TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 82/2020/ DS - PT Ngày: 21-02-2020 V/v "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất".	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thương

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Giảng
Bà Lê Thị Ngọc Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Ngày 14 và 21 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 548/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2019 về " Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 695/2019/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 98/2020/QĐ - PT ngày 14 tháng 01 năm 2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hồ Thị Tú Q, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số 236/1/2C đường P, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu L.

Địa chỉ: Số 6, đường E, Phường O, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 19 tháng 10 năm 2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Tuấn T – Luật sư thuộc Văn phòng luật sư N – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị F, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số 260 đường A, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Minh H - Luật sư thuộc Văn phòng luật sư R– Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn – bà Hồ Thị Tú Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Hồ Thị Tú Q có người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Hữu L trình bày:

Trước ngày 9/02/2018, qua sự giới thiệu của bà N và ông C thì bà Q và bà F có gặp nhau để bàn bạc, thỏa thuận về vấn đề mua bán nhà, đất của bà F. Sau khi thống nhất, ngày 9/02/2018 bà Q có đến nhà bà F tại địa chỉ 260 đường A, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để bàn bạc việc chuyển nhượng nhà, đất tọa lạc tại phường D, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng nhà, đất trên là 21.500.000.000đ (Hai mươi mốt tỷ năm trăm triệu đồng). Số tiền đặt cọc là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng), chia thành 2 đợt, cụ thể: đợt 1 ngày 9/02/2018 đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), đợt 2 ngày 10/02/2018 đặt cọc 4.800.000.000đ (Bốn tỷ tám trăm triệu đồng). Sau khi bàn bạc, thống nhất giá cả bà Q mới viết giấy nhận cọc bán đất đường V và đã giao cho bà F số tiền cọc đợt 1 là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Giấy nhận cọc do bà Q viết, bà F ký ở bên nhận cọc. Tại thời điểm ký giấy có người chứng kiến là bà N (tên thường gọi là bà U). Sáng ngày 10/02/2018 theo đúng thỏa thuận bà Q có mang 4.800.000.000đ (Bốn tỷ tám trăm triệu đồng) tiền mặt giao cho bà F nhưng bà F không đồng ý bán nhà, đất và đề nghị trả lại tiền cọc đã nhận 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng), phía bà Q không đồng ý nhận lại tiền cọc và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, do phía bà F không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bà Q có đơn khởi kiện. Nay nguyên đơn xác định việc không tiếp tục hợp đồng là lỗi của bị đơn, tuy nhiên nguyên đơn vẫn có thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng theo như thỏa thuận hai bên đã ký. Nếu bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy nhận cọc tiền bán đất đường V ký ngày 9/02/2018 giữa bà Q và bà F. Buộc bà F trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng) và bồi thường tiền cọc gấp 10 lần số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đ (Hai tỷ đồng) do bà F cố tình vi phạm Giấy đặt cọc, không ký hợp đồng mua bán nhà cho bà Q. Tổng cộng 2.200.000.000 đ (Hai tỷ hai trăm triệu đồng). Nguyên đơn yêu cầu bà

F thanh toán một lần sau khi án có hiệu lực pháp luật. Số tiền đặt cọc là tiền của cá nhân bà Q không liên quan đến ai, nguyên đơn xác định chỉ giao tiền cho cá nhân bà F, vì vậy nguyên đơn chỉ yêu cầu bà F trả lại số tiền trên cho nguyên đơn. Trường hợp bà F muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì nguyên đơn đồng ý và sẽ rút đơn khởi kiện.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị F trình bày:

Bà xác định bà có giữ số tiền của bà Q 200.000.000 đ (Hai trăm triệu đồng) đây không phải là số tiền bà nhận cọc của bà Q để chuyển nhượng nhà, đất mà bà Q trình bày. Cụ thể, vào khoảng 17 giờ 30 phút ngày 9/02/2018, bà N là người bà nhờ trông coi đất đến chỗ làm việc của bà tại địa chỉ 20/10 đường J, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh để làm môi giới hỏi mua mảnh đất tại đường V, phường D, quận Đ. Lúc này, bà trả lời với bà N là bà không bán mảnh đất trên và con bà cũng không đồng ý bán. Tuy nhiên, sau đó khoảng 1 giờ, bà Q đến gặp bà và bà N giới thiệu bà Q là người muốn mua đất của bà. Tại đây bà cũng trả lời cho bà Q là bà không muốn chuyển nhượng nhà, đất trên. Sau đó, bà về nhà tại địa chỉ 260 đường A, phường G, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Q cùng với bà N đến nhà bà đặt vấn đề viết giấy để lấy ngày vì hôm nay ngày 9/02/2018 là ngày tốt, sau đó bà Q tự viết giấy nhận cọc bán đất đường V. Khi bà Q đọc lại cho bà nghe nội dung giấy lấy ngày thì bà Q chỉ đọc nội dung bắt đầu từ "Hôm nay ngày….". Riêng tiêu đề giấy nhận cọc tiền bán đất đường V bà Q không đọc và khi đọc nội dung bà Q cũng không đọc cho bà nghe phần phạt cọc. Sau khi bà ký vào giấy bà Q viết thì bà Q bỏ lại 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và đem giấy lấy ngày về, không đưa cho bà. Sang ngày 10/02/2018 bà Q đưa thêm 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) bà không nhận và có chạy theo trả lại số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho bà Q nhưng bà Q không đồng ý nhận lại. Ngày 11/02/2018 bà Q nhờ người đưa giấy nhận cọc cho bà thì bà mới biết đây là giấy nhận cọc tiền mua bán nhà, đất đường V và trong đó bà Q có ghi thêm "Bên A cam kết không bán cho người thứ 3. Bên A không bán phải đền cọc gấp 10 lần cho bên mua" tuy nhiên bà không yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định phần viết thêm của bà Q. Nếu bà Q có đọc cho bà nghe tiêu đề của giấy nhận cọc thì bà đã có ý kiến phản đối và không đồng ý ký. Ngay sau đó bà có liên lạc với bà N để trả lại số tiền cho bà Q vì trong giấy nhận cọc không ghi rõ địa chỉ của bà Q và bà N cũng không biết địa chỉ trên. Vì vậy bà vẫn giữ số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) của bà Q. Nay bà xác định bà không có nhu cầu chuyển nhượng nhà, đất tại đường V, phường D, quận Đ. Giữa bà và bà Q không có thỏa thuận, bàn bạc về vấn đề chuyển nhượng nhà, đất tại đường V. Việc nguyên đơn có Giấy chứng nhận

quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở là do bà N cung cấp bản photo cho bà Q, bà không có cung cấp giấy tờ gì cho bà Q. Hiện nay nhà, đất tại đường V, phường D, quận Đ không có ai đang cư trú. Bà xác nhận nhà, đất trên là của cá nhân bà không liên quan đến ai. Bà xác định giữa bà và bà Q không có giao dịch mua bán nhà, đất. Số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) do bà Q cố ý để lại nhà bà thành hai lần, lần 1 là chiều ngày 9/02/2018 giao 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) và chiều ngày hôm sau là ngày 10/02/2018 bà Q đến nhà bà và gọi bà ra và nhét vào tay bà 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng) rồi bỏ chạy. Bà xác định vào sáng ngày 10/02/2018 bà Q không đến nhà bà đưa 4.800.000.000đ (Bốn tỷ tám trăm triệu đồng) như lời trình bày của nguyên đơn. Bà xác định tờ giấy nhận cọc do bà Q cung cấp là do bà Q tự viết và sau 3 ngày bà Q đem đến đưa cho bà bản photo và bà Q ghi thêm "Bên A cam kết không bán cho người thứ 3. Bên A không bán phải đền cọc gấp 10 lần cho bên mua". Bà xác định bà không phải là bên A và tiêu đề của giấy nhận cọc cũng không đúng vì bà không bán đất. Vì vậy bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, chỉ đồng ý trả lại số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) đã nhận và không đồng ý trả số tiền bồi thường theo yêu cầu của nguyên đơn. Về các tin nhắn mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án bà xác định bà không biết vì bà không sử dụng tin nhắn điện thoại. Đề nghị Tòa án căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo đúng quy định pháp luật. Cá nhân bà không đăng tin rao bán nhà, đất trên mạng, ai là người đăng tin bà không biết và không chịu trách nhiệm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 695/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hủy giấy nhận cọc tiền bán đất đường V ký ngày 9/02/2018 giữa bà Hồ Thị Tú Q và bà Nguyễn Thị F. Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị F đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho bà Hồ Thị Tú Q.

Thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường số tiền cọc 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) của bà Hồ Thị Tú Q đối với bà Nguyễn Thị F.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị F là người cao tuổi, thuộc đối tượng không phải chịu án phí. Bà Hồ Thị Tú Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm của phần không được chấp nhận yêu cầu là 72.000.000đ (Bảy mươi hai triệu đồng) nhưng được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 38.000.000đ (Ba mươi tám triệu đồng) bà Hồ Thị Tú Q đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0022829 ngày 19/10/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Đ. Bà Hồ Thị Tú Q phải nộp tiếp số tiền chênh lệch là 34.000.000đ (Ba mươi bốn triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo và quy định về thi hành án cho các bên đương sự.

Ngày 28 tháng 10 năm 2019, bà Hồ Thị Tú Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: qua sự giới thiệu của người môi giới tên N thì nguyên đơn biết được bị đơn có rao bán đất ở đường V, Khu phố X, phường D, quận Đ. Ngày 9/02/2018, bà N đi cùng nguyên đơn đến nhà bị đơn và tại đây các bên có lập giấy nhận cọc tiền bán đất đường V với giá thỏa thuận là 21.500.000.000 đồng. Ngay khi ký giấy nhận cọc, nguyên đơn giao cho bị đơn số tiền cọc 200.000.000 đồng. Vào ngày 10/02/2018, nguyên đơn đặt cọc tiếp 4.800.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào ngân hàng. Thực hiện theo thỏa thuận, nguyên đơn có yêu cầu bị đơn cung cấp số tài khoản để chuyển tiếp tiền cọc cũng như yêu cầu bị đơn thực hiện hợp đồng nhưng không được bị đơn chấp nhận. Hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của bị đơn, việc bị đơn giữ số tiền cọc 200.000.000 đồng của nguyên đơn đã phát sinh trách nhiệm, nghĩa vụ của bị đơn đối với nguyên đơn. Nay nguyên đơn kháng cáo đề nghị sửa án sơ thẩm: yêu cầu hủy giấy nhận cọc tiền bán đất ngày 9/02/2018, buộc bị đơn trả lại cọc 200.000.000 đồng và bồi thường số tiền cọc theo thỏa thuận là 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.200.000.000 đồng. Nguyên đơn rút yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Bị đơn trình bày: bà là chủ sở hữu nhà đất số 47 đường V, khu phố X, phường D, quận Đ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 30/11/2009. Cách đây 02 năm, bà có nhờ người môi giới tên N rao bán nhà đất này với giá 21.500.000.000 đồng. Ngày 09/02/2018, bà N có đưa bà Q đến nhà nhưng khi đó bà nói không bán nhà đất nữa. Bà thừa nhận chữ ký, chữ viết Ng Thị F phía dưới bên nhận cọc là của bà nhưng bà không thừa nhận những nội dung trong giấy nhận cọc, vì đó không phải là giấy nhận cọc mà đây là giấy lấy ngày theo như bà Q nói nên bà mới ký chứ bà không mua bán gì với bà Q. Về số tiền 200.000.000 đồng không phải nhận một lúc mà khi ký giấy xong bà Q ra về bỏ lại 100.000.000 đồng và ngày hôm sau bà Q dúi vào tay bà tiếp 100.000.000 đồng rồi bỏ đi. Do không biết địa chỉ của bà Q nên bà không trả lại cho bà Q số tiền này được. Nay bà đồng ý trả

lại cho bà Q 200.000.000 đồng nhưng không đồng ý bồi thường cọc theo yêu cầu của bà Q vì giữa bà với bà Q không có việc mua bán gì cả.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu: bị đơn thừa nhận có nhờ người môi giới bán vị trí khu đất đường V, khu phố X, phường D, quận Đ, hai bên tiến hành lập giấy nhận cọc thể hiện ý chí tự nguyện của đương sự. Số tiền cọc 200.000.000 đồng của nguyên đơn được giao nhận ngay khi lập giấy, như vậy việc giao cọc đợt 1 đã hoàn tất. Số tiền cọc 4.800.000.000 đồng không được chuyển khoản là do bị đơn không cung cấp số tài khoản, không chịu nhận cọc. Việc không nhận cọc đợt 2 là do bị đơn không muốn tiếp tục hợp đồng. Lỗi thuộc hoàn toàn bị đơn nên bị đơn phải chịu trách nhiệm. Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, đề nghị chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn phát biểu: giấy nhận cọc ngày 9/02/2018 vô hiệu vì tên của đương sự ghi không đúng, diện tích đất không phù hợp. Số tiền cọc phải giao 5.000.000.000 đồng thì mới được xem đã thực hiện xong việc đặt cọc. Nguyên đơn chỉ mới giao cho bà F số tiền 200.000.000 đồng là chưa thực hiện xong đặt cọc nên bà F không có trách nhiệm để bồi thường. Ngoài ra, giấy nhận cọc chỉ ghi bán đất không có thông tin về nhà nên không phải là đối tượng giao dịch; giấy nhận cọc không ghi bên A là ai, không xác định được bên A là bà F nên bà F không có nghĩa vụ bồi thường cọc, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: giấy nhận cọc ngày 9/02/2018 chưa hoàn thành, không thống nhất giữa tiêu đề và nội dung, không có căn cứ chứng minh lỗi của bị đơn. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo: căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự thì đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định nên được chấp nhận về mặt hình thức.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần kháng cáo về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần kháng cáo của nguyên đơn, đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu đã rút.

[2] Căn cứ vào lời trình bày của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm, có cơ sở xác định nhà đất số 47 đường V, Khu phố X, phường D, quận Đ theo Giấy

chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở do Ủy ban nhân dân quận Đ cấp ngày 30/11/2009, thuộc sở hữu của bị đơn và bị đơn có nhờ người môi giới tên Nhung rao bán với giá 21.500.000.000 đồng (rao bán cách đây 2 năm).

[3] Tại giấy nhận cọc tiền bán đất đường V có nội dung: ....*Hôm nay ngày 9/02/2018 tôi tên Nguyễn Thị F SN 1954 CMND số 020885246 cấp 19/11/2003, TPHCM. Thường trú 260 đường A, phường G, Q1 là chủ sở hữu khu đất ĐS 4 số nhà 47, Khu phố X, phường D, Đ, diện tích 670m2 tôi đồng ý bán với giá 21.500.000.000 đồng (Hai mươi mốt tỷ năm trăm triệu đồng) cho bà Hồ Thị Tú Q SN 1979, CMND số 025748911 cấp ngày 6/03/2013, trú tại 236/1/2C đường P, P.S, B-HCM. Hôm nay bà Hồ Thị Tú Q đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Vào ngày 10/02/2018 bà Q đặt cọc tiếp 4.800.000.000đ (Bốn tỷ tám trăm triệu đồng). Bằng hình thức chuyển khoản vào ngân hàng trong vòng một tháng kể từ ngày đặt cọc hai bên ra ký công chứng. Bên mua chồng tiếp cho bên bán số tiền 16.000.000.000đ (Mười sáu tỷ đồng) còn 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) sau khi hai bên hoàn thành thủ tục thuế, bên mua sẽ trả hết cho bên bán...*

Nhận thấy: Tại phiên tòa bị đơn xác nhận chữ ký, chữ viết Ng Thị F phía dưới Bên nhận cọc là của bị đơn nhưng không thừa nhận những nội dung trên giấy nhận cọc, theo bị đơn việc bị đơn ký vào giấy đó là giấy lấy ngày nhưng bị đơn không chứng minh được có một giấy lấy ngày nào đó ngoài giấy nhận cọc này. Lời khai này hoàn toàn mâu thuẫn với lời khai cho rằng bà không có ý định bán đất và mâu thuẫn với lời khai nhận số tiền 200.000.000 đồng trong khi giữa hai bên hoàn toàn không có quan hệ giao dịch nào khác. Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định *vào ngày 9/02/2018, bà Q và bà F có thỏa thuận việc đặt cọc để chuyển nhượng nhà đất tọa lạc tại số 47 đường V, Khu phố X, phường D, quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng 21.500.000.000 đồng (Hai mươi mốt tỷ năm trăm triệu đồng), tiền đặt cọc là 5.000.000.000đ (Năm tỷ đồng) được chia làm 2 đợt cụ thể: đợt 1 ngày 9/02/2018 giao 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) ngày hôm sau 10/02/2018 giao tiếp 4.800.000.000đ (Bốn tỷ tám trăm triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản vào ngân hàng* là có căn cứ. Điều này khẳng định giữa hai bên có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất.

[4] Về tiêu đề và nội dung trên giấy nhận cọc ngày 9/02/2018, cấp sơ thẩm nhận định trong nội dung giấy thỏa thuận ghi không thống nhất: tiêu đề phía trên giấy nhận cọc ghi bán đất đường V, trong phần nội dung thì ghi bà F là chủ sở hữu khu đất đường K.

Nhận thấy: Theo kết quả xác minh của Công an phường D thì, tại khu phố X, phường D, quận Đ không có đường K-Khu phố X- phường D. Tại địa chỉ 47 đường V-Khu phố X- phường D, quận Đ hiện nay là đất trống, không có ai cư ngụ. Và tại phiên tòa sơ thẩm, khi trả lời cho Hội đồng xét xử về hiện trạng nhà đất hiện nay như thế nào thì bị đơn đáp: ***hiện nay là đất trống, không có ai ở*** (Bút lục số 151). Như vậy, qua xác minh của Công an và trình bày của bị đơn thì bị đơn là chủ sở hữu nhà đất số 47 đường V khu phố X, phường D và tại khu phố X không có đường số K nào khác, hiện trạng là *đất trống* phù hợp với

những thông tin trên giấy nhận cọc tiền bán đất đường V, việc ghi ĐK là có sự nhầm lẫn nhưng có nêu được thông tin số nhà 47 khu phố X, phường D. Do đó, cấp sơ thẩm nhận định như nêu trên là không có cơ sở và mâu thuẫn với nhận định của cấp sơ thẩm đã trích dẫn ở trên.

[5] Về số tiền cọc: nội dung trên giấy nhận cọc ngày 9/02/2018 thể hiện: ....Hôm nay bà Hồ Thị Tú Q đặt cọc 200.000.000 đồng. Vào ngày 10/02/2018 bà Q đặt cọc tiếp 4.800.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào ngân hàng.

Căn cứ vào lời trình bày của các đương sự xác nhận bà F chỉ mới nhận 200.000.000 đồng, số tiền 4.800.000.000 đồng còn lại chưa được chuyển khoản vào ngân hàng cho bà F. Nguyên đơn trình bày: do bị đơn không cung cấp số tài khoản nên không thực hiện được việc chuyển số tiền 4.800.000.000 đồng cho bị đơn. Bị đơn không thừa nhận số tiền 200.000.000 đồng là tiền cọc vì bị đơn không thỏa thuận chuyển nhượng gì với nguyên đơn. Việc bị đơn giữ số tiền 200.000.000 đồng là do nguyên đơn tự bỏ lại và nhét vào tay bà.

Nhận thấy, việc bị đơn không thừa nhận số tiền 200.000.000 đồng là tiền nhận cọc nhưng bị đơn cũng không chứng minh được số tiền đã nhận của nguyên đơn là tiền gì. Căn cứ vào nội dung tại giấy nhận cọc tiền bán đất thì nguyên đơn có đặt cọc 200.000.000 đồng phù hợp với số tiền 200.000.000 đồng bị đơn đã nhận nên có cơ sở xác định bị đơn có nhận cọc số tiền 200.000.000 đồng và kể từ khi nhận số tiền cọc này ràng buộc nghĩa vụ các bên. Bị đơn đã nhận cọc từ tháng 02/2018 nhưng không thực hiện tiếp những thỏa thuận tại giấy nhận cọc nay nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền cọc là có cơ sở chấp nhận.

[6] Từ những phân tích trên đã có cơ sở để xác định cấp sơ thẩm tuyên là không có căn cứ, cần sửa lại phần này.

[7] Về yêu cầu bồi thường phạt cọc: tại giấy nhận cọc tiền bán đất đường V ngày 9/02/2018 có nội dung: .....tôi tên Nguyễn Thị F là chủ sở hữu..., tôi đồng ý bán với giá 21.500.000.000 đồng cho bà Hồ Thị Tú Q, bên mua sẽ trả hết cho bên bán. Bên A cam kết không bán cho người thứ 3. Bên A không bán phải đền cọc gấp 10 lần cho bên mua.

Như vậy, trong giao dịch nhận cọc theo giấy nhận cọc này chỉ có hai bên tham gia giao kết đó là bị đơn (bên bán) và nguyên đơn (bên mua). Do đó, việc bị đơn không thừa nhận là bên A và cấp sơ thẩm nhận định không có căn cứ để xác định bên A là bị đơn là không phù hợp với nội dung tại giấy nhận cọc. Như đã nhận định, bị đơn có lỗi trong việc không tiếp tục thực hiện những thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên ngoài việc phải trả lại cọc cho nguyên đơn còn phải bồi thường cọc theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 quy định: Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài

sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.

Theo thỏa thuận tại giấy nhận cọc nêu trên thì yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn có cơ sở được chấp nhận. Như vậy, ngoài việc trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 200.000.000 đồng, bị đơn còn phải bồi thường cọc cho nguyên đơn số tiền 2.000.000.000 đồng, tổng cộng 2.200.000.000 đồng là có căn cứ.

[8] Về giấy nhận cọc tiền bán đất đường V: do giao dịch đặt cọc có hiệu lực; hai bên đương sự đều thể hiện ý chí không tiếp tục thực hiện; do đó cần chấm dứt và xử lý hậu quả của đặt cọc như đã nhận định nêu trên.

[9] Xét lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn, nhận thấy như đã phân tích ở trên, xét thỏa thuận đặt cọc của hai bên tại giấy nhận cọc ngày 9/02/2018 là có hiệu lực. Tại giấy này có thỏa thuận 2 lần đặt cọc: lần 1: 200.000.000 đồng và bên nhận cọc đã nhận đợt 1 là đã tiến hành một phần thỏa thuận nên phải chịu phạt cọc. Lời trình bày của Luật sư là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[10] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, như đã nhận định ở trên, đề nghị của Luật sư có cơ sở nên chấp nhận.

[11] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, như phân tích ở trên là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn: sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về đòi cọc và phạt cọc.

[12] Về án phí: án phí dân sự sơ thẩm: do sửa án nên nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm được xác định lại như sau: bị đơn phải chịu 76.000.000 đồng, tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn không phải chịu, hoàn lại án phí tạm nộp cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 289, khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Luật Thi hành án Dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – bà Hồ Thị Tú Q.

Sửa Bản án sơ thẩm số 695/2019/DS-ST ngày 23 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Đ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1/ Chấm dứt hiệu lực giấy nhận cọc tiền bán đất đường V ngày 9/02/2018 giữa bà Hồ Thị Tú Q và bà Nguyễn Thị F.

2/ Buộc bà Nguyễn Thị F trả cho bà Hồ Thị Tú Q số tiền cọc 200.000.000 đồng và khoản tiền bồi thường cọc 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.200.000.000 (Hai tỷ hai trăm triệu đồng).

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp người phải thi hành án chậm thực hiện thanh toán tiền thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

3/ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo đã rút về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị F là người cao tuổi được miễn án phí.

Bà Hồ Thị Tú Q được nhận số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 38.000.000 (Ba mươi tám triệu) đồng theo biên lai thu tiền số AA/2018/ 0022829 ngày 19/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Hồ Thị Tú Q được nhận số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0003974 ngày 31/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Đ.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 yêu cầu 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Cục Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Đ;
- Tòa án nhân dân quận Đ;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Vp, Hồ sơ vụ án.

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

Võ Thị Kim Thương