

Bản án số: 104/2023/DS-PT

Ngày: 14/3/2023

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 Trương Chí Anh;

Các Thẩm phán:

1. Bà Trần Thị Thu Nam

2. Bà Nguyễn Thị Thu Hằng

- 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 tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Ngọc Lan – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 371/2022/TLST-DS ngày 06 tháng 10 năm 2022 về việc: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 13 tháng 08 năm 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 40/2023/QĐ-PT ngày 07/02/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 127/TB-TA ngày 01/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1976; *vắng mặt*

Địa chỉ: đường GP, phườngĐT, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Bị đơn:

1. Ông Bùi Đăng D, sinh năm 1957; *có mặt*

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1961; *có mặt*

Cùng trú tại:Thụy, tổ 6 phường NT, quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị T2; địa chỉ: Số 16/68 đường NT, phường NT, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. *vắng mặt*

Người kháng cáo: Bị đơn Ông Bùi Đăng D, Bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là Ông Nguyễn Đình T trình bày:

Ngày 04/8/2020, Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N giao kết “Giấy đặt cọc” với nội dung: *Tên tôi là Bùi Đăng D và vợ là Nguyễn Thị N địa chỉ: 22/68 NT, Long Biên, Hà Nội có nhận của anh Nguyễn Đình T SCM 013142049 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu chẵn) để mua 95 m² đất tại 22/68 NT, Long Biên, Hà Nội kèm theo 01 đường điện 3 Fa công tơ, Tổng số tiền là: 7.550.000.000 đồng (Bảy tỉ năm trăm năm mươi chẵn).*

Do dịch bệnh covid diễn biến phức tạp kéo dài nên tháng 6/2021 Ông T chủ động gọi điện liên lạc trực tiếp với Ông Bùi Đăng D yêu cầu thực hiện việc mua bán thì Ông Bùi Đăng D không đồng ý bán với giá theo giấy đặt cọc mà chỉ đồng ý chuyển nhượng với giá 10.000.000.000 đồng. Trong quá trình tố tụng tại Tòa vợ chồng Ông D tăng giá bán và đồng ý chuyển nhượng 95m² với giá 120.000.000 đồng/m². Do giấy đặt cọc do vợ chồng Ông D viết không cam kết về thời gian giao dịch nên Ông T không đồng ý giá chuyển nhượng do vợ chồng Ông D đưa ra để tiếp tục thực hiện việc mua bán là 120.000.000 đồng/m².

Ông T khẳng định có nhờ bà Nguyễn Thị T2 (chị gái) đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho Ông D và Bà N, từ khi đặt cọc cho đến nay, ông chưa bao giờ có ý kiến trực tiếp với Ông D, Bà N về việc không mua đất nữa.

Đề nghị Tòa án tuyên buộc vợ chồng Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện việc mua bán 95m² đất với giá 7.550.000.000 đồng tại địa chỉ 22/68 phường NT, quận Long Biên, thành phố Hà Nội theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 04/8/2020 do vợ chồng Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N trực tiếp viết và ký tên. Trong trường hợp Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N không bán đất thì phải trả Ông Bùi Đăng D số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng tổng cộng là 200.000.000 đồng.

Theo lời khai tại Tòa án, bị đơn là Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất 57 tờ bản đồ số 45 có diện tích 278m² tại địa chỉ Tổ 5, phường NT, Long Biên Hà Nội nay là số nhà 22/68 phường NT, quận Long Biên, TP Hà Nội. Được UBND quận Long biên cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN467721 ngày 17/9/2008.

- Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N công nhận có thỏa thuận việc chuyển nhượng diện tích đất 95m² với bà Nguyễn Thị T2 nhiều lần và bà T2 có đưa Ông Nguyễn Đình T đến nhà xem đất nói chuyện trước ngày đặt cọc; Công nhận giao kết việc chuyển nhượng trên cơ sở “Giấy đặt cọc” ngày 04/8/2020 và nhận 100.000.000 đồng tiền đặt cọc trực tiếp từ bà Nguyễn Thị T2. Ông Bùi Đăng D công nhận Giấy đặt cọc do Ông Bùi Đăng D viết ngày 04/8/2020 với nội dung “nhận của anh Nguyễn Đình T 100.000.000 đồng”. Sau khi nhận cọc với mục đích

chuyển nhượng đất từ bà Nguyễn Thị T2 thì Ông D nhiều lần liên lạc với bà T2 (vì bà T2 là người trực tiếp giao dịch mua bán) thì bà T2 có nhắn tin là không mua nữa và cho xin lại tiền đặt cọc. Sau này khoảng tháng 6/2021 thì Ông Nguyễn Đình T gọi điện liên lạc để yêu cầu thực hiện việc mua bán, lúc đó giá nhà đất đã tăng cao nên Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N không đồng ý bán với giá theo giấy đặt cọc mà chỉ đồng ý chuyển nhượng với giá 10.000.000.000 đồng. Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N công nhận Ông T chưa bao giờ liên lạc nói về việc không mua đất nữa.

Nay Ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện việc mua bán Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N đồng ý bán với giá giao dịch tại thời điểm hiện nay theo thị trường là 120.000.000 đồng/m².

Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N không đồng ý chuyển nhượng 95 m² đất tại 22/68 NT, Long Biên, Hà Nội kèm theo 01 đường điện 3 Fa công tơ với giá 7.550.000.000 đồng và cũng không đồng ý trả tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và phạt cọc 100.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Đình T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T2 trình bày:

Bà là chị gái của Ông Nguyễn Đình T. Do là hàng xóm nên bà T2 biết vợ chồng Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N có nhu cầu chuyển nhượng một phần đất đang ở tại địa chỉ 22/68 NT, quận Long Biên, TP Hà Nội. Sau khi nhiều lần đàm phán thỏa thuận và sau khi Ông Nguyễn Đình T đến xem nhà đất thì hai bên thống nhất thỏa thuận việc chuyển nhượng. Ngày 04/8/2020, bà Nguyễn Thị T2 trực tiếp đặt cọc giao tiền cho vợ chồng Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N là 100.000.000 đồng (Ông T nhờ bà T2 giao tiền); Giấy đặt cọc do Ông Bùi Đăng D viết nhận của anh Nguyễn Đình T số tiền 100.000.000 đồng. Sau khi đặt cọc, do dịch bệnh diễn biến phức tạp nên hai bên chưa tiến hành ngay thủ tục mua bán. Ông D có nhắn tin gọi điện nhiều lần và bà đã cho số điện thoại của Ông T cho Ông D để hai bên giao dịch trực tiếp. Sau này khi Ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì vợ chồng Ông D không đồng ý với giá đã đặt cọc. Nay Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Bà T2 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết và xét xử vắng mặt bà.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 107/2022/DS-ST ngày 13/8/2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 184, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 328, Điều 357, Điều 386, Điều 398, Điều 401, Điều 402, Điều 403, Điều 404, Điều 405, Điều 406, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ vào Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; khoản 1 Mục II danh mục mức án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Đình T đối với Các bị đơn: Ông Bùi Đăng D, Bà Nguyễn Thị N về giấy đặt cọc ngày 04/8/2020;

2. Buộc Ông Bùi Đăng D, Bà Nguyễn Thị N trả cho Ông Nguyễn Đình T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng; Tổng cộng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn).

3. 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 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.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/8/2022, bị đơn Ông Bùi Đăng D, Bà Nguyễn Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị Tòa án giữ nguyên bản án sơ thẩm; Bị đơn giữ nguyên các ý kiến và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- *Về tố tụng:* Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- *Về nội dung:* Ngày 04/8/2020 Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N viết giấy đặt cọc nhận của anh Nguyễn Đình T số tiền 100.000.000đ để mua 95m2 đất tại 22/68 NT, Long Biên, Hà Nội.

Bị đơn Ông D, Bà N khẳng định đã nhận số tiền đặt cọc 100tr từ bà Nguyễn Thị T2 (chị gái Ông T) theo giấy đặt cọc ngày 04/8/2020 (Ông D trực tiếp viết giấy) để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc hai bên thỏa thuận và viết giấy đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên giao dịch có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Đến tháng 6/2021 Ông T mới yêu cầu Ông D, Bà N thực hiện giấy đặt cọc thì bị đơn từ chối bán theo giá đã thỏa thuận với lý do giá nhà đất đã tăng, bị đơn không đồng ý trả lại tiền cọc cũng như phạt cọc với lý do bị đơn đã liên lạc nhiều lần với chị T2 nhưng chị T2 có nhần tin là không mua nữa và xin lại tiền cọc.

Bị đơn kháng cáo cho rằng không mua bán với anh Nguyễn Đình T mà chỉ giao dịch với chị T2 nên không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm. Nhận thấy, theo nội dung giấy đặt cọc, bị đơn nhận số tiền 100tr của anh T (chị T2 chỉ là người giao tiền hộ do anh T có việc đột xuất), các bên không thỏa thuận về thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ 22-68 NT, Long Biên, Hà Nội. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn khẳng định ông bà hiểu là bán đất cho anh T và giữa ông bà với anh T chưa bao giờ trao đổi về việc anh T không mua đất nữa. Do vậy, bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả lại cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là phù hợp với quy định của pháp luật hiện hành. Bản án sơ thẩm quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông T và buộc Ông D, Bà N trả cho Ông T số tiền đặt cọc là 100.000.000đ và khoản tiền phạt cọc là 100.000.000đ, Tổng cộng 200.000.000đ là hoàn toàn có căn cứ. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Ông Bùi Đăng D, Bà Nguyễn Thị N; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm 107/2022/DSST ngày 13/8/2022 của TAND quận Long Biên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa và người tham gia tố tụng về việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn – Ông Nguyễn Đình T khởi kiện yêu cầu Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện việc mua bán 95m² đất với giá 7.550.000.000 đồng tại địa chỉ 22/68 phường NT, quận Long Biên, thành phố Hà Nội, theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc ngày 04/8/2020; trong trường hợp Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N không bán đất thì phải trả lại Ông Nguyễn Đình T số tiền đặt cọc và phạt cọc tổng cộng là 200.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng dân sự là đúng quy định của pháp luật. Bị đơn, Ông Bùi Đăng D, Bà Nguyễn Thị N cùng trú tại: Số 22/68 đường NT, tổ 6 phường NT, quận Long Biên, thành phố Hà Nội. Căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự thì Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

- Về thời hạn kháng cáo: Đơn kháng cáo của bị đơn nộp trong thời hạn luật định, bị đơn thuộc trường hợp miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa, nguyên đơn Ông Nguyễn Đình T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị T2 vắng mặt, nhưng đều có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Ngọc Trà - vợ Ông Nguyễn Đình T từ chối tham gia tố tụng và đề nghị Tòa án nhân dân quận Long Biên không đưa bà Trà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án vì *“số tiền 100.000.000 đồng mà Ông Nguyễn Đình T đặc cọc mua đất của Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N là tài sản riêng của Ông T không phải tiền của bà Trà và cũng không phải tiền chung vợ chồng”*. Do vậy, Tòa án quận Long Biên không đưa bà Lê Ngọc Trà tham gia tố tụng trong vụ án, trường hợp giữa bà Lê Ngọc Trà có tranh chấp về khoản tiền đặt cọc này sẽ được giải quyết bằng vụ việc khác khi có yêu cầu là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn:

- Về thỏa thuận đặt cọc ngày 4/8/2020 được ký kết giữa Ông Nguyễn Đình T khởi kiện yêu cầu Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N:

Ngày 04/8/2020, Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N viết giấy đặt cọc với nội dung: *“Tên tôi là Bùi Đăng D và vợ là Nguyễn Thị N địa chỉ: 22/68 NT, Long Biên, Hà Nội có nhận của anh Nguyễn Đình T SCM 013142049 số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu chẵn) để mua 95 m² đất tại 22/68 NT, Long Biên, Hà Nội kèm theo 01 đường điện 3 Fa công tơ. Tổng số tiền là: 7.550.000.000 đồng (Bảy tỉ năm trăm năm mươi chẵn)”*. Nội dung đặt cọc như trên cũng đã được bị đơn Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N thừa nhận và xác nhận có nhận số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng do bà Nguyễn Thị T2 đưa trên cơ sở giấy đặt cọc ngày 04/8/2020. Bà Nguyễn Thị T2 thừa nhận có đưa cho Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng theo Giấy đặt cọc ngày 04/8/2020; Đây là những vấn đề không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hội đồng xét xử xét thấy: Giấy đặt cọc ngày 04/8/2020 được lập thành văn bản do Ông Bùi Đăng D trực tiếp viết, có chữ ký đầy đủ của bên nhận cọc, có thỏa thuận cụ thể về đối tượng chuyển nhượng, số tiền nhận cọc, giá trị tài sản chuyển nhượng... để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong tương lai. Tại thời điểm giao kết, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện, không trái đạo đức xã hội. Do đó, giấy đặt cọc ngày 04/8/2020 là giao dịch dân sự phù hợp với các quy định tại Điều 386; Điều 398; Điều 401; Điều

402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406 Bộ luật dân sự năm 2015 vì vậy có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Theo khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”. Tuy nhiên, việc giấy đặt cọc ngày 04/8/2020 không quy định một khoảng thời gian để đảm bảo giao kết là có việc thiếu sót của hai bên; Lẽ ra hai bên cần bàn bạc trao đổi với nhau để thống nhất một khoảng thời gian nhất định để giao kết hợp đồng;

Tháng 6/2021, khi Ông Nguyễn Đình T yêu cầu Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N thực hiện giấy đặt cọc ngày 04/8/2020 thì Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N đã từ chối thực hiện giấy đặt cọc ngày 04/8/2020 với lý do: Đồng ý bán với giá giao dịch tại thời điểm hiện nay theo thị trường là 120.000.000 đồng/m²; không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng; vì Ông T không mua đất, cụ thể là sau khi đặt cọc Ông T không liên lạc để thực hiện việc ký hợp đồng mua bán và chị T2 là người trực tiếp giao dịch mua bán nhấn tin là không mua nữa và cho xin lại tiền đặt cọc. Tuy nhiên, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được thực hiện trên thực tế là do Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N không đồng ý với giá giao dịch đã thỏa thuận tại thời điểm đặt cọc và ông bà biết rõ Ông T không thể giao kết hợp đồng với giá ông bà đưa ra; điều này cho thấy Ông Bùi Đăng D và Bà Nguyễn Thị N từ chối việc giao kết hợp đồng. Như vậy, căn cứ theo khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015: “2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”. Việc Ông Bùi Đăng D, Bà Nguyễn Thị N từ chối việc bán 95 m² đất tại 22/68 NT, Long Biên, Hà Nội kèm theo 01 đường điện 3 Fa công tơ với tổng số tiền là: 7.550.000.000 đồng cho Ông Nguyễn Đình T là đã vi phạm khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Đình T đối với Ông Bùi Đăng D, Bà Nguyễn Thị N là có căn cứ.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa phù hợp với quy định của pháp luật và nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Theo quyết định của bản án sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Ông Bùi Đăng D, Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí phúc thẩm, tuy nhiên do Ông D, Bà N là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ :

Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Điều 147; Điều 184; Điều 228, Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 328, Điều 357; Điều 386; Điều 398; Điều 401; Điều 402; Điều 403; Điều 404; Điều 405; Điều 406, Điều 466 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội; khoản 1 Mục II danh mục mức án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Bùi Đăng D, Bà Nguyễn Thị N; giữ nguyên bản án số 107/2022/DS-ST ngày 13 tháng 08 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Long Biên, thành phố Hà Nội như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Đình T đối với các bị đơn: Ông Bùi Đăng D, Bà Nguyễn Thị N về giấy đặt cọc ngày 04/8/2020;

2. Buộc Ông Bùi Đăng D, Bà Nguyễn Thị N trả cho Ông Nguyễn Đình T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng; Tổng cộng 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn).

3. 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 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.

4. Về án phí: Bị đơn là Ông Bùi Đăng D, Bà Nguyễn Thị N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và án phí phúc thẩm. Nguyên đơn là Ông Nguyễn Đình T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được trả lại Ông T số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0064727 ngày 14/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Long Biên, thành phố Hà Nội.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- VKSND.TP Hà Nội;
- Các đương sự;
- Chi cục THA DS quận Long Biên;
- Cục THA DS Tp. Hà nội
- Lưu Văn phòng, hồ sơ.

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

Trương Chí Anh