TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 158/2024/DS-PT
Ngày: 13/3/2024
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 Chu Tuấn Anh

Các thẩm phán: Ông Phí Thành Chung

Bà Nguyễn Thị Lan Anh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Hương – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*:** Bà Trần Thị Ngoan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 13 tháng 3 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 561/2023/TLPT-DS ngày 05/12/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 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 690/2024/QĐ-PT ngày 03/01/2024, Quyết định hoãn phiên tòa dân sự phúc thẩm số 53/2024/QĐ-PT ngày 23/01/2024, Thông báo mở lại phiên tòa phúc thẩm số 89/2024/TB-MPT ngày 05/3/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Bà Nguyễn Thị Lan H**, sinh năm 1977; HKTT: Số A ngách B N, phường N, quận L, thành phố Hà Nội; Địa chỉ: Số I K, phường V, quận L, Hà Nội (có mặt).

***Bị đơn*: Ông Đỗ Huy Đ**, sinh năm 1984; Địa chỉ: số C ngách F N, phường T, quận L, Hà Nội (có mặt).

- Người kháng cáo: Ông Đỗ Huy Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

**** Tại đơn khởi kiện ghi ngày 10/3/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lan H trình bày:*** Vào các ngày 09 và 13/02/2022, bà Nguyễn Thị Lan H và ông Đỗ Huy Đ giao kết Hợp đồng đặt cọc, trong đó thỏa thuận bà H chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất tại thửa số 35 tờ bản đồ số 26, thôn B, xã T, huyện K, tỉnh Hưng Yên, có tổng diện tích là

878m^2 trong đó có 288m^2 đất ở và 590m^2 đất trồng cây hàng năm, với giá thoả thuận là 7.199.600.000 đồng. Vào các ngày 09 và 13/02/2022, bà H đã thanh toán cho ông Đ tổng số tiền là 500.000.000 đồng *(năm trăm triệu đồng)* tiền cọc. Nội dung chính của Hợp đồng đặt cọc, ông Đ nhận tiền cọc, cam kết sẽ bán và làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 09/02/2022 đến 09/3/2022; trường hợp hiện trạng đất có biến động về kích thước thì bên bán sẽ cấp đổi và điều chỉnh lại sổ trước khi công chứng bán cho bên mua. Trường hợp bên mua không mua đất thì sẽ mất số tiền đặt cọc, ngược lại bên bán không bán hoặc đất không hợp pháp hoặc không cấp lại sổ, điều chỉnh kích thước hiện trạng trước khi công chứng cho bên mua thì bên bán sẽ phải phạt cọc và trả cọc cho bên mua, số tiền phạt cọc gấp 02 lần là 1 tỷ đồng.

Sau khi đặt cọc, bà H đã tự mình kiểm tra lại diện tích, số đo các cạnh của thửa đất và thấy có biến động không đúng với sổ đỏ nên đã trực tiếp yêu cầu ông Đ, đồng thời thông qua môi giới yêu cầu ông Đ phải điều chỉnh sổ đỏ theo đúng số đo và hình thể thửa đất trên hiện trạng thực tế nhưng ông Đ không thiện chí, không thực hiện.

Đến ngày 09/3/2022, bà H điện thoại nhiều lần nhưng ông Đ không nghe máy, vào hồi 09h05 phút ngày 09/3/2022 bà H nhắn tin cho ông Đ nhưng ông Đ không trả lời. Vào hồi 11h36’ ngày 09/3/2022 bà H điện thoại cho người môi giới tên D để hỏi về tình hình thực hiện việc đặt cọc, chuyển nhượng thì bên môi giới nói ông Đ đi lễ không có nhà. Đến 14h46’ cùng ngày, ông Đ điện thoại cho bà H nhưng khi bà H vừa bắt máy thì ông Đ dập máy, 14h59’ bà H gọi lại cho ông Đ nhưng ông Đ nói dối quanh co rồi lại dập máy. Bà H đã mang tiền đến Văn phòng Xuân Thành P là Công ty M đã giới thiệu thửa đất nhưng không gặp ai, bà H tiếp tục đi đến thửa đất để chờ nhưng không gặp ông Đ.

Ngày 11/3/2022, vào hồi 17h21’ ông Đ nhắn tin vào điện thoại của bà H nói rằng đã chờ bà H đến hết giờ hành chính. Giữa bà H và ông Đ có nhắn tin qua lại về những vấn đề vướng mắc liên quan đến thoả thuận đặt cọc. Đến 17h37’ ông Đ nhắn tin cho bà H là hết hạn 1 ngày rồi, yêu cầu ông Đ thực hiện hợp đồng.

Nhận thấy, trong toàn bộ quá trình mua bán thửa đất, bà H luôn hợp tác và thiện chí mua, đã cho bên bán rất nhiều cơ hội để đàm phán nhưng bên bán không thực hiện theo cam kết trong hợp đồng, *đất có biến động bên bán phải có trách nhiệmc ấp lại sổ theo kích thước hiện trạng là 878m^2 trước khi ký hợp đồng mua bán tại công chứng*, bên bán đã không thực hiện điều chỉnh sổ đỏ theo cam kết mà sau khi hết hạn đặt cọc thì bên bán đã tự ý phá tường xây bao quanh đất có sẵn trước thời điểm đặt cọc 09/02/2022. Bên mua đã hợp tác yêu cầu bên bán nếu không điều chỉnh sổ đỏ thì đề nghị bên bán xây lại tường bao ranh giới thửa đất rõ ràng, khớp với diện tích và kích thước trên sổ đỏ đã cấp, đồng thời có biên bản sơ đồ xác nhận và chữ ký của các hộ liền kề, chữ ký của cán bộ thôn và xác nhận của chính quyền cấp xã nhưng bên bán không làm mà yêu cầu bên mua đi ký hợp đồng công chứng. Như vậy thửa đất không có ranh giới, không đảm bảo tính pháp lý để bên mua nhận mặt bằng.

Bà H cho rằng quá trình đàm phán, giao kết hợp đồng hoàn toàn khách quan, không vi phạm pháp luật. Việc ông Đ không thực hiện cam kết vi phạm nghĩa vụ theo thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc các ngày 09 và 13/02/2022, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án nhân dân quận Long Biên giải quyết buộc bị đơn - ông Đỗ Huy Đ phải trả cho nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Lan H tổng số tiền 1.500.000.000 đồng *(một tỷ năm trăm triệu đồng)* bao gồm 500.000.000 đồng *(năm trăm triệu đồng)* là số tiền nhận cọc và 1.000.000.000 đồng *(một tỷ đồng)* là số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng.

**** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Đỗ Huy Đ trình bày:*** thừa nhận việc giao kết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Lan H vào các ngày 09 và 13/02/2022, theo đó để tiến tới hợp đồng mua bán thì bà H có đặt cọc cho ông Đ số tiền 500.000.000 đồng làm 2 lần (1 lần 200 triệu đồng vào ngày 09/02/2022 và 1 lần 300 triệu đồng vào ngày 13/02/2022). Thời hạn của hợp đồng đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 09/02/2022 đến ngày 09/3/2022 hoặc đến khi có thể chuyển nhượng được do sự chậm trễ của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Việc mua bán giữa ông Đ và bà H thông qua Văn phòng M1 có địa chỉ tại xã Đ, huyện K, tỉnh Hưng Yên. Về thoả thuận với bên môi giới thì ông Đ (bên bán) chịu 1% phí môi giới trên tổng giá trị chuyển nhượng, trong trường hợp chuyển nhượng thành công, trường hợp không đi đến hợp đồng mua bán thì phải thanh toán cho bên môi giới tiền phí dịch vụ tương ứng với 30% số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, khi giao dịch gặp vướng mắc dẫn đến không chốt chuyển nhượng được thì bên môi giới cũng nhất trí không thu số tiền phí dịch vụ này. Do vậy, bên bán chưa mất một khoản chi phí nào với bên môi giới.

Sau khi bên mua thông báo về việc thiếu hụt, sai lệch diện tích giữa thực tế với sổ đỏ nhưng ông Đ thấy không có căn cứ vì bên mua chỉ đo bằng tay và thước dây (đo thủ công). Ông Đ thừa nhận có xây lại bức tường bao nhưng là do bị đổ nên phải xây lại.

Về thời hạn cọc là 30 ngày kể từ ngày 09/02/2022, do tháng 02 chỉ có 28 ngày nên đến ngày 11/3/2022 mới hết hạn 30 ngày. Ngày 11/3/2022 ông Đ chờ ở phòng công chứng thì bà H không đến, đến hơn 5h chiều thì ông Đ nhắn tin cho bà H là đã hết giờ hành chính ông Đ chờ mà không thấy nên ông Đ đi về.

Như vậy là bên mua đã không thực hiện theo cam kết đặt cọc, ông Đ vẫn thiện chí hoàn lại tiền cọc cho bà H nhưng bà H yêu cầu ông Đ phải chịu phạt cọc với số tiền 1 tỷ đồng, ông Đ không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Các đương sự giữ nguyên quan điểm như đã trình bày và không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 169/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Long Biên đã quyết định:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, các Điều 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 328, 357 và 466 của Bộ luật Dân sự; Khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2015/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 Toà án;

Xử:

1. Chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lan H phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc ghi ngày 09/02/2022 và "Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất" ghi ngày 13/02/2022:

1.1. Buộc bị đơn là ông Đỗ Huy Đ phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Lan H số tiền nhận cọc là 500.000.000 đồng nhận cọc và 500.000.000 đồng phạt cọc, tổng số tiền ông Đ phải thanh toán cho bà H là 1.000.000.000 đồng *(một tỷ đồng)*.

1.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án dân sự của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền phải hoàn trả, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải hoàn trả theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

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, 7A, 7B và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

2. Về án phí:

- Bị đơn là ông Đỗ Huy Đ phải chịu 42.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Lan H phải chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 28.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2021/0008270 ngày 15/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên. Bà H được nhận lại 4.500.000 đồng tạm ứng án phí.

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

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, anh Đỗ Huy Đ là bị đơn trong vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xem xét lại bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự bà Nguyễn Thị Lan H, ông Đỗ Huy Đ đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

1. Ông Đỗ Huy Đ trả cho bà Nguyễn Thị Lan H số tiền đặt cọc là: 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2022 và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/2/2022. Ông Đỗ Huy Đ tự nguyện thanh toán hỗ trợ thêm cho bà Nguyễn Thị Lan H một khoản tiền là: 170.000.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Lan H xác nhận đã nhận đủ số tiền 670.000.000 đồng do

ông Đỗ Huy Đ thanh toán qua chuyển khoản.

2. Ông Đỗ Huy Đ không phải trả cho bà Nguyễn Thị Lan H số tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2022 và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/2/2022. Các đương sự thống nhất đã chấm dứt mọi quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2022 và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/2/2022.

3. Về án phí: Ông Đỗ Huy Đ phải chịu 15.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị Lan H phải chịu 15.400.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Đỗ Huy Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm

Ngoài ra, các đương sự không có bất kỳ yêu cầu gì khác.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Về giải quyết nội dung vụ án: Sau khi phân tích đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

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 thủ tục kháng cáo: Bị đơn ông Đỗ Huy Đ kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận về hình thức.

[**2]. Về tố tụng và nội dung**:

* Về tố tụng: Bà Nguyễn Thị Lan H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông Đỗ Huy Đ phải trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2022 và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/2/2022. Bị đơn ông Đỗ Huy Đ có địa chỉ cư trú tại số C ngách F N, phường T, quận L, Hà Nội ; Quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tòa án nhân dân huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên sau khi thụ lý vụ án đã ra Quyết định chuyển hồ sơ vụ án số 02/2022/QĐ-TA ngày 15/8/2022 đến Tòa án nhân dân quận Long Biên giải quyết theo thẩm quyền là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung, xét thấy: Các bên đương sự đã thỏa thuận với nhau xong về việc giải quyết toàn bộ vụ án, không còn tranh chấp gì khác. Việc thỏa thuận của các đương sự không trái với pháp luật và phù hợp với đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[3]. Về án phí: Về án phí, các đương sự thống nhất thỏa thuận được về án phí dân sự sơ thẩm và sự thỏa thuận là phù hợp với quy định của pháp luật nên được ghi nhận.

Do công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, người kháng cáo ông Đỗ Huy Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 300; Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử: Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 169/2023/DSST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, Thành phố Hà Nội, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, cụ thể như sau:

1. Ông Đỗ Huy Đ trả cho bà Nguyễn Thị Lan H số tiền đặt cọc là: 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2022 và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/2/2022. Ông Đỗ Huy Đ tự nguyện thanh toán hỗ trợ thêm cho bà Nguyễn Thị Lan H một khoản tiền là: 170.000.000 đồng (một trăm bảy mươi triệu đồng).

Bà Nguyễn Thị Lan H xác nhận đã nhận đủ số tiền 670.000.000 đồng (sáu trăm bảy mươi triệu đồng) do ông Đỗ Huy Đ thanh toán thanh toán bằng hình thức chuyển khoản.

2. Ông Đỗ Huy Đ không phải trả cho bà Nguyễn Thị Lan H số tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2022 và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/2/2022. Các đương sự thống nhất đã chấm dứt mọi quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 09/02/2022 và Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 13/2/2022.

3. Về án phí: Ông Đỗ Huy Đ phải chịu 15.400.000 đồng (mười lăm triệu, bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị Lan H phải chịu 15.400.000 đồng (mười lăm triệu, bốn trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 28.500.000 đồng (hai mươi tám triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0008270 ngày 15/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Khoái Châu, tỉnh Hưng Yên. Bà Nguyễn Thị Lan H được hoàn lại 13.100.000 đồng (mười ba triệu, một trăm nghìn đồng) đồng

tiền tạm ứng án phí.

Ông Đỗ Huy Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2020/0066258 ngày 06/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên, Thành phố Hà Nội.

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 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 quận Long Biên;*
- *Chi cục THADS quận Long Biên;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Chu Tuấn Anh