

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 164/2022/DS-PT

Ngày: 15/9/2022

“V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Trà.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Tu; Ông Phan Minh Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hằng là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Lệ Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2022/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 189/2022/QĐXXPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Anh Lê Minh T và chị Trần Thị Hồng Q (có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt ngày 06/9/2022); Địa chỉ: Tổ 1, KV.2, P.Ngô Mỹ, Tp. Q, Bình Định.

- *Bị đơn:* Anh Ngô Anh Tu và chị Trần Thị Thu ; Địa chỉ: Tổ 2, KV.8, P.Nhon Phú, Tp. Q, Bình Định. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Chị Trần Thị Thu Th là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng cũng như tại phiên tòa nguyên đơn anh Lê Minh T, chị Trần Thị Hồng Q thống nhất trình bày:

Giữa anh chị với anh Tu, chị Th có gặp nhau thương lượng việc chuyển nhượng nhà, đất tại tổ 2, KV 8, P.Nhon Phú, TP.Q, tỉnh Bình Định. Anh Tu, chị Th có cung cấp giấy tờ của nhà, đất trên gồm sổ đỏ và bộ hoàn công. Ngày 28/9/2020, hai bên đã lập Giấy đặt cọc mua bán nhà thuộc thửa đất số 297A, tờ bản đồ số 48, diện tích 151,8m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00014 do UBND TP.Q cấp

ngày 27/01/2005 và đã đăng ký thay đổi ngày 09/11/2005 theo xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Q. Nội dung: Hai bên thỏa thuận và nhất trí mua bán toàn bộ diện tích đất và nhà ở tại tổ 2, KV8, P.Nhon Phú, TP.Q, tỉnh Bình Định tứ cận Đông giáp salon ô tô Hải Thành; Tây giáp đường bê tông thôn; Nam giáp mặt đường Q - Sông Cầu; Bắc giáp nhà ông Tvới số tiền 6.800.000.000đ; Thỏa thuận: Lần 1 (Lần đặt cọc) 500.000.000đ; Lần 2 (Lần đặt cọc): 2.300.000.000đ; Lần 3: thanh toán đủ 4.000.000.000đ ra công chứng. Ngoài ra, nội dung Giấy đặt cọc mua bán nhà còn có thỏa thuận về thời gian giao nhà và giấy tờ liên quan; nghĩa vụ nộp thuế của các bên; thỏa thuận việc phạt cọc và cam kết nhà, đất trên không có tranh chấp, không thế chấp, không lần chiếm, không là đối tượng để đảm bảo thực hiện nghĩa vụ khác. Theo đó, bên mua đã giao: lần 1 - cọc 500.000.000đ vào ngày 28/9/2020. Do anh Tu, chị Th cần tiền nên anh chị đưa cho chị Th nhận thêm vào ngày 06/10/2020: 500.000.000đ và 800.000.000 đ vào ngày 15/10/2020, anh Tu chị Th có ghi nhận thêm 2 khoản tiền này và ký tên xác nhận vào giấy cọc mua bán nhà tổng cộng anh Tu, chị Th đã nhận 1.800.000.000đ tiền cọc. Sau khi nhận cọc xong, hai bên thỏa thuận ngày ra công chứng. Do nội dung bản thảo Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi chuyển nhượng đất không có ghi chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở kèm theo quyền sử dụng đất là không đúng với thỏa thuận ban đầu giữa hai bên nên anh chị (bên mua) không đồng ý. Anh chị có yêu cầu thêm nội dung chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở gắn liền quyền sử dụng đất nhưng anh Tu, chị Th không chịu còn thách đố khởi kiện ra Tòa. Do vậy, nay anh chị khởi kiện yêu cầu đòi anh Ngô Anh Tu và chị Trần Thị Thu Th trả lại 1.800.000.000đ và phạt cọc gấp đôi số tiền 500.000.000đ. Ngày 12/10/2021, anh chị thay đổi yêu cầu khởi kiện rút yêu cầu phạt cọc chỉ yêu cầu tính lãi chậm trả của số tiền này từ ngày 23/11/2020 cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo quy định pháp luật.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải và trong quá trình xét xử bị đơn anh Ngô Anh Tu, chị Trần Thị Thu Th thống nhất trình bày:

Vào khoảng tháng 9/2020, anh chị có nhu cầu bán nhà tại tổ 2, KV8, P.Nhon Phú, TP.Q, tỉnh Bình Định, vợ chồng anh T, chị Q có đến gặp trao đổi, thương lượng về việc mua bán nhà, đất trên với giá 6.800.000.000đ. Sau khi hai bên thống nhất về giá mua bán, vào ngày 28/9/2020 anh T, chị Q có sang nhà anh chị và mang theo giấy đặt cọc mua bán nhà đã viết sẵn với giá tiền như đã thỏa thuận về việc mua bán nhà, đất thửa đất số 197A, tờ bản đồ số 48, diện tích 151,8m² tại tổ 2, KV8, P.Nhon Phú, TP.Q, tỉnh Bình Định. Theo nội dung giấy đặt cọc thì anh T, chị Q sẽ thanh toán cho anh chị làm 03 lần đặt cọc: Lần 1: là ngày ký giấy đặt cọc 500.000.000đ, lần 2: trong vòng 1 tháng kể từ ngày nhận cọc sẽ đưa thêm 2.300.000.000đ; lần 3 đưa đủ số tiền còn lại là 4.000.000.000đ. Nội dung thỏa thuận đặt cọc trên được hiểu rằng lần 1 và lần 2 là đặt cọc tiền, lần thứ 3 sẽ thanh toán dứt điểm khi ra phòng công chứng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T, chị Q. Ngày 06/10/2020 chị Q tự đến nhà anh chị và đưa thêm cho anh chị 500.000.000đ, chị Th có viết giấy nhận tiền vào trong giấy đặt cọc, tiếp đến ngày 15/10/2020 vì chị cần tiền nên có nói với anh T, chị Q đưa thêm 1.000.000.000đ nhưng anh T, chị Q không có tiền nên đưa 800.000.000đ. Như vậy, anh chị đã nhận tiền của anh T, chị Q với

số tiền là 1.800.000.000đ. Khi đến thời hạn giao tiền cọc lần thứ 2 như đã thỏa thuận trong hợp đồng, chị yêu cầu đưa số tiền 1.000.000.000đ nhưng anh T, chị Quý không đủ tiền nên hẹn đến ngày ra Phòng công chứng thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất sẽ đưa đủ 5.000.000.000đ còn lại. Đến ngày 23/11/2020 anh chị có đến Phòng Công chứng số 3 tỉnh Bình Định để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, sau khi nhân viên phòng công chứng soạn thảo Hợp đồng chuyển nhượng xong thì các bên đọc lại Hợp đồng thì không biết lý do sao anh T, chị Q không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng theo đã thỏa thuận mà lại gây chuyện bảo mua nhà, chứ không mua đất và ném bản thảo Hợp đồng, tuyên bố phải đền gấp đôi tiền cọc rồi anh T, chị Q bỏ về. Khoảng 10 ngày sau anh T, chị Q có đến nhà anh chị và nói số tiền 1.800.000.000đ đã đưa coi như cho mượn và đòi lại nhưng chị không đồng ý vì số tiền này chị đã đầu tư làm việc khác, số tiền 1.800.000.000đ này là tiền mua bán nhà, đất chứ không phải tiền vay, mượn gì cả. Anh T, chị Q la lối, xúc phạm lớn tiếng và nói không mua bán như thỏa thuận nữa mà sẽ kiện đền tiền cọc. Nay anh T, chị Q yêu cầu trả lại 1.800.000.000đ (tiền cọc và phạt cọc gấp 2 lần số tiền 500.000.000đ theo thỏa thuận ngày 28/09/2020 anh chị không đồng ý, bởi vì anh chị hoàn toàn không có lỗi trong việc không thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất. Việc không thực hiện chuyển nhượng nhà đất được là lỗi của anh T, chị Q. Giấy đặt cọc ngày 28/9/2020 thời hạn giao kết hợp đồng mua bán đã hết nên anh T, chị Quý phải mất số tiền giao cọc như đã thỏa thuận.

Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2022/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh T, chị Trần Thị Hồng Q.

Buộc anh Ngô Anh Tu, chị Trần Thị Thu Th hoàn trả cho anh Lê Minh T, chị Trần Thị Hồng Q số tiền đặt cọc 1.800.000.000 đồng và lãi chậm trả 225.410.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh T, chị Trần Thị Hồng Q về tiền phạt cọc đối với anh Ngô Anh Tu, chị Trần Thị Thu Th; Bác lời nại của anh Ngô Anh Tu, chị Trần Thị Thu Th lãnh anh T, chị Quý phải mất số tiền cọc 1.800.000.000 đồng; về án phí dân sự sơ thẩm, lãi suất chậm trả, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 01/3/2022 bị đơn chị Trần Thị Thu Th yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi Tòa án nhân dân thành phố Q xét xử xong chị Trần Thị Thu Th không đồng ý nên làm đơn kháng cáo: Yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ

bản án sơ thẩm và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[1]. Xét kháng cáo của chị Trần Thị Thu Th, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: Ngày 28/9/2020 anh Lê Minh T, chị Trần Thị Hồng Q với anh Ngô Anh Tu, chị Trần Thị Thu Th thống nhất với nhau về việc xác lập giao dịch đặt cọc về việc mua bán nhà, đất tại tổ 2, khu vực 8, phường Nhơn Phú, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc thửa đất số 197A, tờ bản đồ số 48, diện tích 151,8m². Anh Ngô Anh Tu, chị Trần Thị Thu Th thừa nhận, có nhận tiền cọc của anh Lê Minh T và chị Trần Thị Hồng Q số tiền 1.800.000.000 đồng. Đến ngày 23/11/2020 hai bên đương sự đến phòng công chứng số 3 tỉnh Bình Định để thực hiện việc chuyển nhượng nhà, đất. Do hai bên không thống nhất nội dung chuyển nhượng của hợp đồng nên không thực hiện hợp đồng mua bán nhà, đất. Anh Tu, chị Th không trả lại tiền cọc nên nguyên đơn khởi kiện đòi lại tiền cọc và phạt cọc. Nhưng ngày 12/10/2021 anh T, chị Q rút yêu cầu phạt cọc và yêu cầu tính lãi chậm trả số tiền đặt cọc từ ngày 23/11/2021 đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

[2]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi các bên giao kết hợp đồng đặt cọc là ngang nhau: Phía nguyên đơn không tìm hiểu kỹ về thông tin đối tượng nhà đất, quyền sở hữu nhà của anh Tu, chị Th lại xác lập hợp đồng đặt cọc và giao tiền cọc. Phía bị đơn biết rõ quyền sở hữu nhà ở hợp pháp của mình chưa được xác lập theo quy định pháp luật vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc nên buộc anh Tu, chị Th (bên nhận cọc) phải trả lại cho anh T, chị Q (bên đặt cọc) số tiền 1.800.000.000 đồng và đình chỉ yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3]. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm buộc anh Tu, chị Th phải trả tiền lãi chậm trả cho anh T, chị Q với số tiền 225.410.000 đồng là không đúng pháp luật. Vì quan hệ pháp luật cấp sơ thẩm giải quyết là tranh chấp hợp đồng đặt cọc nên chỉ phạt cọc và mất cọc xét lỗi các bên. Hợp đồng đặt cọc này, lỗi các bên ngang nhau và nguyên đơn rút yêu cầu phạt cọc nên buộc bên nhận cọc (anh Tu, chị Th) trả lại tiền cho bên đặt cọc (anh T, chị Q) số tiền đã nhận là 1.800.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm phần lãi chậm trả.

[4] Về án phí: Kháng cáo được chấp nhận một phần nên chị Trần Thị Thu Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải mất tiền đặt cọc, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Căn cứ: Khoản 2 Điều 280; Điều 328; Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của yêu cầu chị Trần Thị Thu Th. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 68/2021/DSST ngày 24/02/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Lê Minh T, chị Trần Thị Hồng Q.

1. Buộc anh Ngô Anh Tu, chị Trần Thị Thu Th hoàn trả cho anh Lê Minh T, chị Trần Thị Hồng Q số tiền 1.800.000.000 đồng (*một tỉ tám trăm triệu đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu tính lãi chậm trả của anh Lê Minh T, chị Trần Thị Hồng Q từ ngày 23/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh T, chị Trần Thị Hồng Q phạt cọc đối với anh Ngô Anh Tu, chị Trần Thị Thu Th.

4. Không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Thu Th buộc anh Lê Minh T, chị Trần Thị Hồng Q phải mất số đặt tiền cọc 1.800.000.000 đồng.

5. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Ngô Anh Tu, chị Trần Thị Thu Th phải chịu 66.000.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Trần Thị Thu Th không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho chị Th số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tiền số 0003539 ngày 21/3/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Q.

6. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

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, 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND Tp. Q;
- CCTHADS Tp. Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa dân sự.

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

Nguyễn Thanh Trà