
Bản án số: 22/2021/DSPT

Ngày 19 tháng 4 năm 2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Ông Trương Chí Trung

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Ông Trần Hoài Sơn

-Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dư-Cán bộ TAND TP Đà Nẵng.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Võ Hồng Thăng-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 4 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 11 năm 2020 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, do Bản án dân sự sơ thẩm số: 55/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận K, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 10/2021/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 01 năm 2020; Quyết định hoãn phiên tòa số: 08/2021/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2021; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 16/2021/QĐPT-DS ngày 01 tháng 3 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 23/2021/QĐPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2021 giữa:

-Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1987.

Địa chỉ: Số X84 đường D, thành phố H, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Mai Quốc V, sinh năm: 1994.

Địa chỉ: Số X9 đường T, quận C, thành phố Đà Nẵng

-Bị đơn: Ông Hồ Mạnh V, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số X44 đường K, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Nguyễn Thị Minh H, sinh năm: 1981.

Địa chỉ: Số X5 đường H, thành phố H, tỉnh T.

2/ Bà Võ Thanh Minh C, sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Số X34 đường Đ, quận C, thành phố Đà Nẵng.

3/ Công ty N Đà Nẵng.

Địa chỉ: Số X6 đường T, phường C, quận C, thành phố Đà Nẵng

-Người kháng cáo: Ông Hồ Mạnh V.

NỘI DUNG VỤ ÁN

-Đại diện nguyên đơn trình bày:

Trước đây bà Nguyễn Thị Minh H, thông qua bà Nguyễn Thu H đã chuyển 2.500.000.000đ cho ông Hồ Mạnh V để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất B2.67.26 tại Dự án S Đà Nẵng. Ông Mạnh V và bà Võ Thanh Minh C cho biết lô đất trên thuộc sở hữu của ông Mạnh V nên bà Thu H mới tin tưởng đồng ý chuyển tiền.

Tuy nhiên, qua tìm hiểu và được biết thực tế ông Mạnh V không phải chủ sở hữu của lô đất trên, lô đất này được ký hợp đồng giữa Công ty N Đà Nẵng và ông Lê Mạnh C. Ông Mạnh V và bà C cũng không cung cấp được bằng chứng nào chứng minh quyền sở hữu của ông Mạnh V đối với lô đất trên. Do đó, bà Thu H đã nhiều lần yêu cầu ông Mạnh V trả số tiền 2.500.000.000đ nhưng ông Mạnh V không hợp tác.

Nay bà Thu H đã khởi kiện yêu cầu ông Mạnh V phải thanh toán cho bà Thu H tổng số tiền là 2.815.000.000đ; trong đó, số tiền gốc là: 2.500.000.000đ; tiền lãi tính theo lãi suất Ngân hàng là: 315.000.000đ (lãi tính từ ngày 17/5/2018 đến ngày 17/7/2019).

-Ông Hồ Mạnh V trình bày:

Tôi có nhận từ bà Nguyễn Thu H 2.500.000.000đ để đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số B2.67.26 của Dự án Khu đô thị mới P thông qua bà Võ Thanh Minh C môi giới.

Tại thời điểm thực hiện giao dịch tôi xác định bà Thu H hoàn toàn nắm được tình hình quyền sở hữu của lô đất và tôi đảm bảo hồ sơ pháp lý là đúng quy định pháp luật nên chúng tôi mới thực hiện việc đặt cọc. Đến khi tôi yêu cầu chuyển tiền lần thứ hai, bà Thu H nhiều lần yêu cầu cho bà thêm thời gian vì thời điểm đó bà đang gặp khó khăn về tài chính do bà đang bị tố cáo về hành vi chiếm đoạt tài sản tại tỉnh T, tôi tin tưởng nên vẫn cho bà Thu H thêm thời gian. Tuy nhiên, đến tháng 11/2018, sau nhiều lần nhắc nhở, bà Thu H thay đổi ý kiến, không đồng ý tiếp tục thực hiện giao dịch mà dùng nhiều biện pháp tiêu cực để yêu cầu tôi phải hoàn trả số tiền đã đặt cọc.

Nay bà Thu H yêu cầu tôi thanh toán tổng số tiền 2.815.000.000đ; trong đó, số tiền gốc là: 2.500.000.000đ; tiền lãi tính theo lãi suất Ngân hàng là: 315.000.000đ (lãi tính từ ngày 17/5/2018 đến ngày 17/7/2019) thì tôi không đồng ý. Tôi đề nghị bà Thu H tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất nói trên và có ấn định thời gian cụ thể để các bên thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Trong trường hợp bà Thu H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà Thu Hương phải chịu mất số tiền đã đặt cọc do bà Thu H là người vi phạm.

-Bà Nguyễn Thị Minh H trình bày:

Qua em gái tôi là Nguyễn Thu H, tôi có đặt vấn đề với bà Võ Thanh Minh C để mua lô đất B2.67.26 tại Dự án S Đà Nẵng. Tôi đã nhờ Thu H chuyển tiền theo số tài khoản và nội dung chuyển tiền như bà C cung cấp. Sau khi chuyển tiền, chúng tôi không liên hệ được với bà C, qua tìm hiểu chúng tôi nhận thấy lô đất trên không do ông Hồ Mạnh V đứng tên chủ sở hữu như đã trao đổi trước đây. Nhận thấy có dấu hiệu bị lừa nên chúng tôi đã yêu cầu ông Mạnh V trả lại số tiền chúng tôi đã chuyển là 2.500.000.000đ và lãi phát sinh.

-Bà Võ Thanh Minh C trình bày:

Tôi là người môi giới bất động sản. Vào khoảng đầu tháng 5/2018, tôi có gặp bà Nguyễn Thu H, bà Thu H có trình bày về việc muốn mua căn hộ tại khu B nên tôi

nhận lời. Tôi gặp ông Hồ Mạnh V, trình bày với ông Mạnh V về việc có khách muốn mua một căn hộ tại Khu B. Ông Mạnh V đồng ý. Sau đó, tôi liên lạc với bà Thu H và bà Thu H đã ủy quyền cho tôi viết giấy đặt cọc với ông Mạnh V. Bà Thu H đã chuyển tiền đặt cọc là 500.000.000đ đến tài khoản Ngân hàng của ông Mạnh V. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Mạnh V, tôi có báo với bà Thu H, bà Thu H tiếp tục chuyển số tiền 2.000.000.000đ cho ông Mạnh V. Bản thân tôi là người môi giới, tôi không nhận tiền của bà Thu H và cũng không chuyển tiền cho ông Mạnh V. Khi giao dịch thành công, tôi chỉ lấy thù lao từ bên bán. Lô đất mua bán giữa ông Mạnh V và bà Thu H có phải đứng tên ông Mạnh V hay không thì tôi không biết. Tôi không liên quan đến tranh chấp giữa việc mua bán giữa ông Mạnh V và bà Thu H.

-Công ty N Đà Nẵng trình bày:

Ông Hồ Mạnh V không phải là nhân viên của Công ty N Đà Nẵng. Vào ngày 17/5/2018, hợp đồng đặt cọc lô đất B2.67.26 thuộc Dự án Khu đô thị mới P ông Lê Mạnh C đứng tên. Hiện tại, hợp đồng đặt cọc lô đất B2.67.26 do ông Hồ Mạnh V đứng tên từ ngày 02/7/2018 đến nay.

Với nội dung trên, án sơ thẩm đã xét xử và quyết định

Căn cứ vào Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 1 Điều 188 Luật đất đai; Căn cứ Điều 117, Điều 122 và Điều 131 của Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*” của nguyên đơn là bà Nguyễn Thu H đối với bị đơn là ông Hồ Mạnh V, xử:

1. Buộc ông Hồ Mạnh V phải trả cho bà Nguyễn Thu H số tiền: 2.500.000.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 13 tháng 10 năm 2021 ông Hồ Mạnh V kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thu H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều xác nhận số tiền 2.500.000.000đ do ông Hồ Mạnh V nhận cọc là tiền của bà Nguyễn Thị Minh H nhờ bà Nguyễn Thu H đặt cọc để nhận chuyển nhượng nhà liền kề B2-67-26 tại Dự án Khu đô thị mới B. Theo bà H trước đây bà đã khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận T, thành phố Đà Nẵng, nơi cư trú cũ của ông Hồ Mạnh V, để yêu cầu ông Mạnh V trả số tiền đã nhận cọc nhưng Tòa án nhân dân quận T cho rằng bà Thu H mới có quyền khởi kiện và trả lại đơn khởi kiện của bà. Do đó bà Thu H đã khởi kiện ông Hồ Mạnh V. Ngày 06 tháng 4 năm 2021 bà H có “*Văn bản trình bày ý kiến*” và tại phiên tòa phúc thẩm bà H đồng ý việc khởi kiện của bà Thu H. Trong trường hợp Tòa án buộc ông Mạnh V trả lại cho bà Thu H 2.500.000.000đ thì giữa bà H và bà Thu H sẽ giải quyết với nhau. HĐXX thấy phù hợp.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về tài sản giao dịch:

[2.1.1] Căn cứ tin nhắn lúc 14 giờ 07 phút ngày 14 tháng 6 năm 2018 giữa bà Nguyễn Thu H và bà Võ Thanh Minh C, được Văn phòng Thừa phát lại H, lập “*Bản sao Vi bằng*” ngày 25 tháng 12 năm 2020 cũng như lời khai của các đương sự: Hồ Mạnh V, Nguyễn Thu H, Nguyễn Thị Minh H và Võ Thanh Minh C thì tài sản các bên đặt cọc là nhà liền kề B2-67-26 tại Dự án Khu đô thị mới B. Căn cứ Hợp đồng đặt cọc và Phụ lục Số 01 thì ngày 22/7/2018 giữa Công ty N với ông Hồ Mạnh V tiến hành ký hợp đồng đặt cọc đối với bất động sản là “*Nhà liền kề*” mã số Bất động sản: SRB-B2-67-26. Như vậy, đối tượng các bên giao dịch là tài sản hình thành trong tương lai.

[2.1.2] Theo quy định tại điểm b, khoản 2 Điều 108 Bộ luật dân sự thì tài sản hình thành trong tương lai bao gồm tài sản chưa hình thành; tài sản hình thành trong tương lai nhưng chủ thể xác lập quyền sở hữu sau thời điểm xác lập giao dịch. Theo đó, tài sản hình thành trong tương lai là loại tài sản tồn tại hoặc chưa tồn tại ở thời

điểm giao dịch. Tuy nhiên, nó được đảm bảo thuộc về cá nhân hoặc tổ chức nhất định trong giao dịch; Điều 59 Luật kinh doanh bất động sản quy định chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai quy định: *“Bên mua, bên thuê mua có quyền chuyển nhượng hợp đồng mua bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai khi hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bên mua, bên thuê mua chưa được nộp cho cơ quan nhà nước có thẩm quyền”*... *“Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng được tiếp tục thực hiện các quyền nghĩa vụ của bên mua bên thuê mua nhà ở với chủ đầu tư”*... *“Bên nhận chuyển nhượng hợp đồng mua bán thuê mua nhà ở cuối cùng được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định của pháp luật về đất đai”*. Cấp sơ thẩm cho rằng đối tượng giao dịch giữa bà Thu H với ông Mạnh V là quyền sử dụng đất để áp dụng khoản 1 Điều 188 luật đất đai, xác định ông Mạnh V không có quyền nhận cọc và giao dịch nhận cọc vô hiệu là đánh giá chưa đúng bản chất sự việc và áp dụng sai pháp luật.

[2.2] Về giao dịch đặt cọc:

[2.2.1] Tại hồ sơ vụ án và tại buổi làm việc ngày 22 tháng 12 năm 2020 bà Nguyễn Thu H, ông Hồ Mạnh V và bà Võ Thanh Minh C đều xác định thực chất việc đặt cọc để nhận mua nhà liền kề B2-67-26 là giao dịch giữa bà Nguyễn Thị Minh H và ông Hồ Mạnh V. Bà Thu H chỉ là người đặt cọc giúp cho bà H. Bà C là người môi giới, giúp việc cho ông Mạnh V. Do các bên giao dịch không có hợp đồng nên HĐXX xem xét các tin nhắn giữa bà H và ông Mạnh V, thông qua bà Thu H và bà C, được Văn phòng Thừa phát lại H, lập *“Bản sao Vi bằng”* ngày 25 tháng 12 năm 2020 thì thấy: Căn cứ hợp đồng đặt cọc số: SRB-B2-67-26/2017/HDDC/NVDN-LMC lập giữa Công ty N Đà Nẵng với ông Lê Mạnh C thì ông Lê Mạnh C là người nhận chuyển nhượng nhà liền kề B2-67-26. Ngày 17/5/2018 ông Mạnh V đặt cọc cho bà Võ Thị H, vợ ông Lê Mạnh C số tiền 1.000.000.000đ để nhận chuyển nhượng lại nhà liền kề B2-67-26. Đồng thời cùng ngày 17/5/2018 ông Mạnh V nhận cọc của bà H số tiền: 500.000.000đ, do bà Thu H chuyển cọc giúp theo Giấy nộp tiền ngày 17/5/2018 tại Ngân hàng TMCP

T, phù hợp với tin nhắn do bà C gửi cho bà Thu H lúc 15 giờ 58 phút ngày 17/5/2018 và tin nhắn do bà Thu H gửi cho bà C có nội dung là bà Thu H đã chuyển số tiền đặt cọc 500.000.000đ vào tài khoản của ông Mạnh V. Sau khi thực hiện việc giao cọc cho ông C và nhận cọc của bà Thu H, ngày 08/6/2018 ông Mạnh V đã thanh toán giá trị nhận chuyển nhượng nhà liền kề B2-67-26 cho ông Lê Mạnh C và 07 ngày sau, tức ngày 14/6/2018 ông Mạnh V mới nhận tiếp 2.000.000.000đ đặt cọc do bà Thu H chuyển. Như vậy, vào thời điểm nhận cọc lần 2 của bà Thu H thì ông Mạnh V đã kết thúc việc nhận chuyển nhượng với ông Lê Mạnh C. Đến ngày 02 tháng 7 năm 2018 ông Mạnh V chính thức ký hợp đồng đặt cọc với Công ty N để nhận chuyển nhượng nhà liền kề B2-67-26.

[2.2.2] Xem xét diễn biến giao dịch thông qua các tin nhắn giữa bà Thu H, bà H với bà C sau ngày ông Mạnh V chính thức ký hợp đồng đặt cọc với Công ty N thì thấy: Sau khi ông Mạnh V ký hợp đồng đặt cọc với Công ty N vào ngày 02 tháng 7 năm 2018, thì về phía ông Mạnh V, thông qua bà C đã nhiều lần nhắn tin từ số của bà C (0905.xxx.xxx) nhắn đến số máy của bà H (0935.xxx.xxx) yêu cầu bà H thực hiện các thủ tục tiếp theo, thể hiện: Lúc 10 giờ 07 phút ngày 02 tháng 8 năm 2018 bà C nhắn: *“Hi chị! Chị chụp hình CMND gửi cho em nhé; lúc 15 giờ 27 phút ngày 06 tháng 8 năm 2018 bà C nhắn: “Chị chụp hộ khẩu gửi cho em với nhé”* lúc 11 giờ 21 phút ngày 08 tháng 8 năm 2018 bà C nhắn *“em không thể gia hạn được thời gian thêm nữa, vì quá lâu rồi”*. Ngày 12 tháng 8 năm 2018, lúc 08 giờ 24 phút, bà H nhắn cho bà C *“chị có chuyện rồi”; “tiền bạc nhà cửa xe cộ chị vay chung với họ làm ăn chừ họ chạy hết rồi”; “chừ còn cái nhà nơi Út (tức bà C) đó”...Út coi bán cho chị để chị trả cho họ”*. Bà C nhắn lại cho bà H *“Bây giờ nhà đấy phải trả hết tiền sang tên chị mới bán được chị ạ”*... *“vì căn nhà để lâu quá rồi, em hỏi hoài mà đến nỗi họ cho gia hạn cuối, không thì mất tiền cọc”*. Bà H nhắn lại *“Chừ chị tiền mô nữa, nợ họ phải lo mà trả”*. Bà C nhắn cho bà H *“em đã hỏi căn đó hai tháng rồi, bây giờ em không thể hỏi được nữa. Bây giờ chủ căn nhà muốn đưa tiền tuần sau khi ra tên, còn không thì mất tiền là do chị đấy”*. Do giữa bà Thu H và ông Mạnh V không lập hợp đồng đặt cọc cũng như hợp đồng chuyển nhượng nên không xác định thời điểm các bên thực hiện nghĩa vụ

của mình để xác định được lỗi của các bên nhưng thông qua các tin nhắn giữa bà C với bà H thì nguyên nhân chính dẫn đến việc các bên không thực hiện hợp đồng là do bà H mất khả năng tài chính nên từ chối việc thực hiện hợp đồng.

[2.2.3] Lẽ ra, bà Thu H phải mất toàn bộ số tiền đặt cọc như quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, xem xét đối tượng các bên giao dịch thì thấy: Căn cứ “*Hợp đồng bao tiêu sản phẩm*” ngày 02 tháng 12 năm 2016 ký giữa Công ty TNHH C (nay là Công ty TNHH B) với Công ty N Đà Nẵng thì Công ty N là đơn vị bao tiêu sản phẩm nhà liền kề thuộc Dự án Khu đô thị mới B do Công ty TNHH B là chủ đầu dự án với diện tích X ha. Ngày 20 tháng 11 năm 2017 Tổng thanh tra Chính phủ ban hành Quyết định số: 2906/QĐ-TTCP, thanh tra toàn diện Dự án Khu Đô thị P. Nhà liền kề B2-67-26 mà ông Hồ Mạnh V và Công ty N ký Hợp đồng đặt cọc Số: SRB-B2-67-26/2018/HDDC/NVDN-HMV ngày 02 tháng 7 năm 2018, cũng như sau này bà Nguyễn Thu H đặt cọc cho ông Hồ Mạnh V để nhận chuyển nhượng thuộc Dự án Khu Đô thị P và là đối tượng thanh tra theo Quyết định số: 2906/QĐ-TTCP ngày 20 tháng 11 năm 2017 của Tổng thanh tra Chính phủ. Tại Công văn số: 1399/TB-TTCP, ngày 14 tháng 8 năm 2020 Thanh tra Chính phủ kiến nghị: *Thực hiện các thủ tục, quy trình thu hồi Dự án X ha đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật*”. Ngày 07 tháng 10 năm 2020 UBND thành phố Đà Nẵng ban hành Kế hoạch 6641/KH-UBND giao cho Sở Đ chủ trì, phối hợp với Sở P và các sở, ngành có liên quan *“thực hiện các thủ tục, quy trình thu hồi dự án 181 ha đảm bảo theo đúng quy định của pháp luật”*.

[2.2.4] Như vậy, trước khi Công ty N và ông Hồ Mạnh V ký Hợp đồng đặt cọc Số: SRB-B2-67-26/2018/HDDC/NVDN-HMV ngày 02 tháng 7 năm 2018 thì nhà liền kề B2-67-26 là đối tượng bị thanh tra và đến nay đang bị thu hồi. Lẽ ra, Công ty N Đà Nẵng và các cá nhân, tổ chức liên quan, phải thực hiện nghiêm túc Quyết định số: 2906/QĐ-TTCP ngày 20 tháng 11 năm 2017 của Tổng thanh tra Chính phủ đối với Dự án Khu Đô thị P, liên quan đến nhà liền kề B2-67-26 nhưng Công ty N vẫn tiến hành ký các hợp đồng nhận cọc, trong đó có hợp đồng với ông Hồ Mạnh V. Giao dịch đặt cọc giữa Công ty N với ông Hồ Mạnh V đối với nhà liền kề B2-67-26 theo Hợp đồng đặt cọc Số: SRB-B2-67-26/2018/HDDC/NVDN-HMV ngày 02 tháng 7 năm 2018 là

giao dịch vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Do giao dịch giữa Công ty N với ông Hồ Mạnh V đối với nhà liền kề B2-67-26 vô hiệu, đương nhiên giao dịch đặt cọc giữa ông Hồ Mạnh V với bà Nguyễn Thu H đối với nhà liền kề B2-67-26 là vô hiệu, do đó ông Mạnh V phải trả lại cho bà Thu H số tiền 2.500.000.000đ, đã nhận cọc.

[2.3] Ngoài ra, xem xét Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty N với ông Hồ Mạnh V đối với nhà liền kề B2-67-26 thì thấy: Tại tiết c, Điểm 3.1 Điều 3 của Hợp đồng bao tiêu sản phẩm ngày 02 tháng 12 năm 2016 quy định: *“Kể từ thời điểm hai bên ký biên bản bàn giao sản phẩm bao tiêu, bên bao tiêu được toàn quyền sử dụng và định đoạt sản phẩm bao tiêu và chịu mọi trách nhiệm có liên quan đến sản phẩm bao tiêu”*. Dẫn chiếu tiết a, điểm 3.1, Điều 3 của hợp đồng thì *“trong vòng 3 ngày khi chủ đầu tư hoàn tất xây dựng sản phẩm bao tiêuchủ đầu tư thông báo bằng văn bản cho bên bao tiêu để tiến hành nghiệm thu và bàn giao sản phẩm bao tiêu”*. Như vậy, sau khi hoàn thành việc xây dựng các căn hộ liền kề đưa vào sử dụng thì trong vòng 03 ngày, Công ty TNHH B phải bàn giao toàn bộ sản phẩm bao tiêu cho Công ty N. Và chỉ sau khi được Công ty TNHH B bàn giao nhà liền kề thì Công ty N mới *“được toàn quyền sử dụng và định đoạt sản phẩm bao tiêu”*.

[2.4] Căn cứ biên bản xem xét thực tế do cấp sơ thẩm tiến hành ngày 29 tháng 5 năm 2020 thì hiện trạng toàn bộ diện tích X ha đất tại Dự án B là một bãi đất trống, bỏ hoang. Tại biên bản làm việc giữa Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng với Công ty TNHH B vào ngày 04 tháng 3 năm 2021 thì Dự án chỉ mới hoàn thành 25% móng. Như vậy, dù Dự án được thực hiện ở mức độ nào thì vào thời điểm Công ty N ký hợp đồng với ông Hồ Mạnh V thì Công ty N vẫn chưa được Công ty TNHH B bàn giao sản phẩm bao tiêu nhưng Công ty N đã định đoạt, nhận tiền cọc để chuyển nhượng cho ông Mạnh V nhà liền kề B2-67-26 là vi phạm tiết c, Điểm 3.1 Điều 3 của Hợp đồng bao tiêu sản phẩm ngày 02 tháng 12 năm 2016. Hiện nay Dự án Khu đô thị mới B đang bị thu hồi theo Kế hoạch 6641/KH-UBND, ngày 07 tháng 10 năm 2020 UBND thành phố Đà Nẵng.

[3] Từ những phân tích trên, HĐXX không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Mạnh V như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Thu H và bà H xác định là trong trường hợp HĐXX buộc ông Mạnh V trả lại tiền nhận cọc thì bà Thu H và bà H đồng ý cho ông Mạnh V trả số tiền 2.500.000.000đ làm 03 lần, cụ thể: Lần 1, từ ngày 19 tháng 4 năm 2021 đến ngày 15 tháng 5 năm 2021, trả: 1.250.000.000đ; Lần 2, từ ngày 15 tháng 5 năm 2021 đến ngày 15 tháng 6 năm 2021, trả: 625.000.000đ và lần 3, từ ngày 15 tháng 6 năm 2021 đến ngày 15 tháng 7 năm 2021, trả số tiền còn lại: 625.000.000đ. HĐXX chấp nhận sự tự nguyện của bà Thu H.

[5] Tại phiên tòa, ông Mạnh V cho rằng, trong trường hợp xác định giao dịch đặt cọc giữa ông và bà Thu H vô hiệu thì ông yêu cầu HĐXX xem xét đến số tiền ông đã thanh toán giá trị nhà liền kề B2-67-26 cho ông Lê Mạnh C và đặt cọc cho Công ty N để nhận chuyển nhượng nhà liền kề B2-67-26. HĐXX thấy: Yêu cầu của ông Mạnh V liên quan đến trách nhiệm của Công ty N, việc giải quyết giao dịch đặt cọc giữa bà Thu H với ông Mạnh V không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Mạnh V đối với giao dịch đặt cọc, nhận chuyển nhượng với ông Lê Mạnh C cũng như với Công ty N. Sau này, nếu có căn cứ thì ông Mạnh V khởi kiện ông Lê Mạnh C cũng như Công ty N vụ án khác.

[6] Đối với quyết định bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà Thu H đối với số tiền lãi 315.000.000đ; buộc bà Thu H chịu án phí 15.750.000đ và khấu trừ vào tạm ứng án phí DSST, không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[7] Do không chấp nhận kháng cáo, ông Mạnh V phải chịu 300.000đ án phí DSPT, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí DSPT đã nộp.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 123 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Mạnh V; Giữ nguyên quyết định Bản án sơ thẩm số: 55/DSST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của TAND quận K, thành phố Đà Nẵng.

1.1. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thu H về việc “Đòi tiền đặt cọc” đối với ông Hồ Mạnh V.

1.2 Buộc ông Hồ Mạnh V phải trả cho bà Nguyễn Thu H số tiền: 2.500.000.000đ (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

1.3 Chấp nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thu H về việc cho ông Hồ Mạnh V trả số tiền 2.500.000.000đ cụ thể như sau.

-Lần 1: Từ ngày 19 tháng 4 năm 2021 đến ngày 15 tháng 5 năm 2021, trả 1.250.000.000đ.

-Lần 2: Từ ngày 15 tháng 5 năm 2021 đến ngày 15 tháng 6 năm 2021, trả: 625.000.000đ.

-Lần 3: Từ ngày 15 tháng 6 năm 2021 đến ngày 15 tháng 7 năm 2021, trả số tiền còn lại: 625.000.000đ.

1.4 Kể từ khi người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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.

1.5 Án phí DSST, ông Hồ Mạnh V phải chịu 82.000.000đ.

1.6 Quyết định bản án buộc bà Nguyễn Thu H phải chịu 15.750.000đ án phí DSST và khấu trừ vào 44.150.000đ tạm ứng án phí (khoản 2 Điều 2) không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực thi hành

2/ Án phí DS phúc thẩm, ông Hồ Mạnh V phải chịu: 300.000đ, được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí DSPT ông Hồ Mạnh V đã nộp (biên lai số: 0002335 ngày 23 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, thành phố Đà Nẵng).

3/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên và được thi hành theo quy định tại Điều 02 luật thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP Đà Nẵng.
- TAND quận K.
- Chi cục THADS quận K;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Trương Chí Trung**