

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 104/2020/DS-PT

Ngày: 28 - 8 - 2020

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 CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Hùng

Các Thẩm phán: Ông Trương Hoài Bình

Bà Trương Thị Liên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Bà Lê Hồng Trang– Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 28 tháng 8 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2020/TLPT-DS ngày 24 tháng 3 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 02/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 165/2020/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty T

Đại diện theo pháp luật: Bà **Kiều Thị V** – Giám đốc. (Có mặt)

Địa chỉ: Phường A, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn A**, sinh năm 1951

Địa chỉ: Phường K, quận N, thành phố Cần Thơ. (Có mặt)

- Bị đơn: Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1979 (Có mặt)

Địa chỉ: Phường C, Quận N, TP. Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Văn A trình bày:

Ngày 13/5/2019, Công ty T và bà Nguyễn Thị N đã ký thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, phần đất thuộc thửa số 91, tờ bản đồ số 24, địa chỉ: xã I, huyện N, tỉnh Khánh Hòa. Có sự

chứng nhận của Văn phòng Công chứng H, tỉnh Khánh Hòa, số công chứng 3424, quyền số 02/2019/TP/CC-SCC/HĐGD với nội dung sau:

Bà Nguyễn Thị N đồng ý chuyển nhượng cho Công ty T toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại phần đất trên theo giấy số BC 635720, số vào sổ CH 00074 do UBND huyện N, tỉnh Khánh Hòa cấp ngày 27/8/2010.

Ngày 13/5/2019, Công ty T chuyển khoản đặt cọc cho bà N, số tiền 2.000.000.000 đồng. Số tiền này là tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất trên.

Trong vòng 07 ngày kể từ ngày bà Nguyễn Thị N thực hiện xong việc đo đạc diện tích thực tế thửa đất theo điểm 1.2 Cam đoan của các bên (có kết quả đo đạc diện tích thực tế của thửa đất do các cơ quan chức năng nhà nước xác nhận), Công ty T sẽ nộp số tiền còn lại là 12.500.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương tại thành phố Nha Trang hoặc tại một Ngân hàng khác do các bên thỏa thuận.

Ngay trong ngày Công ty T nộp tiền vào tài khoản phong tỏa nói trên, hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phần đất nêu trên tại Văn phòng Công chứng.

Thời gian để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng công chứng được xác định chậm nhất là ngày 15/6/2019 theo điểm 7 của nội dung thỏa thuận.

Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 13/5/2019 Công ty T đã chuyển khoản đặt cọc cho bà Nguyễn Thị N số tiền 2.000.000.000 đồng vào tài khoản của bà N số tài khoản 0061001020357 tại Ngân hàng Vietcombank – Chi nhánh Khánh Hòa. Bà N đã nhận đủ số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng theo đúng thỏa thuận. Tuy nhiên, tính đến hết ngày 15/6/2019, bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N vẫn chưa thực hiện xong việc đo đạc diện tích thực tế thửa đất (Chưa có kết quả đo đạc diện tích thực tế của thửa đất do các cơ quan chức năng nhà nước xác nhận) làm cơ sở để thực hiện các bước như thỏa thuận. Do đó, bên chuyển nhượng là bà N không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã nêu tại điểm 7 của thỏa thuận. Căn cứ điểm 2.2 phần thỏa thuận chung của các bên, bên chuyển nhượng là bà N phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên A là Công ty T đã giao cho bên B số tiền 2.000.000.000 đồng. Ngoài ra bà N còn phải trả thêm cho bên A số tiền tương đương với số tiền bên A đã giao cho bên B là 2.000.000.000 đồng. Nay phía nguyên đơn yêu cầu buộc bà Nguyễn Thị N phải trả lại 2.000.000.000 đồng tiền cọc và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết bị đơn bà Nguyễn Thị N có văn bản phản đối yêu cầu khởi kiện như sau:

+ *Thứ nhất*, ngày 13/5/2019 bà và Công ty T có ký văn bản thỏa thuận hai bên về việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 91, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ xã I, huyện N, tỉnh Khánh Hòa. Theo đó, bên nhận chuyển nhượng có ông Đặng Văn Q- Đại diện theo ủy quyền số 19/01/UQ-TL ngày 07/5/2019. Đề nghị Tòa án triệu tập ông Đặng Văn Q để làm rõ quá trình ký kết và thực hiện thỏa thuận. Văn bản thỏa thuận được Văn phòng công chứng tại thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa chứng nhận do Công chứng viên Phạm Văn T thực hiện việc công chứng. Hai bên không ký hợp đồng đặt cọc riêng. Mặc dù thỏa thuận này có ghi: *“Thời gian để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng Công chứng được xác định chậm nhất là ngày 15/6/2019”* nhưng còn nhiều điều khoản khác trong thỏa thuận có liên quan nguyên đơn chưa nêu hết. Đề nghị Tòa án triệu tập Công chứng viên Phạm Văn T để làm rõ quá trình ký kết và thực hiện thỏa thuận.

+ *Thứ hai*, Quá trình ký và thực hiện thỏa thuận, bên chuyển nhượng đã thông tin về tiến trình thực hiện thỏa thuận đầy đủ cho bên nhận chuyển nhượng. Bên chuyển nhượng đã thực hiện đúng cam kết trước sau như một không thay đổi việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty. Cụ thể: Ngày 09/5/2019 bên chuyển nhượng đã ký hợp đồng đo đạc với Sở tài Nguyên và Môi trường về việc đo đạc diện tích thực tế thửa đất. Tuy nhiên, việc trả kết quả đo đạc diện tích thực tế của thửa đất do cơ quan chức năng Nhà nước xác nhận có liên quan đến việc kiểm tra thông tin các quy hoạch có liên quan thời gian trả kết quả xác nhận kết quả đo vẽ không như mong muốn của hai bên, việc này không do lỗi của bên chuyển nhượng, đây là lý do khách quan. Ngày 11/6/2019 bà đã nhắn tin cho bà V về thời gian ký hợp đồng. Ngày 13/6/2019, bên chuyển nhượng đã gửi mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào email của bà V. Ngày 14/6/2019 đã gửi bản vẽ và tin nhắn ngày thứ hai ngày 17/6/2019 bên chuyển nhượng có mặt tại Nha Trang để ký hợp đồng với Công ty và được bà V đồng ý. Bên chuyển nhượng có chụp gửi cho bà V giấy xác nhận của cơ quan Nhà nước về việc đã nộp hồ sơ xin đo vẽ lại thửa đất vào ngày 09/5/2019 (trước ngày ký kết hợp đồng thỏa thuận). Điều đó nói lên bên chuyển nhượng có thiện chí. Vì thế, Công ty chưa thực hiện việc nộp số tiền còn lại là 12.500.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương tại thành phố Nha Trang.

Đến ngày 24/6/2019, bà nhận được email của bà V thông báo không nhận chuyển nhượng vì Công ty không có nhu cầu nhận chuyển nhượng nữa. Công ty đã vi phạm Thỏa thuận chuyển nhượng nhưng Công ty lại cho rằng đã qua 15/6/2019 Hợp đồng mua bán đã không thực hiện được do bên chuyển nhượng không cung cấp được bản vẽ đo đạc thực tế của thửa đất do các cơ quan

chức năng Nhà nước xác nhận. Lý do: Công ty đưa ra không thể hiện nguyên tắc thiện chí, trung thực khách quan trong giao kết và thực hiện thỏa thuận về việc chuyển nhượng đối với bên chuyển nhượng.

Vì vậy, ngày 24/6/2019 bên chuyển nhượng đã gửi thông báo lần thứ nhất vào mail của bà V kính đề nghị Công ty thực hiện việc thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất trên. Cụ thể: Trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được thông báo này đề nghị Công ty thực hiện ngay việc nộp số tiền còn lại là 12.500.000.000 đồng vào tài khoản phong tỏa tại Ngân hàng Ngoại Thương tại thành phố Nha Trang và ngay sau đó hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng. Thông báo này nêu rõ “Trong trường hợp Công ty không thực hiện việc giao kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như đã thỏa thuận và thông báo này thì coi như quý Công ty đã đơn phương chấm dứt văn bản thỏa thuận. Theo đó, Công ty phải chịu hậu quả pháp lý là mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc và bên chuyển nhượng được toàn quyền định đoạt sử dụng đất theo quy định.

Ngày 25/6/2019 bên chuyển nhượng tiếp tục gửi thông báo lần hai đến Công ty đề nghị Công ty với nội dung giống như nội dung thông báo lần 1. Nhưng hết thời hạn trên Công ty vẫn không thực hiện việc nhận chuyển nhượng như đã thỏa thuận. Sau đó, bà V thông qua người của Công ty là ông H trao đổi với bà ngày 30/9/2019 đại diện Công ty sẽ tiến hành đàm phán thỏa thuận việc giải quyết vướng mắc theo hướng thỏa thuận chấm dứt hợp đồng nhằm đảm bảo quyền lợi của hai bên nhưng Công ty không đến. Với yêu cầu của nguyên đơn, bà cho rằng: Bên chuyển nhượng không vi phạm cam kết thỏa thuận chuyển nhượng với Công ty. Quá trình thực hiện thỏa thuận, bà đã chủ động tiến hành thủ tục ký hợp đồng đo vẽ, đã nhiều lần thông tin công khai minh bạch thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận chuyển nhượng. Đối với yêu cầu bà trả số tiền cọc 2 tỷ đồng và khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 02 tỷ đồng là không có căn cứ pháp lý, không thể hiện sự thiện chí, trung thực trong việc thực hiện các thỏa thuận cam kết thực hiện hợp đồng. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện do nguyên đơn đã vi phạm.

Tại bản án số 02/2020/DS-ST ngày 16/01/2020 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty T.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị N trả lại cho nguyên đơn Công ty T tổng số tiền là 4.000.000.000 đồng (*Bốn tỷ đồng*), gồm số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*) và số tiền phạt tương đương 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*).

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc 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 án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*) theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 10/QĐ-TA ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ cho đến khi thi hành án xong bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị N kháng cáo và yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên như án sơ thẩm.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu của nguyên đơn.

Qua thẩm vấn công khai tại phiên tòa đối với các đương sự.

Qua động viên giải thích của Hội đồng xét xử và đại diện Viện kiểm sát, các đương sự đã thỏa thuận được tại phiên tòa, cụ thể: Bị đơn trả lại cho nguyên đơn 2.750.000.000đồng, nguyên đơn cũng thống nhất. Đề nghị không nên quy lỗi cho các bên trong trường hợp này.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát: Thỏa thuận của hai bên tại phiên tòa, đây là sự tự định đoạt trên cơ sở tự nguyện không trái với quy định của pháp luật và đạo đức xã hội. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Tuy nhiên, cần giải tòa quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm xuất cảnh đối với bà Nguyễn Thị N.

Sau khi nghiên cứu toàn bộ hồ sơ vụ án, thẩm tra lại các chứng cứ tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh tụng tại phiên tòa, nghe quan điểm của đại diện Viện kiểm sát, Tòa án nhận định như sau:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét quan hệ pháp luật đang tranh chấp là: “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, bị đơn đang thường trú tại: Phường C, quận N, thành phố Cần Thơ. Do vậy, Tòa án thụ lý giải quyết sơ thẩm theo khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là phù hợp.

[2] Xét về nội dung thỏa thuận của hai đương sự trên cơ sở tự định đoạt, tự nguyện không bị ép buộc, không trái với pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, cụ thể: Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn 2.000.000.000đồng tiền đặt cọc và 750.000.000đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng là 2.750.000.000đồng. Thỏa

thuận này cần được Hội đồng xét xử ghi nhận theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[3] Đối với quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 10/QĐ-TA ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều cấm xuất cảnh đối với bà Nguyễn Thị N. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời nêu trên đã bị khiếu nại. Chánh án Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều đã có quyết định số 19/2019/QĐ.CA ngày 24/10/2019 giải quyết khiếu nại là giữ nguyên quyết định số 10/QĐ-TA ngày 01/10/2019 nêu trên và đây là quyết định cuối cùng. Bản án sơ thẩm đã tuyên: Duy trì quyết định số 10/QĐ-TA ngày 01/10/2019 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm xuất cảnh đối với bà Nguyễn Thị N cho đến khi thi hành xong bản án có hiệu lực pháp luật. Do tính chất có hiệu lực pháp luật của quyết định số 10/QĐ-TA ngày 01/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Ninh Kiều nêu trên nên cần phải được duy trì ở giai đoạn thi hành án, khi thi hành xong bản án sẽ được thực hiện theo quy định của pháp luật thi hành án dân sự.

[4] Về án phí sơ thẩm, phúc thẩm, các đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật, cụ thể: $2.750.000.000đ = 72.000.000đ + (2\% \times 750.000.000đ) = 87.000.000đ$ đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm b khoản 1 Điều 35, Điều 92, Điều 147, Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 117, Điều 418, khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 26, khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 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, lệ phí Tòa án.

* **Tuyên án:**

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Bị đơn bà Nguyễn Thị N trả lại cho nguyên đơn Công ty T – có đại diện theo pháp luật là bà Kiều Thị V là giám đốc, số tiền cọc 2.000.000.000đồng và tiền phạt cọc là 750.000.000đồng, tổng cộng 2.750.000.000đồng (Hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn mà bị đơn chậm thi hành thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong các khoản tiền nêu trên.

Tiếp tục duy trì quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/QĐ-TA ngày 01/10/2019 về việc cấm xuất cảnh đối với bà Nguyễn Thị N

đến khi bà N thi hành xong bản án này. Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời trên được duy trì đến giai đoạn thi hành án và thi hành theo quy định của Luật thi hành án dân sự.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu án phí trên số tiền 2.750.000.000đồng là 87.000.000đồng (Tám mươi bảy triệu đồng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị N phải chịu 300.000đồng, chuyển 300.000đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 002315 ngày 17 tháng 02 năm 2020 thành án phí phúc thẩm.

Công ty T có đại diện theo pháp luật bà Kiều Thị V – Giám đốc được nhận lại 56.000.000đ (năm mươi sáu triệu đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 001641 ngày 19/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Bản án này là phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

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, 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 Điều 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./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Ninh Kiều;
- VKSND TP. Cần Thơ ;
- Chi cục THADS quận Ninh Kiều;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Văn Hùng