

**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: 170/2025/DSST
Ngày 19/3/2025
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 Vũ Toàn Giang

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Minh Hoàng

Ông Trương Chí Anh

Thư ký phiên tòa: Ông Đỗ Hưng Thịnh – 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 Trịnh Thu Tân - Kiểm sát viên.

Ngày 19/3/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử công khai phúc thẩm vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 536/2024/DSPT ngày 12/12/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 199/2024/DSST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận B bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2025/QĐPT-DS ngày 14/02/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1991.

ĐKHKT: Số A P, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Anh Dương Minh T, sinh năm 1977.

ĐKHKT: Căn hộ 1102, Chung cư X Vĩnh Phúc, phường L, quận B, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Phạm Đình T1, Công ty L.

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

Chị Hoàng Hải Y, sinh năm 1991.

ĐKHKT: Căn 814, CT2TP – T, phường H, quận H, thành phố Hà Nội.

(Tại phiên tòa có mặt nguyên đơn, bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Y)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ vụ án và tại cấp sơ thẩm:

Nguyên đơn trình bày anh Nguyễn Thành Đ trình bày:

Ngày 13/03/2024, anh Nguyễn Thành Đ và anh Dương Minh T đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng cho anh Đ toàn bộ căn hộ chung cư R Tầng C, Tòa nhà R, khu C (CT21-22) Khu đô thị T (E), xã P, huyện V, Tỉnh H thông qua người môi giới là chị Hoàng Hải Y. Anh Đ được bên môi giới cho đi xem nhà trước đó khoảng 1 tuần.

Cùng ngày 13/03/2024, anh Đ đã chuyển khoản đặt cọc như thỏa thuận vào số tài khoản của anh Dương Minh T đủ số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Theo thỏa thuận đến ngày 28/03/2024, hai bên gặp nhau tại Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán giá trị căn hộ là 5.159.000.000 đồng (sẽ trừ 5% giá gốc của chủ đầu tư để làm sổ đỏ). Tuy nhiên, ngày 28/03/2024, anh Dương Minh T đã không thực hiện việc chuyển nhượng căn hộ như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc vì ngày ký hợp đồng đặt cọc 13/3/2024 anh T chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ. (Chưa có xác nhận của chủ đầu tư). Anh T hứa sau ngày nhận cọc sẽ chuyển toàn bộ giấy tờ chứng minh anh T là chủ sở hữu căn hộ nhưng anh T không chuyển cho anh Đ nên ngày 28/3/2024 anh Đ muốn giữ lại 50.000.000 đồng tiền môi giới để làm tin cho đến khi hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng nhưng anh T không đồng ý. Cuối cùng khoảng 16h 30' anh Đ đã đồng ý thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng thì anh T không quay lại ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau 18h ngày 28/3/2024, anh T có điện thoại cho anh Đ hẹn anh Đ quay lại phòng công chứng để thực hiện hợp đồng nhưng anh Đ thấy khi đó đã hết giờ hành chính và anh Đ đã về nhà nên anh Đ không quay lại và yêu cầu anh T liên lạc với anh Đ để hẹn lịch khác với anh Đ.

Ngày 31/3/2024 anh Đ vẫn tiếp tục nhắn tin hẹn gặp anh T để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh T nói đã hết thời gian cọc và không cho anh Đ lịch gặp.

Anh Đ đề nghị Tòa án: Buộc anh Dương Minh T tiếp tục thực hiện hoàn thành giao dịch chuyển nhượng căn hộ R303G12 cho anh Nguyễn Thành Đ. Trong trường hợp anh Dương Minh T không hợp tác, đơn phương hủy bỏ việc chuyển nhượng căn hộ R303G12, vi phạm cam kết đã giao kết trong hợp đồng đặt cọc thì buộc anh Dương Minh T phải hoàn trả anh Đ số tiền đã đặt cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt 300.000.000 đồng như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn anh Dương Minh T trình bày:

Anh T xác nhận thời gian đặt cọc và số tiền đặt cọc đúng như nguyên đơn trình bày. Ngày 13/3/2024 anh T ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ từ anh Lê Đình C và chị Nguyễn Thị Ngọc A1 vào buổi trưa ngày 13/3/2024. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, anh T đã chuyển toàn bộ số tiền mua căn hộ cho vợ chồng anh C. Số tiền mua anh T không nhớ, thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản anh T không nhớ. Đến 11h 55' ngày 13/3/2024 anh T ký hợp đồng đặt cọc với anh Đ. Anh T nhận tiền cọc và chuẩn bị đầy đủ hồ sơ để ngày 28/3/2024 thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng.

Nhưng việc ngày 28/3/2024 không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng là do phía anh Đ đã đưa ra nhiều lý do cụ thể: Đòi giữ lại tiền thuế thu nhập và tiền môi giới (Trong khi tiền thuế thu nhập và tiền môi giới là do anh T bên bán bao phí); Đ1 ký hợp đồng ủy quyền chuyển nhượng; Đòi để người thân đứng tên hợp đồng và đi gọi hai người phụ nữ lên phòng công chứng. Sau khi tìm các lý do từ 13 giờ 30' đến 16h30' tại phòng công chứng, anh Đ vẫn đòi giữ tiền thuế thu nhập cá nhân và tiền môi giới thì mới ký hợp đồng. Anh T cũng không đồng ý. Theo thỏa thuận và pháp luật về đặt cọc, nghĩa vụ của anh T ngày hôm đó là đem đầy đủ tất cả các giấy tờ pháp lý để nhận tiền theo thỏa thuận đặt cọc và ký văn bản chuyển nhượng, nếu anh Đ chuyển tiền cho anh T thì không có lý do gì khác là ký hợp đồng chuyển nhượng để hoàn thành nghĩa vụ theo thỏa thuận giữa các bên.

Tuy nhiên, với nhiều lý do vô lý anh Đ đưa ra, anh T thấy không có lý và cũng không có trách nhiệm thực hiện theo như thỏa thuận. Anh T rất thiện chí thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng để lấy tiền thực hiện giao dịch khác nếu không anh T sẽ bị phạt cọc theo giao dịch khác vì vậy anh T đã quay lại phòng công chứng và gọi thêm chị Nguyễn Thị D là môi giới đến Phòng công chứng chờ Đ quay lại để ký, nhưng Đ không quay lại. Anh T đợi đến 19h ngày 28/3/2024 và đã nhắn tin lên nhóm có 4 người gồm Đ, Y, D và anh T với nội dung đợi anh Đ ở phòng công chứng để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng Đ không quay lại. Hết ngày 28/3/2024 anh Đ không liên hệ, không thực hiện giao dịch nên anh T thực hiện theo đúng thỏa thuận với anh Đ và quy định của pháp luật về đặt cọc. Vì không ký được hợp đồng chuyển nhượng với anh Đ theo thỏa thuận đặt cọc nên anh T đã bị nhỡ trong giao dịch khác. Nếu anh Đ thực sự có thiện chí mua căn hộ thì anh Đ đã liên hệ lại với anh T ngay tối ngày 28/3/2024 để thực hiện giao dịch. Ngày 31/3/2024 anh Đ có nhắn tin hẹn gặp anh T nhưng khi đó đã hết thời hạn cọc nên ngày 05/4/2024 anh T đã ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ nói trên cho người khác, số tiền chuyển nhượng là bao nhiêu anh T không nhớ.

Anh T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Đ. Đề nghị Tòa án giải quyết đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Hoàng Hải Y trình bày:

Chị Y làm việc tại Văn phòng môi giới bất động sản. Ngày 13/03/2024,, chị Y có môi giới cho anh Nguyễn Thành Đ gặp anh Dương Minh T để ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ cư R303G12 Tầng C, Tòa nhà R, khu C (CT21-22) Khu đô thị T (E), xã P, huyện V, Tỉnh H. Ngày 13/03/2024, tại Khu đô thị E, huyện V, Tỉnh H, anh Nguyễn Thành Đ và anh Dương Minh T đã ký hợp đồng đặt cọc với số 300.000.000 đồng để mua căn hộ nói trên, có lập hợp đồng đặt cọc và có chị Y là người môi giới ký xác nhận. Trong hợp đồng đặt cọc có nội dung ngày 28/03/2024, anh Đ phải thanh toán hết giá trị căn hộ với số tiền 5.159.000.000 đồng (sẽ trừ lại 5% để làm sổ theo xác nhận công nợ chủ đầu tư).

Ngày 28/03/2024, tại Văn phòng C1, anh Đ và anh T gặp nhau để ký hợp đồng mua bán và thanh toán tiền (có sự chứng kiến của chị Y). Tuy nhiên, vì lý

do giấy tờ chưa đầy đủ nên anh Đ có đề xuất với anh T là bớt lại 50.000.000 đồng tiền môi giới để làm tin nhưng anh T không đồng ý và anh T đi ra khỏi phòng công chứng. Khi chị Y biết anh Đ có nguyện vọng mong muốn bớt lại 50.000.000 đồng thì chị Y có nói với anh T là anh đồng ý cho anh Đ bớt lại 50.000.000 đồng vì chị Y chưa cần nhận tiền môi giới ngay (nếu ký hợp đồng thành công thì chị Y nhận được 50.000.000 đồng tiền hoa hồng) nhưng anh T không đồng ý. Khi anh T bỏ ra ngoài thì anh Đ có trao đổi qua điện thoại với anh T là anh Đ đồng ý nộp đủ số tiền giá trị căn hộ nhưng anh T không quay lại mà nói hết thời gian giao dịch (khi đó khoảng 17h30 cùng ngày).

Chị Y và anh Đ ngồi đợi anh T quay lại Văn phòng công chứng đến 18h chiều tối cùng ngày mà anh T không quay lại nên chị Y và anh Đ ra về.

Khi về nhà, chị Y vẫn điện thoại và nhắn tin cho anh T với nội dung anh Đ vẫn có nhu cầu mua và mong muốn tiếp tục giao dịch nhưng anh T vẫn không đồng ý, anh T nói đã hết giờ giao dịch.

Văn phòng công chứng Văn Giang tỉnh C1 có ý kiến :

- Ngày 28/03/2024 Văn phòng C1 không tiếp nhận yêu cầu công chứng Văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán nhà ở đối với căn hộ chung cư R, tầng 3, Tòa nhà R, Khu C (CT21 – 22), khu đô thị T (E), xã P, huyện V, tỉnh H.

- Hàng ngày khách tới văn phòng C1 là khá đông nên nếu văn phòng không tiếp nhận được yêu cầu công chứng từ các chủ thể thì không thể biết được anh Đ, anh T, chị Y, chị D có đến văn phòng C1 hay không.

- Ngày 04/04/2024 Văn phòng C1 đã tiếp nhận yêu cầu công chứng hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ số HĐMB/Economura – R303G12 ký ngày 10 tháng 02 năm 2022 giữa bên nhận đặt cọc là ông Dương Minh T, bà Trịnh Đỗ M và bên đặt cọc là bà Đào Thị Bích H số công chứng 2911, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

- Cùng ngày 04/04/2024 sau khi đã ký Hợp đồng đặt cọc số công chứng 2911, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD Văn phòng C1 đã tiếp nhận yêu cầu công chứng Văn bản hủy hợp đồng đặt cọc (bản hợp đồng đặt cọc số 2911, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD) giữa bên nhận đặt cọc là ông Dương Minh T, bà Trịnh Đỗ M và bên đặt cọc là bà Đào Thị Bích H số công chứng 2953, quyền số 03/2024TP/CC-SCC/HĐGD.

Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2024/DSST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận B đã Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thành Đ đối với anh Dương Minh T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2. Buộc anh Dương Minh T phải trả anh Nguyễn Thành Đ số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng); Trong đó: số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

Bản án còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo đối với các đương sự.

Không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bị đơn anh Dương Minh T kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn anh T, Người bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn trình bày kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn kháng cáo của bị đơn anh Đ, sửa án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

: Anh Đ là người vi phạm cam kết trong thanh toán giá trị căn hộ không thiện chí trong giao dịch, là bên có lỗi dẫn đến không đạt được mục đích đặt cọc trong thời hạn đặt cọc, không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng căn hộ. Anh Đ phải chịu mất cọc theo Điều 328 BLDS năm 2015; Điều 38.2 Nghị định 21/2021/NĐ-CP và theo thỏa thuận tại Mục III.3 của Hợp đồng đặt cọc.

Đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Đ, sửa án sơ thẩm theo hướng nêu trên.

Nguyên đơn trình bày: Ngày 28/3/2024 anh Đ vẫn có thiện chí để ký hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên hai bên chưa thống nhất được cách thức ký hợp đồng chuyển nhượng do anh T không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh quyền sở hữu căn hộ là của anh T. Sau đó anh T đã tự ý bán căn hộ cho người khác mà không thông báo cho anh Đ biết. Anh T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người kháng cáo thực hiện kháng cáo trong hạn luật định.

Về nội dung:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về tố tụng:

- Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Người kháng cáo thực hiện quyền kháng cáo trong thời hạn luật định. Người không kháng cáo vắng mặt. Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn anh Dương Minh T

[2.1]. Ngày 13/03/2024, anh Nguyễn Thành Đ và anh Dương Minh T đã ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng cho anh Đ toàn bộ căn hộ chung cư R Tầng C, Tòa nhà R, khu C (CT21-22) Khu đô thị T (E), xã P, huyện

V, Tinh H. Việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc là tự nguyện và đúng quy định của pháp luật.

Cùng ngày 13/03/2024, anh Đ đã chuyển khoản tiền đặt cọc như thỏa thuận vào số tài khoản của anh Dương Minh T đủ số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Theo thỏa thuận đến ngày 28/03/2024, hai bên gặp nhau tại Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán giá trị căn hộ là 5.159.000.000 đồng (Đã trừ 5% giá gốc của chủ đầu tư để làm sổ đỏ). Tuy nhiên, ngày 28/03/2024, anh Dương Minh T đã không thực hiện đúng như đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Vì ngày ký hợp đồng đặt cọc 13/3/2024 anh T chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp của căn hộ. (Chưa có xác nhận của chủ đầu tư). Anh T hứa sau ngày nhận cọc sẽ chuyển toàn bộ giấy tờ chứng minh anh T là chủ sở hữu căn hộ nhưng anh T không chuyển cho anh Đ nên ngày 28/3/2024 anh Đ muốn giữ lại 50.000.000 đồng tiền môi giới để làm tin cho đến khi hoàn thành xong thủ tục chuyển nhượng nhưng anh T không đồng ý và đã đi khỏi Văn phòng công chứng. Khoảng 16h 30' anh Đ đã đồng ý thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng nhưng anh T không quay lại ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau 18h ngày 28/3/2024, anh T có điện thoại cho anh Đ hẹn anh Đ quay lại phòng công chứng để thực hiện hợp đồng nhưng anh Đ thấy khi đó đã hết giờ hành chính và anh Đ đã về nhà nên anh Đ không quay lại và yêu cầu anh T liên lạc với anh Đ để hẹn lịch khác với anh Đ. Ngày 31/3/2024 anh Đ vẫn tiếp tục nhắn tin hẹn gặp anh T để thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng anh T nói đã hết thời gian cọc và không cho anh Đ lịch gặp.

Xét thấy: Ngày 13/03/2024 anh T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng căn hộ từ anh C, chị A, chưa có xác nhận của chủ đầu tư, chưa có giấy tờ chứng minh quyền sở hữu căn hộ. Cùng ngày 13/3/2024 anh T ký hợp đồng đặt cọc với anh Đ với số tiền 300.000.000 đồng. Ngày 28/03/2024, anh Đ và anh T cùng đến Văn phòng công chứng để ký kết và thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên do hai bên vẫn chưa thống nhất được cách thức ký hợp đồng chuyển nhượng và anh T vẫn chưa cung cấp được đầy đủ giấy tờ chứng minh quyền sở hữu tài sản chuyển nhượng nên anh Đ muốn giữ lại 50.000.000 đồng tiền môi giới để khi hoàn tất xong thủ tục mua bán sẽ trả nốt nhưng anh T không đồng ý. Anh Đ có yêu cầu anh T cung cấp đầy đủ các giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sở hữu căn hộ nhưng anh T không cung cấp. Việc anh T cho rằng anh Đ không hỏi nên anh T không cung cấp là không có căn cứ chấp nhận. Anh T đã đi khỏi Phòng công chứng vì anh T cho rằng anh Đ làm mất thời gian của anh T. Khoảng 16h 30' anh Đ đã đồng ý thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng thì anh T không quay lại ký hợp đồng chuyển nhượng. Anh Đ đợi anh T đến 17h 18' ngày 28/3/2024. Sau 18h ngày 28/3/2024, anh T có điện thoại cho anh Đ hẹn anh Đ quay lại phòng công chứng để thực hiện hợp đồng nhưng anh Đ thấy khi đó đã hết giờ hành chính, anh Đ đã về nhà nên anh Đ không quay lại và yêu cầu anh T liên lạc với anh Đ để hẹn lịch khác với anh Đ. Rõ ràng anh Đ luôn mong muốn thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên hai bên đều chưa thống nhất được việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại hợp đồng đặt cọc có ghi rõ: “Bên bán sẽ phối hợp hợp tác để hỗ trợ cung cấp giấy tờ cho bên mua trong quá

trình chuyển nhượng'. nhưng thực tế kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến ngày 28/3/2024 anh T không cung cấp cho anh Đ giấy tờ chứng minh quyền sở hữu căn hộ. Trong hợp đồng đặt cọc cũng không thể hiện nội dung nếu trong ngày 28/3/2024 anh Đ không ký hợp đồng chuyển nhượng và không thanh toán thì sẽ bị mất số tiền đặt cọc mà chỉ ghi "Nếu bên mua vì bất kỳ lý do gì mà không mua căn hộ nói trên thì sẽ bị mất toàn bộ số tiền cọc cho bên bán". Thực tế anh Đ luôn mong muốn được thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng nếu không thống nhất được nội dung thỏa thuận và hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng thì anh Đ cũng không có căn cứ để thanh toán tiền mua. Trong tin nhắn anh Đ gửi cho anh T lúc 17h18' ngày 28/3/2024 vẫn có nội dung đề nghị anh T quay lại để ký hợp đồng chuyển nhượng, anh Đ đã đi rút đủ tiền để thanh toán. Ngày 31/3/2024 anh Đ vẫn tiếp tục nhắn tin cho anh T có nội dung hẹn nhau để thỏa thuận thực hiện giao dịch mua bán. Tuy nhiên anh T cho rằng đã hết hạn cọc nên ngày 05/4/2024 anh T đã ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ với người khác. Tại hợp đồng đặt cọc có ghi: "Bên bán vì bất kỳ lý do gì hủy việc mua bán căn hộ nói trên thì sẽ phải hoàn trả lại tiền cọc, đồng thời chịu thêm một khoản phạt tương đương số tiền đặt cọc cho bên mua...".

Xét lỗi của anh T:

Từ nội dung những tin nhắn thể hiện: Hai bên đang trong quá trình thỏa thuận các điều khoản thanh toán để ký kết hợp đồng nhưng không đạt được thống nhất thì anh T bỏ đi mà không đưa ra lý do cũng như buổi hẹn nào khác với anh Đ.

17h52 ngày 28/3/2024: Đ nhắn cho T: "Em và bạn Y môi giới chờ anh đến 17h30 không thấy anh quay lại nhé. Em mệt rồi nên rút về đây. Nếu anh không đồng ý với thỏa thuận thì hai bên hoàn lại nhau những gì đã lấy của nhau nhé".

Tuy anh T quay lại là có thiện chí và ý muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán với anh T nhưng thời gian anh T2 quay lại đã muộn nên đã không gặp anh Đ. Như vậy, việc hai bên không ký được Hợp đồng mua bán **có một phần lỗi của anh T.**

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự quy định về đặt cọc như sau:

"2... 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".

Xét thấy, việc anh Đ và anh T không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc là do lỗi của anh T. Mặt khác, ngay sau đó, anh T đã chuyển nhượng Hợp đồng mua bán cho đối tượng khác.

Từ những nhận định trên cho thấy anh Đ vẫn có mong muốn thực hiện việc chuyển nhượng nhưng anh T lại tự ý hủy việc mua bán với anh Đ và chuyển nhượng cho người khác.

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ là có căn cứ đúng với thỏa thuận mà các bên đã ký kết trong hợp đồng, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự cần được chấp nhận. Anh T phải có trách nhiệm trả lại anh Đ số tiền cọc 300.000.000 đồng và phải chịu tiền phạt 300.000.000 đồng tương ứng với số tiền đặt cọc.

Bản án sơ thẩm chưa tuyên phần lãi suất theo khoản 2 điều 468 BLDS là chưa đầy đủ.

Kháng cáo của anh T không có căn cứ.

Quan điểm của Đại diện VKSNDTPHN:

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Sửa án nên anh T không phải chịu án phí DSPT.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015; Luật phí và Lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/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, lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Dương Minh T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2024/DSST ngày 31/7/2024 của Tòa án nhân dân quận B và Quyết định như sau:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thành Đ đối với anh Dương Minh T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

[2]. Buộc anh Dương Minh T phải trả anh Nguyễn Thành Đ số tiền 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng); Trong đó: số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng.

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, hàng tháng bên phải thi hành phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi trên số nợ gốc chưa thanh toán cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3]. Về án phí sơ thẩm: Anh Dương Minh T phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Thành Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005157 ngày 08/4/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, thành phố Hà Nội.

Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Dương Minh T đã nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0030465 ngày 21/8/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận B, 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 xét xử công khai và có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận

- VKSND TP Hà Nội;
- TAND Q. B;
- Chi cục THADS quận B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Vũ Toàn Giang