

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Số: 68/2022/DS-PT

Ngày: 25/3/2022

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

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thu Hồng
Ông Trương Chí Anh

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị Phương Lan,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 tháng 3 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: 445/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 190/2021/DS-ST, ngày 12/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐA bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 15/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H , sinh năm 1986; Trú tại địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện ĐA, thành phố HN (*có mặt tại phiên tòa*).

Bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc A , sinh năm 1977; Trú tại địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện ĐA, thành phố HN (*có mặt tại phiên tòa*).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Minh T , sinh năm 1983 (*chồng bà H*);

Trú tại địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện ĐA, thành phố HN (*ông T có mặt tại phiên tòa*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Nguyễn Thị H trình bày:

Ngày 08 tháng 04 năm 2020, vợ chồng bà và ông Nguyễn Ngọc A ký Hợp đồng đặt cọc số công chứng 1560/HĐĐC/2020 tại Văn phòng công chứng ĐA. Theo đó, Ông A nhận đặt cọc của vợ chồng bà số tiền là 650.000.000đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) và cam kết chuyển nhượng cho vợ chồng bà diện tích 100m² đất ở với giá thoả thuận là 750.000.000đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng), là một phần trong thửa đất số 50 (2), tờ bản đồ số 1, diện tích 351m², thuộc địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện ĐA, thành phố Hà Nội, đã được Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số BI 929922 cho ông Nguyễn Ngọc A ngày 27 tháng 06 năm 2012.

Tại thời điểm đặt cọc, thửa đất trên đang được Ông A thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Dầu Khí Toàn Cầu (GPBank) chi nhánh ĐA để vay tiền, do đó, bà mang số tiền đặt cọc trên cùng với Ông A đến thanh toán cho Ngân hàng để giải chấp tài sản. Ông A ký công chứng Giấy uỷ quyền cho bà đại diện để bà làm các thủ tục liên quan đến giải chấp tài sản, liên hệ Công ty đo đạc, lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên và nộp các khoản lệ phí liên quan với thời gian thực hiện trong 02 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc.

Khi Công ty đo đạc lập hồ sơ kỹ thuật để tách thửa diện tích đất chuyển nhượng cho vợ chồng bà, kết quả diện tích của thửa đất đo được theo hiện trạng là 370m², nhiều hơn so với diện tích ghi trong giấy chứng nhận 19m². Ông A có đề nghị vợ chồng bà tạm dừng việc chuyển nhượng để ông làm đơn xin đính chính diện tích ghi trong Giấy chứng nhận cho ông đỡ bị thiệt về tài sản, vợ chồng bà cũng đồng ý. Trong thời gian chờ giải quyết của cơ quan có thẩm quyền, Ông A đã giao cho vợ chồng bà nhận diện tích 100m² đất chuyển nhượng, vợ chồng bà đã mua ngôi Proximăng cũ về làm tường bao, ngăn ranh giới đất. Đầu năm 2021, vợ chồng bà mua một số cây ăn quả trồng trên đất, phía Ông A không thắc mắc hay tranh chấp gì.

Tháng 03 năm 2021, Văn phòng đăng ký đất đai huyện ĐA có thông báo không chấp nhận đính chính diện tích đất trên Giấy chứng nhận theo đề nghị của ông An, cũng là thời điểm giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường tăng từ 7.500.000đồng/1m² đến 11.000.000đồng/1m², Ông A có ý không muốn chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà nữa đồng thời nhờ toàn bộ số cây vợ chồng bà đã trồng trên đất dẫn đến tranh chấp giữa hai bên.

Nay vợ chồng bà yêu cầu Ông A có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc là ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà theo thoả thuận. Đối với số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng) còn lại chưa thanh toán, vợ chồng bà chấp nhận trả thêm tiền trượt giá tương đương với giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thị trường như hiện nay là 11.000.000đồng/1m², thành tiền là 146.666.300đồng. Trường hợp Ông A không chuyển nhượng đất nữa thì Ông A phải trả cho vợ chồng bà khoản tiền cọc đã nhận và tiền phạt cọc theo Hợp đồng đã ký giữa hai bên, tổng cộng là 1.300.000.000 đồng. Đối với số cây trồng do Ông A nhổ lên không có đất trồng nên bị chết gây thiệt hại hơn 1.400.000 đồng, nhưng vợ chồng bà tự nguyện không yêu cầu Ông A bồi thường, không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Bị đơn - ông Nguyễn Ngọc A trình bày:

Ông A nhất trí với lời khai của vợ chồng bà H , ông T về việc hai bên có ký công chứng Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng đất cho nhau, cũng như lý do của việc ông không chuyển nhượng đất cho bà H , ông T nữa là do Văn phòng đăng ký đất đai huyện không chấp nhận đính chính diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Theo ông, đó hoàn toàn là lý do khách quan nên ông không có lỗi trong việc vi phạm thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, ông chỉ chấp nhận trả cho vợ chồng bà H , ông T số tiền cọc và khoản tiền lãi theo mức lãi suất tiền vay của Ngân hàng từ khi ông nhận tiền đặt cọc đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Ông Nguyễn Minh T có lời khai và quan điểm về việc giải quyết tranh chấp thống nhất với nguyên đơn bà Nguyễn Thị H .

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 190/2021/DS - ST, ngày 12/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐA:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Ngọc A .
2. Buộc ông Nguyễn Ngọc A phải trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H , ông Nguyễn Minh T số tiền 650.000.000đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc và và 650.000.000đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là: 1.300.000.000đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 1560/HĐĐC/2020, Quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08 tháng 04 năm 2020 tại Văn phòng công chứng ĐA.
3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H , ông Nguyễn Minh T tự tháo dỡ hàng rào Proximăng có trên thửa đất số 50(2), tờ bản đồ số 1, diện tích 351m, thuộc

địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện ĐA, thành phố Hà Nội để trả lại mặt bằng đất cho ông Nguyễn Ngọc A quản lý, sử dụng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/10/2021 bị đơn - ông Nguyễn Ngọc A có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo nội dung yêu cầu kháng cáo và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu và đề nghị:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng: Bị đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

2. Về Nội dung: Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1 Về nguồn gốc thửa đất và xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc

Thửa đất số 50 (2), tờ bản đồ số 1, diện tích 351m², thuộc địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện ĐA, thành phố Hà Nội có nguồn gốc của Ông A được gia đình tặng cho và được Ủy ban nhân dân huyện ĐA cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất mã số BI 929922 ngày 27 tháng 06 năm 2012. Ông A thế chấp thửa đất để vay tiền của Ngân hàng thương mại cổ phần Dầu Khí Toàn Cầu (GPBank) từ tháng 12 năm 2017.

Đầu năm 2020, Ông A cần tiền để trả nợ trước hạn khoản vay 600.000.000 đồng của Ngân hàng nên đã giao bán một phần đất trong thửa đất trên. Vợ chồng bà H, ông

T đồng ý mua 100m² đất với giá thoả thuận là 7.500.000đ/1m², thành tiền là 750.000.000đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Ngày 08 tháng 04 năm 2020, hai bên ký Hợp đồng đặt cọc số công chứng 1560/HĐĐC.2020 tại Văn phòng công chứng ĐA, theo đó vợ chồng bà H , ông T đặt cọc cho Ông A số tiền 650.000.000đồng. Vợ chồng bà H , ông T đã nộp vào Ngân hàng 640.000.000đồng là khoản nợ gốc và lãi Ông A phải thanh toán để giải chấp tài sản, khi lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Số tiền 10.000.000 đồng còn lại được sử dụng vào chi phí các khoản dịch vụ liên quan đến xóa thế chấp, thuê đo đạc, lập hồ sơ chuyển nhượng, nộp lệ phí, vv.... Bà H , ông T thanh toán cho Ông A 100.000.000 đồng tiền mua đất còn lại tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời hạn thực hiện xong việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 02 (hai) tháng, kể từ ngày 08 tháng 04 năm 2020. Trường hợp bên chuyển nhượng không chuyển nhượng nữa thì phải trả cho bên đặt cọc số tiền đã đặt cọc và 01 khoản tiền phạt bằng đúng tiền đặt cọc, tổng cộng là 1.300.000.000 đồng; Bên đặt cọc không mua đất nữa mà không có lý do khách quan thì bên nhận đặt cọc được hưởng tiền cọc đã nhận.

Cùng ngày, Ông A đã ký công chứng Giấy ủy quyền cho bà H thực hiện việc trả tiền cho Ngân hàng, xóa thế chấp và nộp hồ sơ thẩm định phục vụ cho việc tách một phần quyền sử dụng đất chuyển nhượng theo thoả thuận trên.

Xét Hợp đồng đặt cọc nêu trên được xác lập trên cơ sở tự nguyện, không bị ép buộc. Các bên tham gia giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung các thoả thuận ghi trong hợp đồng không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, hợp đồng phát sinh hiệu lực đối với các bên kể từ thời điểm giao kết.

Bà H , ông T đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ và cam kết của bên đặt cọc và đã giao đủ tiền đặt cọc cho Ông A thông qua việc thanh toán nợ của Ông A tại Ngân hàng thương mại cổ phần Dầu Khí Toàn Cầu; thực hiện việc giải chấp tài sản, liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền lập hồ sơ chuyển nhượng đất và đã được Ông A bàn giao diện tích đất chuyển nhượng, quản lý, sử dụng đất, trồng cây ăn quả trên đất, vv... Đến nay, bà H , ông T vẫn có nhu cầu được tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên theo quy định của pháp luật.

Bên nhận đặt cọc là Ông A tạm dừng việc chuyển nhượng đất cho bà H , ông T để mong muốn được đính chính diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất nhằm mục đích bảo vệ quyền lợi về tài sản của cá nhân ông An, không liên quan đến việc đặt cọc và cam kết hai bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc. Hậu quả để quá thời hạn cam kết thỏa thuận thực hiện thủ tục pháp lý về chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H , ông T lỗi hoàn toàn thuộc về Ông A vì việc đính chính diện tích ghi trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ông A có được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp nhận hay không chấp nhận cũng không làm thay đổi bản chất của giao dịch dân sự, không liên quan đến thỏa thuận đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Ông A vẫn có quyền được chuyển nhượng 100m² đất cho vợ chồng bà H , ông T có trong diện tích 351m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 929922 theo quy định của pháp luật.

Ông A và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ông A cho rằng đó là lý do khách quan và không có lỗi trong việc không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H , ông T theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc là không thỏa đáng nên Tòa án cấp sơ thẩm không được chấp nhận là hoàn toàn đúng quy định.

Như vậy, yêu cầu khởi kiện của bà H , ông T đối với Ông A về giải quyết Hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa hai bên là có căn cứ, Ông A không tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng 100m² đất cho vợ chồng bà H , ông T theo thỏa thuận nữa thì phải trả cho vợ chồng bà H , ông T khoản tiền cọc đã nhận là 650.000.000đồng và khoản tiền phạt tương ứng với tiền đặt cọc, tổng cộng là 1.300.000.000 đồng là đúng với cam kết hai bên đã thỏa thuận và phù hợp với quy định của pháp luật.

Phía Ông A có quan điểm trả tiền đặt cọc cho vợ chồng bà H , ông T và trả khoản tiền lãi tương ứng với lãi suất vay của Ngân hàng kể từ khi nhận đặt cọc đến nay, xét thấy đề nghị này của Ông A là trái với cam kết thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc và không được vợ chồng bà H , ông T đồng ý nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là đúng quy định.

2.2 Đối với hàng rào Proximăng có trên đất của ông An, bà H và ông T tự nhận có trách nhiệm tháo dỡ để trả lại mặt bằng đất cho Ông A quản lý, sử dụng. Quan điểm đó của đương sự là tự nguyện và phù hợp với pháp luật nên được Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ.

2.3. Đối với số cây ăn quả bà H , ông T trồng trên đất chuyển nhượng bị Ông A nhổ lên không có đất trồng lại gây thiệt hại về tài sản cho bà H , ông T nhưng bà H , ông T tự nguyện không yêu cầu Ông A bồi thường, không yêu cầu giải quyết nên Tòa án không xét.

Những phân tích nêu trên cũng là căn cứ để Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

3. Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Khoản 1 Điều 328; Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ 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.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 190/2021/DS - ST, ngày 12/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện ĐA

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H đối với ông Nguyễn Ngọc A .

2. Buộc ông Nguyễn Ngọc A phải trả cho vợ chồng bà Nguyễn Thị H , ông Nguyễn Minh T 650.000.000đồng (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 650.000.000đồng (sáu trăm năm mươi triệu đồng) tiền phạt cọc, tổng cộng là 1.300.000.000đồng (Một tỷ ba trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 1560/HĐĐC/2020, Quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 08 tháng 04 năm 2020 tại Văn phòng công chứng ĐA.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị H , ông Nguyễn Minh T tự tháo dỡ hàng rào Proximăng có trên thửa đất số 50(2), tờ bản đồ số 1, diện tích 351m², thuộc địa chỉ: Thôn T, xã D, huyện ĐA, thành phố Hà Nội để trả lại mặt bằng đất cho ông Nguyễn Ngọc A quản lý, sử dụng.

4. Về án phí:

4.1. Ông Nguyễn Ngọc A phải nộp 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 5651, ngày 26/10/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐA. Số tiền án phí Ông A còn phải nộp là 30.000.000đồng.

4.2. Bà Nguyễn Thị H được nhận lại 15.000.000đồng (Mười lăm triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí và lệ phí Tòa án số AA/2020/0045332, ngày 28 tháng 06 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐA.

5. 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Trong 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 yêu cầu 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự. Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội.
- Tòa án nhân dân huyện ĐA.
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐA.
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Trần Thị Thu Nam