

Bản án số: 28/2022/DS-PT
Ngày: 15/02/2022
V/v “Hợp đồng đặt cọc”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lưu Hữu Giàu.

Các Thẩm phán:

- Bà Ngô Ngọc Phi;

- Ông Trần Minh Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Mộng Cẩm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 02 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 206/2021/TLPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2021 về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số: 217/2021/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 18/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Tấn Đ, sinh năm 1953; nơi cư trú: Số 25, đường T, khóm 2, phường M, thành phố X, tỉnh A. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Tấn Đ: Ông Phạm Thành M, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số 33 T, khóm B 7, phường B, thành phố X, tỉnh A. (Theo giấy ủy quyền ngày 12/01/2022). (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Phan Văn N, sinh năm 1961; (Có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1968; (Có mặt)

Cùng cư trú: Số 537/14^C, đường H, phường Đ, thành phố X, tỉnh A.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn P, sinh năm 1954; là Luật sư của Văn phòng luật sư Lê Văn P – Thuộc Đoàn luật sư tỉnh A. Địa chỉ: Số 32, đường D, phường M, thành phố X, tỉnh A. (Có mặt)

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Bành Thị KH, sinh năm 1958; nơi cư trú: Số 23, đường T, khóm 2, phường M, thành phố X, tỉnh A. (Vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bành Thị KH: Ông Phạm Thành M, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số 33 T, khóm B 7, phường B, thành phố X, tỉnh A. (Theo giấy ủy quyền ngày 12/01/2022). (Có mặt)

4. *Người kháng cáo:* Ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm:

Trong Đơn khởi kiện ngày 12/5/2020 của nguyên đơn là ông Lê Tấn Đ; quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Đ với tư cách là nguyên đơn và là người đại diện hợp pháp của bà Bành Thị KH trình bày:

Vào lúc 19 giờ, ngày 25/5/2019, tại Nhà hàng Vườn HP ông cùng vợ là bà Bành Thị KH có hẹn gặp ông N, bà H để thỏa thuận việc mua bán nhà, đất tại địa chỉ số 844, đường H, khóm H, phường Đ, thành phố X, tỉnh A (gọi tắt là: Nhà đất số 844), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05813 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 08/04/2016 (gọi tắt là: Giấy chứng nhận số CS05813) có diện tích là 291,2m² đất ở tại đô thị.

- Giá trị chuyển nhượng: Vợ chồng ông đồng ý nhận chuyển nhượng với giá mà ông N, bà H đề xuất là 78.000.000 đồng/m² x 291m² (tính chẵn) = 22.698.000.000 đồng.

- Phương thức thanh toán: Vợ chồng ông sẽ đổi cho ông N, bà H 01 căn nhà khác tại địa chỉ số 154A10, đường N, khóm B 2; với giá trị được hai bên thống nhất là 4.300.000.000 đồng, số còn lại sẽ được thanh toán bằng tiền mặt là 18.398.000.000 đồng.

- Thời hạn thanh toán: Ngày 29/5/2019 khi tiến hành công chứng hợp đồng và thanh toán. Do ông N, bà H cần tiền xoay sở gấp nên đã giao bản photo Giấy chứng nhận số CS05813 để vợ chồng ông có cơ sở kiểm tra thông tin, đồng thời yêu cầu được nhận trước tiền cọc là 500.000.000 đồng, số còn lại 17.898.000.000 đồng hẹn đến ngày 29/5/2019 tiến hành công chứng hợp đồng và thanh toán.

Tuy ông N, bà H chỉ cam kết nhà đất là hợp lệ mà không cung cấp thông tin gì thêm và giao bản photo Giấy chứng nhận số CS05813 cho vợ chồng ông kiểm tra thông tin. Do đó, ông đã tin tưởng đồng ý gọi người nhà mang tiền cọc đến giao đủ cho ông N, bà H trực tiếp nhận và ký tên “*Biên nhận đặt cọc*” có nội dung như đã thỏa thuận.

Ngày 27/5/2019, Phòng Quản lý Đô thị thành phố X cho ông biết nhà đất tuy không thuộc diện cấm chuyển nhượng nhưng có một phần diện tích khoảng vài chục mét vuông nằm trong quy hoạch làm đường của UBND thành phố X (không cung cấp diện tích quy hoạch cụ thể do ông không phải là chủ đất) nên

ông thông báo ngay cho ông N, bà H biết và yêu cầu thỏa thuận lại giá chuyển nhượng nếu không thì thường cọc cho ông. Lúc bấy giờ, ông N nói chưa biết đất quy hoạch diện tích bao nhiêu nên khó thương lượng lại giá chuyển nhượng và đề nghị ông chờ thêm một thời gian để ông N liên hệ Phòng Quản lý Đô thị thành phố X hỏi rõ diện tích quy hoạch cụ thể sẽ thỏa thuận lại giá chuyển nhượng; về số tiền nhận cọc 500.000.000 đồng thì ông N vừa xoay sở việc cá nhân, không kịp hoàn trả, xin được giữ lại để khấu trừ vào số tiền chuyển nhượng về sau.

Sau đó, rất nhiều lần ông liên hệ hỏi ông N về việc đã xin được kết quả quy hoạch chưa nhưng ông N vẫn nói đang chờ, khi nào có sẽ báo ngay. Đầu tháng 5/2020, ông tìm hiểu thông tin thì biết được trước đó ông N đã chuyển nhượng sang tên xong Nhà đất số 844 cho người khác nên ngày 09/5/2020, ông có gửi cho ông N, bà H *“Thư đòi lại tiền đặt cọc mua nhà”* yêu cầu trong vòng 03 ngày phải hoàn trả cho ông số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng. Tuy nhiên ông N, bà H vẫn không hoàn trả nên ông làm đơn khởi kiện tranh chấp đến nay.

Về việc quá trình Tòa án giải quyết ông N, bà H cho rằng vào ngày 29/5/2019, vợ chồng ông có đến thông báo *“Anh chị không được Ngân hàng giải ngân nên không đủ tiền mua bán nhà đất với hai em và mấy đứa con của anh chị nói nhà này không hợp hướng nên không mua và chấp nhận việc mất tiền cọc”* là hoàn toàn không có, bởi theo Thông báo ngày 14/6/2021 của Ngân hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh A về việc xác nhận hạn mức tín dụng của Công ty TNHH Tiệm vàng đá quý KH do vợ chồng ông làm chủ sở hữu cho thấy hạn mức tín dụng tại thời điểm ngày 29/5/2019 như sau: Hạn mức được cấp là 60.000.000.000 đồng; hạn mức đã sử dụng là 39.400.000.000 đồng và hạn mức còn lại là 20.600.000.000 đồng đủ khả năng thanh toán số tiền 18.398.000.000 đồng nếu giao dịch được thực hiện như đã hẹn.

Bị đơn trình bày:

Bị đơn xác định về việc đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng tài sản là *“Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”* giữa bị đơn và ông Lê Tấn Đ đã kết thúc kể từ ngày 29/5/2019 đến nay (đã hơn một năm), gia đình ông Đ đã tự ý thay đổi ý kiến không thực hiện thỏa thuận trong giao dịch, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, tự ý chấm dứt việc giao dịch và chấp nhận mất tiền đặt cọc theo thỏa thuận.

Ngoài ra, chủ thể ký kết giao dịch, *“Biên nhận đặt cọc”* ngày 25/5/2019 là một đại gia rất có nhiều kinh nghiệm trong lĩnh vực mua bán, chuyển nhượng nhà đất trên địa bàn tỉnh A. Cụ thể, việc giao dịch này được xác lập vào lúc 19 giờ ngày 25/5/2019 có cả vợ chồng ông Lê Tấn Đ và bà Bành Thị KH (Chủ Doanh nghiệp kinh doanh vàng lớn nhất tại thành phố X).

Bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp tài sản là căn nhà gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên từ năm 2016, được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất – Quyền sở hữu nhà ở gắn liền với đất số: CS05813 (số bìa CB 009727) ngày 08/4/2016 cấp cho bị đơn; diện tích 291,2m² đất ở tại đô thị, tờ bản đồ số 423, thửa số 10, thời gian sử dụng lâu dài; nhà ở có

diện tích xây dựng: 276,2m², diện tích sàn xây dựng 573,8m², cấp nhà: cấp IVc, hình thức sở hữu: Sở hữu riêng.

Có nhu cầu về việc bán nhà, rao bán được trưng bày “Nhà bán” ngay trước mặt tiền đường H, phường Đ, thành phố X, tỉnh A. Vợ chồng ông Đ và bà KH có nhu cầu về việc mua bán và kinh doanh nhà đất, đã trực tiếp liên hệ với bị đơn để thương lượng về việc giao dịch nhà, đất, đã trực tiếp khảo sát, quan sát kết cấu nhà và xem xét tại chỗ đối tượng giao dịch là căn nhà gắn liền trên đất nêu trên. Sau khi tự thẩm định, đánh giá nhà đất ông Đ, bà KH trực tiếp thương lượng, trả giá và quyết định mua nhà đất của vợ chồng N, bà H với tổng giá trị 22.698.000.000 đồng; đồng thời thỏa thuận việc bán căn nhà của ông Đ, bà KH tại địa chỉ: 154A10, đường N, khóm B 2, phường B, thành phố X, tỉnh A với giá 4.300.000.000 đồng được trừ luôn vào tiền mua nhà đất của bị đơn và đặt cọc 500.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên theo hình thức “Giao dịch buôn đũa”, nhà mỗi bên tự nộp thuế và giao cho nhau bản photo Giấy chứng nhận QSDĐ là đối tượng thỏa thuận giao dịch.

Việc xác lập giao dịch này là ý chí tự nguyện của các bên sau khi khảo sát kỹ đối tượng nhà đất chuyển nhượng. Đặc biệt, trong lúc bị đơn đang dùng cơm tối tại Restaurant & Lounge – Vườn HP nửa chừng thì ông Đ và bà KH đi cùng 01 người đàn ông và mang theo số tiền 500.000.000 đồng đề nghị bị đơn vui lòng nhận và viết giùm biên nhận đặt cọc để xác định mua bán ngay tức khắc, vì sợ rằng bị đơn sẽ đổi ý; do bất ngờ tại nhà hàng ăn uống nên bị đơn xin tiếp viên nhà hàng 01 tờ giấy trắng để viết “Biên nhận đặt cọc” ngay lập tức. Do từ trước đến nay bị đơn biết được ông Đ, bà KH rất có kinh nghiệm trong việc mua bán nhà gần 40 năm và cũng không muốn cho bị đơn thay đổi ý kiến nên mới quyết chí thực hiện giao dịch vào lúc 19 giờ tối và thực hiện trong lúc bị đơn đang dùng cơm tối tại nhà hàng, đây là sự kiện khó quên, nhất là vợ chồng ông Đ, bà KH buộc bị đơn phải ghi rõ “*Nếu bên nào có thay đổi không giao dịch đúng hẹn thì bồi thường gấp đôi*”, có nghĩa là “*Nếu bị đơn thay đổi không giao dịch đúng hẹn thì phải bồi thường gấp đôi tiền đặt cọc cho ông Đ, bà KH; còn vợ chồng ông Đ, bà KH thay đổi không giao dịch thì mất tiền đặt cọc*”, thực hiện giao dịch này ông Đ, bà KH hẹn đến ngày 29/5/2019 (tức 04 ngày sau) đưa đủ số tiền còn lại: 17.898.000.000 đồng để ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tuy nhiên, đến 11 giờ 30 phút ngày 29/5/2019 vợ chồng ông Đ, bà KH đến căn nhà khác của bị đơn tại số 537/14^c, H, phường Đ, thành phố X, tỉnh A thông báo (không làm giấy tờ): “*Anh chị không được Ngân hàng giải ngân nên không đủ tiền mua bán nhà đất với hai em và mấy đứa con của anh chị nói nhà này không hợp hướng nên không mua*”, chấp nhận việc mất tiền cọc và xác định rằng “*Anh chị đã từng trải mua bán nhà đất nên việc mất cọc là chuyện bình thường, có lúc người khác cũng chịu mất cọc khi giao dịch không thành với anh chị*”. Do đó, giao dịch của bị đơn và vợ chồng ông Đ, bà KH đã kết thúc trên tinh thần chị em và bản lĩnh của người từng giao dịch nhà đất trên thương trường sôi động tại thành phố X; Bị đơn cũng rất cảm ơn và thán phục cách cư xử; xử lý giao dịch dứt điểm giao dịch nêu trên và bị đơn cũng tâm sự với ông Đ, bà KH là “*Anh chị không thực hiện giao dịch này với chúng em thì chúng em cũng không có tiền để mua nhà đất ở thành phố M, phải bỏ tiền cọc tới*

700.000.000 đồng (bị thiệt hại 200.000.000đ) ”.

Do đó, bị đơn không đồng ý hoàn trả tiền cọc và bồi thường tiền cọc theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu Tòa án hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Tấn Đ. Buộc bị đơn là ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lê Tấn Đ và bà Bành Thị KH số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền tương đương số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ 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 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.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A để đảm bảo thi hành án.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2021/QĐ-BPBD ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A. Ông Lê Tấn Đ được nhận lại tài sản bảo đảm bằng tiền Việt Nam đồng có giá trị là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) mà ông Đ đã nộp ngày 15/3/2021 vào tài khoản số 6701401009526 của ông Lê Tấn Đ mở tại Agribank chi nhánh thành phố X – A.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Theo đơn kháng cáo của ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H: Kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V. Yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng ý với bản án sơ thẩm, không có ý kiến khác.

- Bị đơn trình bày: Không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố X, vì nguyên đơn đã tự ý chấm dứt hợp đồng mua bán ngày 29/5/2019, đồng ý mất cọc do không được Ngân hàng giải ngân nên không có tiền mua nhà đất. Ngoài ra cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng nên yêu cầu Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Luật sư phát biểu, lập luận, đưa ra các căn cứ cho rằng nguyên đơn và bị đơn giao kết hợp đồng mua bán nhà, đất rõ ràng đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn có đặt cọc 500.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng đã giao kết, không có thỏa thuận khác. Ngày 29/5/2019 nguyên đơn có đến nhà bị đơn thông

tin Ngân hàng không giải ngân nên không đủ tiền mua bán và đồng ý mất tiền đặt cọc, xem như nguyên đơn chấm dứt hợp đồng mua bán nên bị đơn có quyền bán nhà, đất cho người khác. Cấp sơ thẩm cho rằng bị đơn có lỗi nên buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc và bồi thường là không đúng. Ngoài ra cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng trong thu thập chứng cứ; đưa người tham gia tố tụng; đối chất, nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh A phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn N, bà Nguyễn Thị H. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 138/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H trong hạn luật định có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Hội đồng xét xử chấp nhận, xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự còn lại không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị đối với bản án sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H và chứng cứ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất vào lúc 19 giờ, ngày 25/5/2019 tại Nhà hàng Vườn HP, ông N, bà H đã thỏa thuận chuyển nhượng nhà, đất số 844 cho ông Đ, bà KH với giá là 22.698.000.000 đồng (78.000.000đ x 291m²); phương thức thanh toán: Nguyên đơn sẽ đổi cho bị đơn 01 căn nhà tại địa chỉ số 154A10, đường N, khóm B 2 trị giá là 4.300.000.000 đồng, số còn lại sẽ được nguyên đơn thanh toán vào ngày 29/5/2019. Tại thời điểm giao kết hợp đồng hai bên thống nhất lập biên nhận đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng, biên nhận ghi rõ nếu bên nào có thay đổi không giao dịch đúng hẹn thì bồi thường gấp đôi.

Quá trình giải quyết vụ án phía bị đơn cho rằng lúc 11 giờ 30 phút ngày 29/5/2019 vợ chồng ông Đ, bà KH đến căn nhà khác của bị đơn tại số 537/14^c, H, phường Đ, thành phố X, tỉnh A thông báo (không làm giấy tờ): “*Anh chị không được Ngân hàng giải ngân nên không đủ tiền mua bán nhà đất với hai em và mấy đứa con của anh chị nói nhà này không hợp hướng nên không mua*”, chấp nhận việc mất tiền cọc và xác định rằng “*Anh chị đã từng trải mua bán nhà đất nên việc mất cọc là chuyện bình thường, có lúc người khác cũng chịu mất cọc khi giao dịch không thành với anh chị*”. Như vậy hợp đồng mua bán đã chấm dứt từ ngày 29/5/2019.

Tại phiên tòa cũng như quá trình giải quyết vụ án phía nguyên đơn không thừa nhận lời trình bày của bị đơn là Ngân hàng không giải ngân nên không đủ tiền mua bán và việc đồng ý mất tiền đặt cọc là hoàn toàn không có. Nguyên đơn có đề nghị thương lượng lại vì đất bị quy hoạch, bị đơn có hứa nhưng không thực hiện.

Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đã trình bày và cung cấp chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, cấp sơ thẩm đã thực hiện các thủ tục tố tụng và thu thập chứng cứ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Theo Công văn số 450/QLĐT-QH ngày 30/3/2021 và Công văn số 1131/QLĐT-QH ngày 16/7/2021 của Phòng Quản lý Đô thị thành phố X đã xác định nhà đất số 844 tại thời điểm mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng ngày 25/5/2019 có một phần thuộc quy hoạch để mở rộng đường Phan Tôn với diện tích khoảng 74m².

Tại biên bản ngày 26/12/2018 của phòng Quản lý Đô thị thành phố X về việc lấy ý kiến Đồ án điều chỉnh quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000, khu dân cư Bắc H phường M và phường Đ, thành phố X, tỉnh A, kèm theo danh sách tham dự lấy ý kiến Đồ án có bà nguyên Thị H tham dự và ký tên. Cho thấy tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng và đặt cọc ngày 25/5/2019 thì bị đơn hoàn toàn biết được thông tin quy hoạch làm đường khoảng 74m² trong tổng diện tích 291,2m² Nhà đất số 844 nhưng không cung cấp thông tin cho nguyên đơn được biết.

Do đó lời trình bày của nguyên đơn về việc ngày 27/5/2019 có điện thoại thông tin cho bị đơn về nhà, đất mua bán có 01 phần quy hoạch mở rộng lộ giới và đề nghị với bị đơn thương lượng lại giá chuyển nhượng là có cơ sở xem xét.

Đối với việc bị đơn xác định lúc 11 giờ 30 phút ngày 29/5/2019 vợ chồng ông Đ, bà KH đến nhà của bị đơn thông báo N hàng không giải N nên không đủ tiền và nhà không hợp hướng nên chấm dứt hợp đồng mua bán và đồng ý mất cọc, cho thấy ngày 29/5/2019 nguyên đơn có đến nhà bị đơn (ngày thực hiện hợp đồng mua bán) nhưng nội dung không phải thỏa thuận lại giá để tiếp tục thực hiện hợp đồng mà đến để thông báo đồng ý mất tiền đặt cọc. Nhưng lời trình bày này của bị đơn không có chứng cứ để chứng minh nguyên đơn đồng ý mất tiền đặt cọc.

Theo Thông báo ngày 14/6/2021 của N hàng TMCP Xuất nhập khẩu Việt Nam – Chi nhánh A về việc xác nhận hạn mức tín dụng của Công ty TNHH Tiệm vàng đá quý KH do vợ chồng ông làm chủ sở hữu cho thấy hạn mức tín dụng tại thời điểm ngày 29/5/2019 như sau: Hạn mức được cấp là 60.000.000.000 đồng; hạn mức đã sử dụng là 39.400.000.000 đồng và hạn mức còn lại là 20.600.000.000 đồng, đủ để thực hiện hợp đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy, số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc là số tiền lớn, khi giao kết mua bán không thành, thông thường bên từ chối thực hiện giao kết sẽ chủ động xin lại tiền đặt cọc hoặc 01 phần tiền đặt cọc, chứ không chủ động đến với mục đích thông báo đồng ý mất tiền đặt cọc. Trong vụ án này theo trình bày của bị đơn thì nguyên đơn chủ động đến nhà gặp bị đơn với mục đích thông

báo đồng ý mất tiền đặt cọc và còn nói “*Anh chị đã từng trải mua bán nhà đất nên việc mất cọc là chuyện bình thường, có lúc người khác cũng chịu mất cọc khi giao dịch không thành với anh chị*” là không phù hợp với diễn biến vụ án và không phù hợp thực tế.

Qua tranh luận công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy Hợp đồng mua bán tài sản là do các bên tự nguyện thỏa thuận không trái với pháp luật, đạo đức xã hội, tài sản giao dịch phải công khai, rõ ràng. Thực tế hợp đồng mua bán nhà đất có khoảng 74m² quy hoạch mở rộng lộ giới, cơ quan chức năng của thành phố X đã tiến lấy ý kiến về Đồ án, phía bị đơn biết rõ nhưng không thông tin cho phía nguyên đơn biết là không đúng, hơn nữa chưa có chứng cứ chứng minh nguyên đơn đồng ý mất tiền đặt cọc. Lẽ ra bị đơn và nguyên đơn phải thương lượng thỏa thuận lại để tiếp tục thực hiện hợp đồng. Nhưng bị đơn không bàn bạc thỏa thuận mà bán tài sản nhà, đất nêu trên cho ông Vu Tuấn K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, với giá 15.000.000.000 đồng, hợp đồng được công chứng ngày 24/7/2019, xem như bị đơn từ chối giao dịch là có lỗi nên cấp sở thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định 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 ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H.

Phúc xử:

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Lê Tấn Đ. Buộc bị đơn là ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho ông Lê Tấn Đ và bà Bành Thị KH số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền tương đương số tiền cọc là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ 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 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.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn tạm thời số 02/2021/QĐ-BPKCTT ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A để đảm bảo thi hành án.

Hủy bỏ Quyết định buộc thực hiện biện pháp bảo đảm số 03/2021/QĐ-BPBD ngày 15/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố X, tỉnh A. Ông Lê Tấn Đ được nhận lại tài sản bảo đảm bằng tiền Việt Nam đồng có giá trị là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) mà ông Đ đã nộp ngày 15/3/2021 vào tài khoản số 6701401009526 của ông Lê Tấn Đ mở tại Agribank chi nhánh thành phố X – A.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch cho ông Lê Tấn Đ.

Buộc ông Phan Văn N và bà Nguyễn Thị H phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm giá ngạch số tiền là 42.000.000 đồng (*Bốn mươi hai triệu đồng*). Ông Đ, bà KH không phải chịu án phí.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn N phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000636 ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X và bà Nguyễn Thị H phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0000635 ngày 25 tháng 10 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố X (ông N và bà H đã nộp đủ).

Trong 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 cao;
- VKSND AG;
- Phòng KTNV và THA;
- TAND huyện;
- THA huyện;
- Văn Phòng;
- Tòa Kinh tế;
- Đường sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ .

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

Đã ký

Lưu Hữu Giàu

