

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: **76** /2020/DS-PT
Ngày: 16-6-2020
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thanh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Bùi Kim Rết

Bà Đỗ Thị Nhung

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Trúc – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 85/2020/TLPT-DS ngày 16/3/2020 về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2019/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 100/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Phạm Bích T, sinh năm 1987

Địa chỉ: 25B/39, khu phố A, phường B, TP. C, Đồng Nai.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Tú P, sinh năm 1989

Ông Vũ Hoàng Diệu A1, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: B12.03, chung cư V-Star, đường Phú Thuận, tổ 22, khu phố 2, phường D, Quận E, TP.Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Anh Nguyễn Đình A2, sinh năm 1990. Địa chỉ: Cẩm Yên, huyện F, tỉnh Hà Tĩnh. Địa chỉ liên hệ: Số 24, đường D4, KDC Jamona City, phường D, Quận E, thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền có công chứng của Văn phòng công chứng Nguyễn Thị B ngày 22/8/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Trần Kim H – Luật sư Công ty Luật TNHH G và cộng sự, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Ông Trần Văn T3, sinh năm 1985.

Nơi cư trú: 25B/39, khu phố A, phường J, TP.K, Đồng Nai.

- Ông Trần Thành L, sinh năm 1961.

Nơi cư trú: 30C/1, KP1, phường T4, thành phố J, Đồng Nai.

- Bà Hoàng Thị Kim T7, sinh năm 1984 và ông Hoàng Xuân K1, sinh năm 1981.

Hộ khẩu thường trú: xã Y, huyện W, tỉnh Nam Định.

Địa chỉ hiện nay: 130, QL1 (cũ), KP1, phường X, thành phố E, tỉnh Đồng Nai.

- Cháu Hoàng Quốc V, sinh ngày 05/12/2006 và cháu Hoàng Quốc An, sinh ngày 29/11/2012 (con ông K1 và bà T7).

Địa chỉ cư trú: 130, QL1 (cũ), KP1, phường J, thành phố E, tỉnh Đồng Nai.

Đại diện hợp pháp cho cháu Hoàng Quốc A4 và cháu Hoàng Quốc V: Bà Hoàng Thị Kim T7, sinh năm 1984 và ông Hoàng Xuân K1, sinh năm 1981.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Vũ Hoàng Diệu A1 và bà Trần Thị Tú P.

(Các ông bà T1, Đình A2, T3, L, T7, K1, luật sư H5 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Đỗ Phạm Bích T trình bày:*

Giữa bà T và bà Trần Thị Tú P, ông Vũ Hoàng Diệu A1 có thỏa thuận nhận chuyển nhượng toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất và nhà tọa lạc tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai, thuộc thửa đất số 29, tờ bản đồ số 38, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CM 229489 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 13/03/2018 cho bà Trần Thị Tú P và ông Vũ Hoàng Diệu A1 với tổng trị giá là 6.150.000.000đ (Sáu tỷ một trăm năm mươi triệu đồng).

Thực hiện theo thỏa thuận, các bên đã ký kết Hợp đồng đặt cọc có số công chứng 4191, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/04/2018 do Văn phòng công chứng Hoàng Long chứng nhận. Vì nhà ở chưa cập nhật trên Giấy chứng nhận nên chỉ ghi nhận trên Hợp đồng đặt cọc là quyền sử dụng đất trị giá 6.150.000.000 đồng. Thực hiện Hợp đồng đặt cọc, trong ngày 11/04/2018, tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, bà T đã đặt cọc trực tiếp bằng tiền mặt cho bà P và ông A1 với số tiền là 615.000.000đ (Sáu trăm mười lăm triệu đồng). Việc đặt cọc bà T căn cứ theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc để giao tiền

nên bà T không có giấy giao nhận tiền cọc. Bà T có chứng cứ nội dung trao đổi trên Zalo giữa bà T và bà P thể hiện bà P là người đề xuất việc để bà T được giữ lại 10% giá trị của Hợp đồng chuyển nhượng cho đến khi bên thuê nhà giao nhà nhưng bà T không đồng ý nên bà P đòi trả tiền đặt cọc cho bà T (tài liệu này đã được cung cấp cho Tòa án).

Theo thỏa thuận ngày 11/5/2018 thì các bên sẽ đến Văn phòng công chứng Hoàng Long để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Vì rất có thiện chí muốn mua nhà và đất nên tại đây bà đã đồng ý việc sẽ giữ lại 10% cho đến khi nhận nhà nhưng phía bị đơn lại là người thay đổi tiếp, đồng thời bắt bà chồng đủ tiền nhưng lại yêu cầu sửa đổi, bổ sung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do công chứng viên soạn thảo về việc lùi thời hạn giao nhà lại với thời hạn là từ 3-4 tháng với lý do nhà, đất đang giao dịch đã cho bên thứ ba thuê. Việc sửa đổi, bổ sung hợp đồng của ông A1 và bà P không được bà T đồng ý vì bà cho rằng đã không được nhận nhà liền mà lại còn phải trả hết tiền. Ông A1 và bà P đã đề nghị trả tiền cọc, bà T không đồng ý nên cả hai vợ chồng bị đơn bỏ ra về, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở nữa. Vì phía bị đơn bỏ về, không ký hợp đồng, do đó bà T cũng chưa giao tiền mua bán nhà đất, ông A1 và bà P chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và nhà ở, nên bà T không thể cung cấp cho Tòa án bản sao y Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đến ngày 23/05/2018, ông A1 và bà P vẫn không có thiện chí tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc đã có hiệu lực pháp luật, không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở, bà T phải phát thông báo đề nghị ông A1 và bà P vào lúc 9:00 ngày 30/5/2018 đến Văn phòng Công chứng Hoàng Long tỉnh Đồng Nai để tiếp tục ký kết Hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất.

Tuy nhiên, đến thời gian 9:00 ngày 30/5/2018, ông A1 và bà P không có mặt để ký kết hợp đồng như đề nghị trên, như vậy cho thấy vợ chồng bà P và ông A1 đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc.

Riêng bà T luôn thể hiện thiện chí mua nhà đất nên đã thế chấp nhà, đất thuộc quyền sở hữu của bà T cùng chồng cũng như của bố mẹ bà T để vay thêm số tiền 2 tỷ đồng, chuẩn bị giao cho ông A1, bà P để đủ số tiền mua nhà, đất trong ngày 11/5/2018. Qua tìm hiểu, bà T được biết lý do vợ chồng ông A1, bà P đã tìm được người mua căn nhà nói trên với giá cao hơn khi bán cho bà T nên có tình không thực hiện ký kết hợp đồng với bà T nữa và yêu cầu trả lại tiền cọc cho bà T. Do đó, trước đây bà T đã khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng căn nhà, đất nói trên cho bà T. Tuy nhiên do hiện nay, các bên đã không còn tiếng nói chung, không thỏa thuận giải quyết được với nhau, vợ chồng ông A1, bà P cũng đã có ý vi phạm hợp đồng, không muốn chuyển nhượng cho bà T nữa nên vào ngày 21/01/2019, bà Đỗ Phạm Bích T đã có đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc số công chứng 4191, quyển số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/04/2018 của Văn phòng công chứng Hoàng Long.

- Vợ chồng ông A1, bà P trả lại cho bà T số tiền cọc 615.000.000 đồng và phạt cọc gấp đôi theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, tức là 1.230.000.000đ (Một tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng).

- Vợ chồng ông A1, bà P bồi thường cho bà T các khoản thiệt hại về phí, lệ phí phát sinh do vi phạm hợp đồng đặt cọc bao gồm: Phí, lệ phí công chứng các hợp đồng thế chấp là 1.500.000đ (Một triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền phí, lệ phí ngày 10/5/2018 của Văn phòng công chứng Hoàng Long.

Như vậy, tổng số tiền bà T yêu cầu ông A1, bà P phải thanh toán là 1.231.500.000đ (Một tỷ hai trăm ba mươi một triệu năm trăm ngàn đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, phía nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu phía bị đơn phải bồi thường số tiền 850.000đ (Tám trăm năm mươi ngàn đồng) là số tiền phí soạn thảo Hợp đồng đặt cọc ngày 11/04/2018 với lý do lỗi dẫn đến việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do phía bị đơn nên buộc bị đơn phải trả cho bà T số tiền này, không yêu cầu số tiền 1.500.000 đồng là phí soạn thảo hợp đồng thế chấp nữa. Còn những yêu cầu khác vẫn giữ nguyên

** Bị đơn trình bày:*

Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi lẽ, vào khoảng đầu tháng 4/2018, bà Đỗ Phạm Bích T biết thông tin ông Vũ Hoàng Diệu A1 và bà Trần Thị Tú P có bán căn nhà như đã nêu trên nên bà T gọi điện cho bà P để liên hệ gặp mặt. Do bận công việc nên bà P đã nhờ bố ruột là ông Trần Thành L hẹn bà T đến xem nhà. Hai bên đã hẹn nhau tại quán cà phê thuộc phường Tân Hiệp. Ông L đã thông tin cho bà T biết về Hợp đồng thuê nhà giữa ông L và bà Hoàng Thị Kim T7 hiện đang còn tồn tại và kéo dài 4 năm, sau khi nói chuyện ở quán cà phê xong thì ông L có dẫn vợ chồng bà T tới xem nhà. Sau đó 1-2 ngày sau thì bà T gọi đòi xem giấy tờ nhà và Hợp đồng thuê nhà. Bà P đồng ý và nhờ ông L đưa bản photo Giấy tờ nhà và Hợp đồng thuê cho bà T theo như yêu cầu. Vợ chồng bà T còn xuống hiện trạng nhà để đo vẽ lại diện tích và nói rõ về việc nếu bên thuê nhà muốn thuê thì cho thuê tiếp.

Ngày 11/4/2018, giữa hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn trình bày và hẹn ngày 11/5/2018 ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nhưng do phía nguyên đơn sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc yêu cầu phía bị đơn phải thanh lý hợp đồng thuê nhà trước hạn nên ông L phải làm việc lại với bên thuê nhà để thanh lý hợp đồng thuê nhà trước hạn, ông L đồng ý bồi thường cho bên thuê nhà 03 tháng tiền nhà (khoảng 20.000.000 đồng) nhưng bên thuê nhà không đồng ý. Sau đó ông L đồng ý bồi thường số tiền 50.000.000 đồng nhưng bên thuê nhà vẫn không chấp nhận.

Khoảng cuối tháng 4 đầu tháng 5/2018, vợ chồng bà T, ông L và bên thuê nhà đã ngồi lại với nhau làm việc và đạt được thỏa thuận, bên thuê nhà đồng ý thanh lý hợp đồng thuê nhà ký vào ngày 26/12/2017 trước thời hạn và xin được thuê thêm 03 tháng, bà T phải thanh toán hết số tiền mua nhà còn lại cho bên bán ngay khi ký hợp đồng mua bán ngày 11/5/2018, đồng thời bà P sẽ bàn giao lại Bản hợp đồng thuê nhà 03 tháng để bên bà T lấy tiền thuê nhà hàng tháng (với số tiền thuê là 6.000.000 đồng/tháng). Ông L đồng ý bồi thường tiền thuê nhà cho bà Hoàng Thị Kim T7 và ông Hoàng Xuân K1 100.000.000 đồng và ký hợp đồng thuê nhà lại với thời hạn thêm 03 tháng, mục đích tạo điều kiện cho bên thuê nhà có thời gian thu xếp tìm chỗ mới.

Căn cứ vào các nội dung mà các bên đã thỏa thuận được, ngày 05/5/2018 ông Trần Thành L và bên thuê nhà đã tiến hành thanh lý Hợp đồng thuê nhà ký ngày 26/12/2017, đồng thời ký lại một bản hợp đồng thuê nhà mới có thời hạn 03 tháng (từ ngày 05/5/2018 đến ngày 05/8/2018). Cũng trong ngày 05/5/2018, ông L đã giao cho bên thuê nhà số tiền bồi thường là 100.000.000 đồng.

Do quen biết nhau, nên khi thỏa thuận các nội dung về ý kiến ba bên giữa bà T, bên thuê nhà và ông L không lập thành văn bản, chỉ thỏa thuận miệng, nên không có tài liệu để cung cấp cho Tòa án. Như vậy, việc các bên không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng Hoàng Long vào ngày 11/05/2018 là do phía nguyên đơn đã tự ý bỏ về và không thực hiện hợp đồng.

Bà Trần Tú P là chủ sở hữu căn nhà nhưng do bà P đang sinh sống và làm việc tại TP.Hồ Chí Minh nên không có thời gian để giải quyết những vấn đề liên quan đến căn nhà của bà P. Vì vậy, bà P đã nhờ bố của mình là ông Trần Thành L đứng ra giải quyết. Ngày 05/5/2018, ông L đã thay mặt bà P để ký hợp đồng cho thuê nhà thời hạn 03 tháng với bên thuê.

Phía bị đơn xác định không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn. Do phía nguyên đơn bỏ về, không ký kết Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 11/5/2018 nên căn cứ vào Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2018 và khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 thì phía nguyên đơn bị mất tiền cọc.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Trần Thành L trình bày:*

Trước ngày ký kết hợp đồng đặt cọc khoảng 5 – 6 ngày, ông và vợ chồng bà T có hẹn gặp nhau tại quán cà phê trao đổi, ông có thông tin cho vợ chồng bà T về việc nhà đang cho thuê 04 năm mới hết hợp đồng, nếu bên mua nhà mua thì phải tiếp tục cho thuê tiếp đến khi hết hạn hợp đồng. Sau đó, ông có dắt đến nhà để xem nhà, lúc này có gặp người thuê nhà, ông có thông tin cho người thuê nhà về việc ông cho con gái ông là cháu P nhà và giờ nó đang muốn bán thì người thuê nhà nói có bán thì phải cho bên thuê nhà thuê tiếp. Lúc đó, bên mua biết rất rõ về việc nhà đang cho thuê. Vài ngày sau, ông có cung cấp cho bà T bản Hợp đồng thuê nhà và bản chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo để bà T xem.

Đến ngày 11/4/2018, bên bán và bên mua ra Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bên mua nhà lại buộc ông phải giải quyết cho bên thuê trả lại nhà sớm (3-4 tháng). Ông đã cố gắng thuyết phục bên thuê nhà để họ đồng ý thanh lý và cuối cùng họ đã đồng ý.

Lần cuối cùng tại căn nhà đang xảy ra tranh chấp, vào lúc khoảng 7h tối, 03 bên đã ngồi lại với nhau và trao đổi thỏa thuận như sau:

- Ông đồng ý đền bù hợp đồng thuê nhà cho bên thuê với số tiền là 100.000.000 đồng và bên thuê nhà sẽ giao lại nhà sau 3 tháng (thể hiện trong biên bản hủy hợp đồng thuê nhà và Giấy nhận tiền, kèm theo Hợp đồng thuê nhà mới).

- Đến ngày 11/05/2018, bên mua nhà phải trả hết số tiền còn thiếu cho bên bán nhà.

- Bên bán nhà làm biên bản bàn giao hợp đồng cho thuê nhà cho bên mua nhà để thu tiền thuê là (6.000.000đ/tháng)

- Bên mua bán tiến hành ký kết công chứng hợp đồng chuyển nhượng, bên bán bàn giao sổ đỏ và các giấy tờ có liên quan cho bên mua nhà.

Bên mua nhà còn cam kết sẽ cho vợ chồng người thuê nhà thuê nhà tiếp thêm 05 tháng nữa.

Sau đó, đến ngày 05/5/2018, ông đã đền bù cho bên thuê nhà số tiền là 100.000.000 đồng.

Đến ngày 11/05/2018, tại Văn phòng công chứng Hoàng Long lúc khoảng 2h chiều, hai bên không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng với lý do: Bên mua đã không đồng ý trả hết số tiền còn lại theo Hợp đồng đặt cọc mà đề nghị giữ lại 10% với lý do trả đủ tiền thì phải giao nhà ngay. Bà P và ông A1 không đồng ý, đề nghị bà T thực hiện theo đúng thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ban đầu nhưng sau đó vợ chồng bà T bỏ ra về mà không ký hợp đồng. Do đó, đối với yêu cầu của phía nguyên đơn, ông thống nhất với lời trình bày của phía bị đơn.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T3 trình bày:*

Ông thống nhất với ý kiến vợ ông bà Đỗ Phạm Bích T. Mặc dù hợp đồng đặt cọc chỉ có bà T ký tên nhưng tiền đặt cọc là tiền chung của vợ chồng nên đề nghị Tòa án xem xét đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Hoàng Thị Kim T7 và ông Hoàng Xuân K1 trình bày:*

Ông bà thuê nhà của ông Trần Thành L từ năm 2011 đến nay. Quá trình thuê hai bên có ký hợp đồng thuê nhà. Tuy nhiên mỗi lần ký hợp đồng mới thì chủ nhà giữ hợp đồng thuê nhà cũ nên ông bà chỉ có hợp đồng thuê nhà vào năm 2017. Ban đầu vào năm 2018, ông L có đến nói với ông bà về việc bán nhà. Sau đó, ông L có dẫn người mua nhà là bà T đến xem nhà 2 lần. Bà T7 xác nhận lần đầu bà T có đến xem nhà sau đó ra về. Lần thứ hai có đến xem nhà và đo diện

tích. Sau đó 03 bên gồm vợ chồng bà, ông L và bà T có trao đổi về việc ông L bán nhà và vợ chồng bà có đề nghị ông L cho thuê tiếp, vợ chồng bà cũng có trao đổi với bà T về việc thuê nhà nhưng bà T không nói gì. Sau đó ba bên thỏa thuận cho thuê nhà hết 02 tháng sẽ giao nhà. Việc ông L và bà T thỏa thuận mua bán như thế nào ông bà không biết. Ông bà đề nghị xem xét theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T7 trình bày thêm: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, vào khoảng 7h tối ngày tháng không nhớ cụ thể, có việc 03 bên cùng ngồi bàn bạc, thống nhất việc bà T sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng sẽ cho vợ chồng bà thuê thêm 03 tháng. Hợp đồng thuê nhà mới có thể hiện việc trả tiền nhà 6.000.000 đồng/tháng nhưng bà không trả tiền nhà vì ông L nói với bà số tiền này sau này gửi lại cho chủ nhà mới là bà T. Đồng thời cũng xác định, ông Trần Thành L cũng như bà P, ông A1 khi có ý định bán nhà nhưng không thông báo cho vợ chồng bà biết trước, chỉ đến khi bà T đến xem nhà thì ông L mới nói về việc bán nhà, đồng thời sau đó bà P có yêu cầu bà dọn nhà đi liền nhưng vì không sắp xếp được nên bà không đồng ý, dẫn đến việc ông L đã phải thỏa thuận đền bù cho bà và việc thỏa thuận ba bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 16/8/2019, Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 328; các Điều 423, 424 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Phạm Bích T đối với bà Trần Thị Tú P và ông Vũ Hoàng Diệu A1 về các nội dung sau:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc số công chứng 4191, quyển số 10/TP/CC-HĐGD, ngày 11/04/2018 của Văn phòng công chứng Hoàng Long – tỉnh Đồng Nai được ký kết giữa bà Đỗ Phạm Bích T – ông Vũ Hoàng Diệu A1 và bà Trần Thị Tú P.

2. Buộc bà Trần Thị Tú P và ông Vũ Hoàng Diệu A1 phải trả lại cho bà T số tiền cọc 615.000.000đ (Sáu trăm mười lăm triệu đồng) và phạt cọc gấp đôi theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Tức là 1.230.000.000đ (Một tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Phạm Bích T đối với yêu cầu về bồi thường các khoản thiệt hại về phí, lệ phí phát sinh do vi phạm hợp đồng đặt cọc bao gồm: số tiền 850.000đ (Tám trăm năm mươi ngàn đồng) là số tiền phí soạn thảo Hợp đồng đặt cọc ngày 11/04/2018.

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

Ngày 23/8/2019, bị đơn bà Trần Thị Tú P và ông Vũ Hoàng Diệu A1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án cũng như không ai giao nộp thêm chứng cứ mới.

Ý kiến của luật sư bảo vệ bị đơn: Bản án sơ thẩm đã có những sai sót do không đúng sự thật khách quan của vụ án, cụ thể: Thứ nhất, Tòa án không ghi nhận thỏa thuận 3 bên là không đúng do thỏa thuận này có xác nhận của bên thuê nhà (sự xác nhận này dựa trên sự khách quan, có thật). Thứ hai, trước khi đặt cọc tiền, bên mua đã đến xem nhà, đo nhà rồi mới cọc, nên nói rằng bị đơn không biết hiện trạng nhà là không đúng. Thứ ba, việc nguyên đơn đưa ra yêu cầu giữ lại 10% tiền nhà là không hợp lý. Thứ tư, bản án nhận định hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng là không phù hợp. Thứ năm, đề nghị HĐXX làm rõ bản chất tranh chấp và hợp đồng đặt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Bà Trần Thị Tú P là chủ sử dụng đối với thửa đất số 29 tờ bản đồ số 38 phường Trảng Dài, TP.Biên Hòa, Đồng Nai. Ngày 11/4/2018, tại Văn phòng Công chứng Hoàng Long vợ chồng bà Trần Thị Tú P và ông Vũ Hoàng Diệu A1 cùng bà Đỗ Phạm Bích T ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 29 tờ bản đồ số 38 với giá là 6.150.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận đặt cọc 615.000.000 đồng. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc thì bên đặt cọc (bà T) sẽ thanh toán cho bên nhận đặt cọc (bà P, ông A1) số tiền 5.535.000.000 đồng ngay khi hai bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về nghĩa vụ của các bên, nếu bên đặt cọc không nhận chuyển nhượng tài sản nêu trên thì sẽ mất tiền đặt cọc. Nếu bên nhận đặt cọc không chuyển nhượng tài sản thì sẽ phải trả lại cho bên đặt cọc gấp đôi số tiền cọc đã nhận. Đến ngày 11/5/2018, hai bên đã không ký hợp đồng chuyển nhượng do nhà đất trên hiện đang cho bà Hoàng Thị Kim T7 và ông Hoàng Xuân K1 thuê chưa hết hợp đồng thuê, mặc dù phía gia đình bà P do cha là ông Trần Thành L đứng ra thỏa thuận với bên thuê về việc bồi thường tiền thuê nhà để hủy hợp đồng thuê nhà, nhưng không thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê nhà mà tiếp tục thỏa thuận cho thuê nhà thêm 3 tháng dẫn đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất giữa bà T với bà P ông A1 không thực hiện được do bà P ông A1 yêu cầu được giao nhà chậm 3 tháng, phía bà T yêu cầu được giữ lại 10% do chậm giao nhà, và các bên không thỏa thuận thống nhất được nên hợp đồng chuyển nhượng không ký kết được. Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được hoàn

toàn thuộc về bị đơn bà P ông A1, bởi lẽ: tài sản chuyển nhượng là thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông bà, việc chuyển nhượng tài sản cho người khác phải đảm bảo cho việc chuyển giao tài sản khi người nhận chuyển nhượng đã thực hiện xong nghĩa vụ của họ. Tài sản để chuyển nhượng trong khi đang cho người khác thuê chưa hết hợp đồng mà không giải quyết dứt điểm để đủ điều kiện bàn giao cho bên nhận chuyển nhượng khi họ thực hiện xong nghĩa vụ, trường hợp có thỏa thuận khác thì phải được sự đồng ý của bên nhận chuyển nhượng. Trong trường hợp này bà T là người nhận chuyển nhượng không đồng ý việc bà P ông A1 chậm giao nhà 3 tháng, nếu giao nhà chậm 3 tháng thì bà T đề nghị được giữ lại 10% giá trị chuyển nhượng nhưng bà P ông A1 lại không đồng ý. Cấp sơ thẩm giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà P ông A1 phải thanh toán gấp đôi số tiền đặt cọc cho bà T là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Do đó, kháng cáo của bị đơn bà P ông A1 về việc không đồng ý thanh toán gấp đôi số tiền đặt cọc cho bà T là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vũ Hoàng Diệu A1 và bà Trần Thị Tú P. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 16/8/2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Tú P, ông Vũ Hoàng Diệu A1 được làm trong thời hạn và đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Xét nội dung vụ án và kháng cáo: Ngày 11/4/2018, bà Đỗ Phạm Bích T đã đặt cọc cho bà Trần Thị Tú P và ông Vũ Hoàng Diệu A1 số tiền 615.000.000 đồng để thực hiện giao kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 29, tờ số 38 tại phường Trảng Dài, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (giá chuyển nhượng đất là 6.150.000.000 đồng). Việc đặt cọc có lập Hợp đồng đặt cọc và được Văn phòng công chứng Hoàng Long chứng nhận ngày 11/4/2018. Về việc giao nhận tiền cọc cũng đã được các bên thực hiện xong. Đây là những sự việc được nguyên đơn, bị đơn thừa nhận nên đây là tình tiết không phải chứng minh.

[4] Trong Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc, hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng và bà T sẽ giao cho bà P, ông A1 số tiền 5.535.000.000 đồng. Tuy nhiên theo bà T thì ngày 11/5/2018 tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, bà P, ông A1 đã đề nghị sửa hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về việc giao nhà sau 3-4 tháng do nhà vẫn đang cho thuê, bà T không đồng ý nên bà P, ông A1 đòi trả cọc, bà T cũng không đồng ý nên bà P, ông A1 bỏ về không ký hợp đồng chuyển nhượng.

[5] Nhưng theo bị đơn thì trước và sau khi bà T đến xem nhà, bị đơn đều đã nói cho bà T biết về việc nhà đất đang cho người khác thuê và vẫn còn thời hạn thuê, đồng thời đã photo cho bà T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Hợp đồng thuê nhà năm 2017. Ngoài ra, bị đơn còn cho rằng giữa bà T, ông Trần Thành L (cha bà P) và bên thuê nhà có thỏa thuận rằng bà T đồng ý không lấy nhà ngay sau khi bà T trả hết số tiền còn lại để mua nhà đất và bà T đồng ý tiếp tục cho bên thuê nhà thuê tiếp thêm 3-4 tháng. Nhưng sau đó ngày 11/5/2018, tại Văn phòng công chứng Hoàng Long thì bà T muốn thay đổi nội dung thỏa thuận, cụ thể bà T sẽ giữ lại 10% trên số tiền chuyển nhượng cho đến khi bên thuê nhà bàn giao nhà. Bà P, ông A1 không đồng ý với yêu cầu này và bà T bỏ về.

[6] Xét thấy, tài sản chuyển nhượng trong khi đang cho người khác thuê chưa hết hạn hợp đồng cần phải được bên chuyển nhượng tài sản giải quyết dứt điểm để đủ điều kiện bàn giao cho bên nhận chuyển nhượng khi bên nhận chuyển nhượng thực hiện xong nghĩa vụ, trường hợp có thỏa thuận khác thì phải được sự đồng ý của bên nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 11/4/2018 ký kết giữa bà T và bà P, ông A1 đã không thể hiện có nội dung về sự tồn tại của bên thứ ba là bên thuê nhà, không thể hiện tài sản mua bán đang cho người thứ ba thuê và P thức xử lý đối với bên thứ ba khi có tranh chấp. Cũng như không có văn bản thỏa thuận nào khác giữa bà T, bà P, ông A1. Việc bị đơn cho rằng có thỏa thuận miệng giữa bà T - bà P, ông A1 - bà T7, ông K1 nhưng việc này lại không được phía bà T thừa nhận nên không có căn cứ xem xét là có thỏa thuận khác giữa các bên.

[7] Theo Biên bản hủy hợp đồng thuê nhà và Hợp đồng thuê nhà (do bị đơn cung cấp (bút lục 110-111)) cùng ký ngày 05/5/2018 thể hiện ông Trần Thành L (cha bà P) và bà Hoàng Thị Kim T7, ông Hoàng Xuân K1 (bên thuê nhà) đã ký hủy Hợp đồng thuê nhà năm 2017 giữa ông L và bà T7, đồng thời ký lại Hợp đồng thuê nhà mới với thời hạn thuê là 03 tháng kể từ ngày 05/5/2018. Trong các văn bản nói trên không thể hiện có sự tham gia hay hiện diện, thỏa thuận gì hay sự chấp thuận từ phía bà T (người nhận chuyển nhượng đất).

[8] Theo lời khai của bà P tại Biên bản đối chất ngày 20/12/2018 (bút lục 67) thì do bà bận công việc nên bà đã nhờ cha bà là ông Trần Thành L thực hiện các thỏa thuận liên quan đến việc thuê nhà. Do vậy, các văn bản do ông L ký được xem là do bà P đã ủy quyền, giao cho ông L thực hiện theo ý bà P. Việc này cũng đã được ông Đình A2 là người đại diện theo ủy quyền của bà P, ông A2 thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm.

[9] Xét thấy tuy rằng việc đặt cọc giữa bà T, bà P, ông A1 đã thực hiện xong và đúng theo quy định pháp luật. Nhưng đến thời điểm thực hiện giao kết về việc mua bán nhà đất thì phát sinh việc ông L (theo ý muốn của bà P) đã tiếp tục ký kết hợp đồng cho thuê nhà với bà T7, ông K1. Để chấp nhận việc nhà đất thỏa thuận mua được cho thuê thêm 3 tháng thì bà T đã yêu cầu được để lại 10% trên số tiền chuyển nhượng còn lại cho đến khi nhận được nhà nhưng bà P, ông

A1 không đồng ý. Như vậy, có căn cứ cho thấy quá trình thực hiện giao dịch mua bán nhà đất thì bà P đã có hành vi làm thay đổi thỏa thuận giữa các bên, dẫn đến việc các bên đã không thỏa thuận được và không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 11/5/2018. Do vậy, lỗi dẫn đến việc không thực hiện được giao dịch mua bán nhà đất được ghi nhận trong Hợp đồng đặt cọc 11/4/2018 là hoàn toàn của bị đơn.

[10] Từ những nhận định trên, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Phạm Bích T về hủy hợp đồng đặt cọc, đòi lại tiền cọc và phạt cọc đối với bà P, ông A1 là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Do vậy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Tú P và ông Vũ Hoàng Diệu A1. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[11] Đối với ý kiến của luật sư bảo vệ bị đơn không phù hợp với sự thật khách quan và chứng cứ trong hồ sơ nên không chấp nhận.

[12] Về quan điểm Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nên được chấp nhận.

[13] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí là 300.000 đồng theo quy định tại Điều 29 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 và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Tú P và ông Vũ Hoàng Diệu A1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 36/2019/DS-ST ngày 16 ngày 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 328; Điều 423; Điều 424; Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Phạm Bích T đối với bà Trần Thị Tú P và ông Vũ Hoàng Diệu A1 về các nội dung sau:

- Hủy hợp đồng đặt cọc có số công chứng 4191, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 11/04/2018 của Văn phòng công chứng Hoàng Long, được ký kết giữa bà Đỗ Phạm Bích T và ông Vũ Hoàng Diệu A1, bà Trần Thị Tú P.

- Buộc bà Trần Thị Tú P và ông Vũ Hoàng Diệu A1 trả cho bà Đỗ Phạm Bích T số tiền 1.230.000.000đ (Một tỷ hai trăm ba mươi triệu đồng), trong đó bao gồm: Tiền cọc là 615.000.000 đồng, tiền phạt cọc là 615.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Phạm Bích T về bồi thường các khoản thiệt hại về phí, lệ phí phát sinh do vi phạm hợp đồng đặt cọc số tiền 850.000đ (Tám trăm năm mươi nghìn đồng) là số tiền phí soạn thảo Hợp đồng đặt cọc ngày 11/04/2018.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Phạm Bích T phải chịu 300.000 đồng án phí đối với yêu cầu hủy hợp đồng và 300.000 đồng đối với yêu cầu bồi thường không được chấp nhận, trừ vào các khoản tiền tạm ứng án phí mà bà T đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, bao gồm: 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0004025 ngày 15/02/2019; 10.138.500đ (Mười triệu một trăm ba mươi tám nghìn đồng) tại Biên lai thu số 0004026 ngày 15/02/2019; 14.334.000đ (Mười bốn triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng) tại Biên lai thu số 007967 ngày 06/7/2018. Hoàn trả cho bà T số tiền 24.172.500đ (Hai mươi bốn triệu, một trăm bảy mươi hai nghìn năm trăm đồng)

Bà Trần Thị Tú P và ông Vũ Hoàng Diệu A1 phải chịu 48.900.000đ (Bốn mươi tám triệu chín trăm nghìn đồng).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Tú P và ông Vũ Hoàng Diệu A1 phải chịu 300.000 đồng án phí, trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) bà P và ông A1 đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0000288 ngày 23/8/2019 của Chi cục Thi hành án thành phố Biên Hòa.

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp huyện;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Đường sự trong vụ án;
- Lưu.

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

Võ Thị Thanh Phụng

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa

Bùi Kim Rết

Đỗ Thị Nhung

Võ Thị Thanh Phượng