu quan điểm không tiếp tục bán cho bà T nữa dù bà Thuỷ có trả thành 1,7 tỷ hay hơn thế nữa thể hiện ông T và bà Đ không có thiện chí tiếp tục thực hiện giao dịch.

Hội đồng xét xử nhận thấy, ông T và bà Đ đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc dẫn đến việc không thực hiện được giao dịch. Ông T và bà Đ cho rằng ông bà đã hoàn tất các hồ sơ, tài liệu, giấy tờ và giao cho bà T nhưng bà T không thừa nhận; ông T và bà Đ không có tài liệu chứng minh nên Hội đồng xét xử thấy không có căn cứ chấp nhận.

Tại khoản 3 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 18/08/2020 quy định: "*Nếu bên bán phá hợp đồng hoặc không thực hiện các thỏa thuận và cam kết trên thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường cho bên mua một khoản tiền tương ứng*". Hội đồng xét xử nhận thấy ông T và bà Đ vi phạm nghĩa vụ của bên nhận đặt cọc thì phải trả cho bà T số tiền đặt cọc là 600.000.000đ và tiền phạt cọc là 600.000.000đ; tổng cộng là 1.200.000.000đ là phù hợp với thoả thuận của hai bên tại Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 18/08/2020 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Toà án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Thuỷ là có căn cứ.

Đối với nội dung "*Trong thời hạn 01 năm chưa hoàn thành thủ tục pháp lý thì bên bán sẽ có trách nhiệm trả lại 600.000.000đ cho bên mua, hai bên không còn vướng mắc gì với nhau nữa*". Hội đồng xét xử nhận thấy, xem xét nội dung này trong toàn bộ nội dung của Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 18/08/2020 thì có ý nghĩa nếu vì yếu tố khách quan (ngoài ý chí chủ quan của hai bên tham gia đặt cọc) mà không hoàn thiện được thủ tục thanh lý phần đất chưa được cấp GCNQSDĐ thì trả lại 600.000.000đ mà không phạt cọc. Tuy nhiên, như nhận định ở trên lỗi của việc không thực hiện được giao dịch do ông T và bà Đ mà không phải do yếu tố khách quan.

[2.3] Xét kháng cáo của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ:

Hội đồng xét xử nhận thấy, từ những nhận định tại mục [2.1] và [2.2], không có căn cứ chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2022/DSST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Trần Thị Thuỷ được chấp nhận toàn bộ nên bà Thuỷ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ phải chịu 48.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm, trong đó mỗi người phải chịu 24.000.000đ.

[3.2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm nên những người kháng cáo - ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ mỗi người phải chịu 300.000 đ án phí phúc thẩm

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 117, Điều 292, Điều 328; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 271; Điều 272; Điều 273; khoản 2 Điều 296; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng Đ; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 145/2022/DSST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, cụ thể:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị T đối với ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ.

Buộc ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ phải trả cho bà Trần Thị T số tiền đặt cọc là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) và tiền phạt cọc là 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng); tổng cộng là 1.200.000.000đ (một tỷ hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

[2] Về án phí:

Bà Trần Thị Thuỷ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm; bà Trần Thị T được hoàn trả số tiền 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2020/00641883 ngày 28/03/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị Hồng Đ mỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm với số tiền là 24.300.000đ (hai mươi tư triệu, ba trăm nghìn đồng).

Ông Lê Văn T được đối trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số AA 0065300 ngày 23/09/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; ông Lê Văn T còn phải nộp số tiền 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Hồng Đ được đối trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí số AA 0065301 ngày 23/09/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên, Thành phố Hà Nội; bà Nguyễn Thị Hồng Đ còn phải nộp số tiền 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

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

***Nơi nhận*:**
- VKS NDTP Hà Nội;
- TAND quận Long Biên;
- Chi cục THADS quận Long Biên;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Nguyễn Thu Hồng