

Bản án số: 04/2023/DS-PT

Ngày 05/01/2023

V/v “Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng.

Bà Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Nguyễn Thị Trâm
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 97/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2022/DSST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 23/2022/QĐ-PT ngày 02/12/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 173/2022/QĐ-PT ngày 27/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị C. Sinh năm 1992; địa chỉ: Lô B3.2.28 đường P, phường N, quận S, thành phố Đ. Có mặt.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T. Sinh năm 1982; địa chỉ: Số 74 đường L, phường H, quận N, thành phố Đ. Có mặt.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Lê Ngọc Đ. Sinh năm 1990; địa chỉ: 171/37 đường Trần Thái T, phường A, quận T, thành phố Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2022). Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Chí T1. Sinh năm 1988; địa chỉ: Lô B3.2.28 đường P, phường N, quận S, thành phố Đ. Có mặt.

- *Người làm chứng:* Anh Lương Thanh Q. Sinh năm 1990; địa chỉ: Lô 169 đường G 7, phường H, quận L, thành phố Đ. Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là bà Phạm Thị C trình bày như sau:* Ngày 18/7/2021, ông Nguyễn Văn T và bà thỏa thuận lập Hợp đồng mua bán nhà đất và nhận tiền cọc để mua bán lô đất B2M20.1 Dự án Ecocharm (Đất này thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn T) với giá 3.070.000.000 đồng. Hẹn ngày 18/8/2021 ra công chứng. Theo đó, hai bên đã thỏa thuận việc đặt cọc như sau: Ngày 18/7/2021: Cọc 70.000.000 đồng. Ngày 19/7/2021: Cọc 130.000.000 đồng. Ngày 16/8/2021: Cọc 1.800.000.000 đồng. Đến ngày ra công chứng, do dịch bệnh Covid phức tạp thành phố Đà Nẵng bị phong tỏa theo Chỉ thị của Chính phủ, chồng bà là ông Nguyễn Chí T1 công tác tại Đông Hà, tỉnh Quảng Trị không thể về công chứng được nên đã chủ động liên hệ với ông Nguyễn Văn T để dời lại lịch công chứng. Ông Nguyễn Chí T1 đồng ý dời lịch công chứng ngày 25/9/2021 và yêu cầu chuyển thêm tiền cọc bổ sung là 300.000.000 đồng và ngày 06/9/2021, chồng bà là ông Nguyễn Chí T1 đã chuyển 300.000.000 đồng vào số tài khoản 19031318318011 Ngân hàng Techcombank Đà Nẵng và người thụ hưởng Nguyễn Văn T. Do đó, tổng cộng số tiền mà vợ chồng bà đã đặt cọc cho ông T là 500.000.000 đồng. Đến gần ngày ra công chứng, vợ chồng bà và ông T thống nhất lại đến ngày 24/10/2021 sẽ ra công chứng (ông T đồng ý). Sau đó, ông T đề nghị vợ chồng bà chuyển thêm số tiền 600.000.000 đồng để xử lý việc cá nhân của ông T và vợ chồng bà đã chuyển 600.000.000 đồng cho ông T thành 03 đợt vào số tài khoản trên của ông T như sau: Ngày 24/9/2021: Chuyển 100.000.000 đồng; ngày 28/9/2021: Chuyển 300.000.000 đồng; ngày 04/10/2021: Chuyển 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 22/10/2021 thì ông T thông báo là không bán nữa vì mẹ vợ không đồng ý cho bán lô đất nêu trên và dọa sẽ tự tử nên chủ động xin trả lại tổng số tiền 1.100.000.000 đồng và bồi thường cho vợ chồng bà số tiền 150.000.000 đồng (trong đó 135.000.000 đồng tiền bồi thường và 15.000.000 đồng tiền môi giới cho ông Q) và bà đồng ý. Nhưng sau đó ông T chỉ chuyển trả cho vợ chồng bà số tiền đã nhận 1.100.000.000 đồng, còn số tiền bồi thường 150.000.000 đồng ông T không trả mặc dù vợ chồng bà đã nhiều lần gọi điện nhắc nhở nhưng ông T không nghe máy. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải thanh toán số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng và không yêu cầu lãi chậm thanh toán.

- *Bị đơn là ông Nguyễn Văn T và người đại diện diện theo ủy quyền là ông Lê Ngọc Đ trình bày:* Ông Nguyễn Văn T thừa nhận vào ngày 18/7/2021, ông T có nhận cọc 70.000.000 đồng của bà Phạm Thị C để bán lô đất B2M20.1 Dự án Ecocharm với giá 3.070.000.000 đồng, khi giao dịch thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Kỹ thương Việt Nam tại Đà Nẵng và tại thời điểm hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc có anh Lương Thanh Q làm chứng. Hai bên thỏa thuận

đến ngày 18/8/2021 ra công chứng. Sau khi ký giấy nhận cọc, ông Nguyễn Chí T1 chồng bà C có nhiều lần trao đổi với ông T và chuyển tiền cho ông T thêm số tiền 1.100.000.000 đồng (Trong đó tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng). Sau đó hai bên không thực hiện được việc chuyển nhượng lô đất trên nên đã thỏa thuận và ông T đã chuyển trả lại cho ông T1 đủ số tiền 1.100.000.000 đồng. Ông T thừa nhận hai bên có thỏa thuận về việc bồi thường cho ông T1, bà C số tiền 150.000.000 đồng nhưng đó là thỏa thuận, nay ông T đã chuyển trả đủ số tiền đã nhận là 1.100.000.000 đồng cho ông T1, bà C nên ông T không trả số tiền này nữa và ông T cũng không đồng ý trả cho ông T1, bà C số tiền 500.000.000 đồng phạt cọc. Vì lý do tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ông T chỉ ký với bà C, nhưng trong quá trình giao dịch bà C và ông T1 nêu lý do dịch bệnh đi công tác nên ông T1 không vào Đà Nẵng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở nên ông T không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Chí T1 trình bày:* Ông xác nhận việc bà Phạm Thị C là vợ ông có ký Hợp đồng mua bán và đặt cọc lô đất B2M20.1 Dự án Ecocharm của ông Nguyễn Văn T là có sự đồng ý của ông. Theo ông, bà C là người đưa số tiền đặt cọc ban đầu 70.000.000 đồng cho ông T, còn số tiền cọc bổ sung sau này là 430.000.000 đồng là do ông chuyển khoản vào số tài khoản 19031318318011 Ngân hàng Techcombank Đà Nẵng cho người thụ hưởng Nguyễn Văn T (Việc thỏa thuận này được hai bên giao dịch qua Zalo số điện thoại của ông T là 0931.976.878 và của tôi là số 0985.759.897). Sau đó ông cũng là người chuyển thêm số tiền 600.000.000 đồng cho ông T vào số tài khoản trên. Việc vi phạm Hợp đồng và không tiến hành ra công chứng giao dịch mua bán lô đất nêu trên là do ông Nguyễn Văn T cho rằng mẹ vợ ông T không đồng ý nên đã chủ động đề nghị vợ chồng ông cho trả lại toàn bộ số tiền cọc và số tiền thanh toán đã nhận, đồng thời xin được bồi thường số tiền 150.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông T chỉ mới chuyển trả lại số tiền 1.100.000.000 đồng mà không chuyển trả số tiền 150.000.000 đồng như đã hứa. Do đó, việc bà C khởi kiện yêu cầu ông T trả lại số tiền phạt 500.000.000 đồng vì đã vi phạm Hợp đồng là có cơ sở nên ông đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị C.

- *Người làm chứng ông Lương Thanh Q trình bày:* Ông là người môi giới cho ông T1, bà C mua lô đất B2M20.1 Dự án Ecocharm của ông Nguyễn Văn T và có chứng kiến vào ngày 18/7/2021, ông T có nhận cọc bán lô đất B2M20.1 Dự án Ecocharm của bà C với giá 3.070.000.000 đồng, ông T nhận cọc số tiền 70.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 19/7/2021 sẽ nhận đủ 200.000.000 đồng và hẹn sau 30 ngày thì sẽ tiến hành ra công chứng và bên mua sẽ mất cọc nếu không mua, bên bán sẽ đền gấp đôi tiền cọc nếu không bán. Phí môi giới là 1% do ông T trả. Thời điểm đó do tình hình dịch bệnh không thể đi công chứng được nên ngày 06/9/2021, hai bên đã có một thỏa thuận riêng và ghi trong nhóm Zalo do ông lập ra có sự tham gia của ông

T1, ông T là ông T sẽ nhận cọc thêm số tiền 300.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T nhận cọc của bà C, ông T1 là 500.000.000 đồng và hẹn đến ngày 25/9/2021 công chứng cùng với điều kiện là bên mua không mua sẽ mất cọc bên bán không bán sẽ đền tiền cọc gấp đôi (nội dung này đã được anh T và anh T1 đã đọc xác nhận nội dung trong Zalo). Tuy nhiên, sau đó hai bên thỏa thuận nhận thêm bao nhiêu và trả như thế nào nữa thì ông không rõ. Một thời gian sau thì ông T nói với ông là mẹ vợ ông T không đồng ý bán nên ông không bán cho vợ chồng bà C và ông T1 nữa và thỏa thuận việc bồi thường tiền đặt cọc cho vợ chồng. Việc này, ông T1, bà C có kể lại là ông T chỉ trả số tiền cọc 500.000.000 đồng và số tiền nhận thêm là 600.000.000 đồng chứ chưa chuyển trả số tiền bồi thường 150.000.000 đồng (trong đó có 15.000.000 đồng tiền môi giới của ông). Nay ông không có yêu cầu gì và đề nghị Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện của bà C.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2022/DSST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định: Áp dụng Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 235 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 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;

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị C đối với ông Nguyễn Văn T về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*”.

Xử: Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho bà Phạm Thị C số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng. (*Năm trăm triệu 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.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: 24.000.000 đồng (*Hai mươi bốn triệu đồng*) ông Nguyễn Văn T phải chịu.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị C số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*) đã nộp tại biên lai thu số 0000210 ngày 07 tháng 01 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 28/9/2022, ông Nguyễn Văn T có đơn gửi đến Tòa án kháng cáo toàn bộ nội dung vụ án nên đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ông Nguyễn Văn T có ủy quyền cho ông Lê Ngọc Đ theo văn bản ủy quyền ngày 18/3/2022. Tuy nhiên, tại giai đoạn phúc thẩm, ông Nguyễn Văn T tự nguyện chấm dứt tư cách người được ủy quyền của ông Đ và tự mình tham gia phiên tòa trực tiếp là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn T thì thấy:

[2.1] Vào ngày 18/7/2021, ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị C thỏa thuận nhận tiền cọc để mua bán lô đất B2M20.1 Dự án Ecocharam với giá 3.070.000.000 đồng. Hẹn ngày 18/8/2021 ra công chứng. Theo đó, hai bên đã thỏa thuận việc đặt cọc: Ngày 18/7/2021: Cọc 70.000.000 đồng; ngày 19/7/2021 cọc 130.000.000 đồng. Đến ngày ra công chứng, do dịch bệnh Covid diễn biến phức tạp, tại thành phố Đà Nẵng cũng thực hiện theo lệnh phong tỏa *‘ai ở đâu ở yên chỗ đó’*, khi đó chồng bà C là ông T1 đang công tác tại Quảng Trị nên không về được nên đã chủ động liên hệ với ông T dời lại lịch công chứng và ông T đồng ý dời vào ngày 25/9/2021 và ông T có yêu cầu ông T1, bà C chuyển thêm tiền cọc bổ sung là 300.000.000 đồng. Ngày 06/9/2021, ông T1 đã chuyển khoản 300.000.000 đồng vào người thụ hưởng Nguyễn Văn T thông qua Ngân hàng Techcombank Đà Nẵng. Do đó, việc bà C, ông T1 đã xác định số tiền đặt cọc cho ông T là 500.000.000 đồng, được ông Nguyễn Văn T thừa nhận, đồng thời phù hợp với lời khai của người làm chứng và phù hợp với chứng cứ thể hiện qua tin nhắn Zalo mà các bên đã xác nhận và kèm với điều kiện là bên mua không mua sẽ mất cọc, bên bán không bán sẽ đền cọc gấp đôi.

[2.2] Hai bên thống nhất đến ngày 24/10/2021 ra công chứng. Sau đó, ông T đề nghị vợ chồng bà C chuyển thêm số tiền 600.000.000 đồng vào tài khoản ông T gồm: Ngày 24/9/2021 chuyển 100.000.000 đồng; ngày 28/9/2021 chuyển 300.000.000 đồng; ngày 04/10/2021 chuyển 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 22/10/2021 thì ông T thông báo không bán nữa nên ông T đã trả lại tổng số tiền 1.100.000.000 đồng cho bà C, ông T1. Cấp sơ thẩm xác định nguyên nhân dẫn đến việc vợ chồng bà Phạm Thị C, ông Nguyễn Chí T1 và ông Nguyễn Văn T không thể tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc lập ngày 18/7/2021 là do lỗi hoàn toàn từ phía ông Nguyễn Văn T là hoàn toàn đúng. Tuy nhiên, ngày 22/10/2021, sau khi ông T không đồng ý bán nữa và giữa các bên đã thỏa thuận vấn đề bồi thường: Ông T sẽ bồi thường cho bà C là 150.000.000 đồng và bà Chanh, ông T1 đồng ý nhận lại số tiền đã giao cho ông T là 1.100.000.000 đồng, các bên hẹn sau một tuần ông T sẽ giao toàn bộ số tiền trên cho bà C. Điều này có nghĩa là quan hệ mua bán đất đã được chấm dứt

dựa trên ý chí tự nguyện của các bên đương sự. Việc cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp Hợp đồng đặt cọc là chưa đúng. Do đó, cần sửa lại đây là quan hệ tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Ông T không thực hiện cam kết như đã thỏa thuận trả tiền cho bà C số tiền 150.000.000 đồng là vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên ông T phải có nghĩa vụ chịu tiền lãi đối với số tiền chậm trả từ ngày 30/10/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm là 14/9/2022 là 10 tháng 14 ngày = 314 ngày. Căn cứ tính mức lãi suất 10%/năm là phù hợp. Như vậy, 150.000.000 đồng x 10%/năm x 314 ngày = 13.083.332 đồng. Xét buộc ông Nguyễn Văn T phải trả cho bà Phạm Thị C tổng số tiền là 163.083.332 đồng là hoàn toàn có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, HĐXX có cơ sở để chấp nhận một phần kháng cáo của Nguyễn Văn T.

[4] Về án phí DSST: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 8.154.166 đồng; bà C phải chịu 16.845.833 đồng đối với số tiền không được chấp nhận là 336.916.668 đồng.

[5] Do chấp nhận một phần kháng cáo nên ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí DSPT.

[6] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm về quan hệ tranh chấp là thực hiện nghĩa vụ trả tiền và nội dung chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T. Buộc ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị C số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 30/10/2021 đến ngày 14/9/2022. Tổng cộng: 163.083.332 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 280, 351, 305 Bộ luật dân sự năm 2015; 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.

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2022/DSST ngày 14 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị C đối với ông Nguyễn Văn T về việc “*Tranh chấp thực hiện nghĩa vụ trả tiền*”.

Xử: Buộc ông Nguyễn Văn T phải có nghĩa vụ trả cho bà Phạm Thị C số tiền 150.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 30/10/2021 đến ngày 14/9/2022 là 13.083.332 đồng. Tổng cộng: 163.083.332 đồng (*Một trăm sáu mươi ba triệu không trăm tám mươi ba ngàn ba trăm ba mươi hai 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.

2.2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn T phải chịu 8.154.166 đồng; bà C phải chịu 16.845.833 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*) đã nộp tại biên lai thu số 0000210 ngày 07 tháng 01 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng. Bà C còn phải nộp tiếp 4.845.833 đồng.

2.3. Án phí DSPT: Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn T 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005464 ngày 11/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu;
- Chi cục THA dân sự quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé

