

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

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

Bản án số: 97/2021/DS-PT

Ngày: 28 – 6 - 2021

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HO 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 Võ Công Phương.

Các Thẩm phán:

Bà Đỗ Thị Thắm.

Ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nguyên Thủy 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 Lữ Thị Xuân Dương- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 119/2021/TLPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2021/DS- ST ngày 29 tháng 3 năm 2021 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: 154/2021/QĐ-PT ngày 03/6/2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị Ho; cư trú tại: Số nhà 55 P, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Li; cư trú tại: Số 511 Trần Hưng , thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn Hưng; cư trú tại: Số 55, P, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Người làm chứng: Bà Đặng Thị Thu Hà; cư trú tại: Số nhà 07 T, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Li là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Mai Thị Ho trình bày:

Bà với bà Nguyễn Thị Li là bạn bè. Bà Li có ngôi nhà số 511 đường Trần Hưng , thành phố Q, tỉnh Bình Định. Vào ngày 06/01/2021, bà và bà Li có thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc về việc bà Li chuyển nhượng cho bà quyền sử dụng đất, nhà ở nêu trên. Bà đã đặt cọc cho bà Li 500.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, đến ngày 12/01/2021 hai bên sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng, nếu bà không mua thì sẽ mất tiền cọc còn nếu bà Li không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng với bất cứ lý do gì thì bà Li phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường 1.000.000.000 đồng. Ngày 12/01//2021, vợ chồng bà đã chuẩn bị đầy đủ giấy tờ và tiền mặt đến phòng công chứng Thanh Bình để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nHư bà gọi điện nói bà Li ra công chứng thì bà Li cố tình không ra, xong bà Li giàn cảnh giả tạo yêu cầu bà đến phòng công chứng số 01 Bình Định. Khi vợ chồng bà đến nơi thì thấy bà Li sắp xếp rất nhiều người đứng trước phòng công chứng để uy hiếp nhằm gây cản trở. Lúc bà vào phòng công chứng để ký hồ sơ chuyển nhượng thì bà Li không có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở nên công chứng viên không có căn cứ, tài liệu để soạn thảo hợp đồng. Sau khi tìm hiểu bà được biết, đến ngày 13/01/2021 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà Li vẫn còn đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đầu tư và phát triển Việt Nam chi nhánh tỉnh Bình Định (BIDV Bình Định). Như vậy, bà Li cố tình lòng vòng, kéo dài thời gian và không hề có ý định chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho vợ chồng bà, nhằm chiếm đoạt tiền cọc, đến giờ vẫn không trả lại tiền cọc cho vợ chồng bà mà còn ăn nói rất ngông cuồng, xúc phạm và đe dọa vợ chồng bà. Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc bà Li phải hoàn trả cho vợ chồng bà số tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường 1.000.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Li trình bày:

Bà và bà Mai Thị Ho có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngôi nhà số 511, đường Trần Hưng , thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu của bà. Ngày 06/01/2021, bà có nhận tiền cọc của bà Ho với số tiền 500.000.000 đồng và hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng đặt cọc đã ghi rất rõ, đến ngày 12/01/2021 bà có mặt tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Định và bà Ho cũng đến nHư không giao số tiền còn lại cho bà như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị ngừng giao dịch. Hiện tại, bà vẫn mong muốn bà Ho làm đúng thỏa thuận như lúc đầu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Hưng trình bày:

Ông là chồng bà Ho, ông hoàn toàn thống nhất theo lời trình bày của bà Ho, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Ho.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị Li và bà Mai Thị Ho.

Buộc bà Nguyễn Thị Li phải hoàn trả cho vợ chồng bà Mai Thị Ho, ông Nguyễn Văn Hư số tiền 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 07/4/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị Li kháng cáo yêu cầu Tòa phúc thẩm xem xét lại toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2021/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Q.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử (HĐXX) chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Li. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm về phần phạt cọc và đề nghị buộc bà Li phải tính tiền lãi phát sinh để đảm bảo quyền lợi hợp pháp cho bà Ho.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, 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, HĐXX phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Li HĐXX thấy rằng:

[1.1] Về hợp đồng đặt cọc: Bà Mai Thị Ho và bà Nguyễn Thị Li thống nhất có xác lập hợp đồng đặt cọc vào ngày 06/01/2021, để đảm bảo cho việc bà Ho và Li tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số 511, đường Trần Hưng Đạo, thành phố Q, tỉnh Bình Định thuộc sở hữu hợp pháp của bà Li cho bà Ho. Hai bên cũng thừa nhận vào ngày 12/01/2021 cả bà Ho và bà Li đều có

mặt tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Bình Định, nhưng việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở không thực hiện được, vì tại thời điểm này bà Li đã thế chấp tài sản trên cho Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam để vay tiền từ ngày 29/6/2018 theo hồ sơ số: 8085, cho đến ngày 13/01/2021 bà Li mới trả tiền cho ngân hàng và được xóa nội dung đăng ký thế chấp vào ngày 14/01/2021, theo hồ sơ số: 562 và đến ngày 18/01/2021 bà Li tiếp tục đăng ký thế chấp tài sản này tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam chi nhánh Q để vay tiền. Do đó, cấp sơ thẩm buộc bà Li phải hoàn trả lại cho bà Ho 500.000.000 đồng tiền cọc và không chấp nhận lời bà Li nại xin tiếp tục giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở là có căn cứ.

[1.2] Về lỗi và vấn đề phạt cọc: Theo quy định của pháp luật thì điều kiện khi công chứng, chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở thì phải có bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở. Bà Li biết là không thể giao kết hợp đồng do tài sản đã bị thế chấp, nHư vẫn nhận tiền cọc, còn bà Ho tìm hiểu thông tin về nhà, đất của bà Li, không yêu cầu bà Li đưa ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở, quyền sở hữu nhà ở để chứng minh tài sản không bị cấm chuyển dịch, nHư vẫn xác lập hợp đồng và giao cho bà Li 500.000.000 đồng tiền cọc. Do đó, việc hai bên không thể tiến hành giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở nêu trên được, là do lỗi của cả bà Ho và bà Li và lỗi của hai bên là ngang bằng nhau nên cấp sơ thẩm buộc bà Li phải chịu phạt cọc với số tiền 1.000.000.000 đồng là không có căn cứ. Vì vậy, cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Li, sửa án sơ thẩm về phần này. Tuy nhiên, xét thấy hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021 đã chấm dứt vào ngày 12/01/2021, nHư bà Li vẫn không trả lại 500.000.000 đồng tiền cọc cho bà Ho là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Ho nên bà Li phải chịu tiền lãi phát sinh trên số tiền cọc, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 của Bộ luật dân sự, tính từ ngày bà Ho có đơn khởi kiện cho tới ngày xét xử phúc thẩm, cụ thể như sau:

- Từ ngày 18/01/2021 đến ngày 28/6/2021 là: 160 ngày (05 tháng 10 ngày).
- Lãi suất: 10%/ năm : 12 tháng = 0,833%/ tháng.

Như vậy, bà Li phải trả cho bà Ho số tiền lãi là: 500.000.000 đồng x 0,833%/tháng x (160 ngày : 30) = 22.213.333 đồng.

[2] Từ những phân tích trên, xét thấy một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Li là có căn cứ nên được HĐXX chấp nhận. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số:

55/2021/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định về phạt cọc.

[3] Về án phí: Theo quy định tại Điều 147, 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, thì bà Nguyễn Thị Li phải chịu 24.888.533 đồng án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Mai Thị Ho không phải chịu án phí nên được hoàn lại tiền tạm ứng án phí.

[4] Ý kiến của Kiểm sát viên về việc tuân thủ pháp luật của những người tiến hành tố tụng, tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm và về việc giải quyết vụ án là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 148 khoản, 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 328, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Khoản 4 Điều 26, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Li. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2021/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Toà án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định về phạt cọc.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Ho.

1.1 Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị Li và bà Mai Thị Ho.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị Li phải trả cho vợ chồng bà Mai Thị Ho và ông Nguyễn Văn Hư 522.213.333 đồng (trong đó có 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và 22.213.333 đồng tiền lãi).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Li phải chịu 24.888.533 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả lại cho bà Bà Mai Thị Ho 28.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số: 0003373 ngày 21/01/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q.

2.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Bà Nguyễn Thị Li 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, theo Biên lai thu số: 0002363 ngày 19/4/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Q, tỉnh Bình Định.

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

Trường hợp bản án 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 thoả 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- CCTHADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tòa dân sự.

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

Võ Công Phương

