TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 43/2023/DS-PT
Ngày 10 – 4 – 2023
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: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung

Ông Cao Văn Hiếu

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Lê Anh Pha - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10-4-2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2022/DS-PT ngày 31-10-2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2023/QĐ-PT ngày 31-01-2023; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 30/2023/QĐ-PT ngày 17-02-2023; Quyết định tạm ngừng phiên toà số 59/2023/QĐ-PT ngày 10-3-2023; giữa các đương sự:

**** Nguyên đơn:*** Ông **Lê Văn L**; sinh năm 1981; Địa chỉ: Lô 5xx đường V, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Minh T1; sinh năm: 1993; địa chỉ: 1xx đường P, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy ủy quyền số công chứng 762 ngày 14-3-2022 của Văn phòng công chứng Đặng Duy Hùng, thành phố Đà Nẵng; Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Trương Nguyễn Công N (Công ty Luật TNHH MTV N giới thiệu), Luật sư thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ: Lầu 3 Toà nhà 1xx đường X, phường Y, quận B, thành phố Hồ Chí Minh; Có mặt.

**** Bị đơn:*** Ông **Nguyễn An B**; sinh năm: 1972; Địa chỉ: Số 1xx đường L, quận C, Thành phố Đà Nẵng;

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Chí T2, sinh năm: 1979; Địa chỉ: Kxx/y đường L, tổ xx, phường C, quận C, thành phố Đà Nẵng; theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 001382 ngày 17-11-2022 của Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Thảo, thành phố Đà Nẵng; Có mặt.

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H; địa chỉ: Số 2xx đường K, quận C, thành phố Đà Nẵng; Vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Quang D; sinh năm: 1969; địa chỉ: Số 4xx đường T, phường Y, quận Z, thành phố Hồ Chí Minh; Vắng mặt.

3. Bà Lê Thị Mộng Y; sinh năm: 1979; địa chỉ: Lô 5xx đường V, phường H, quận S, thành phố Đà Nẵng.

4. Bà Lê Thị N; sinh năm: 1984; địa chỉ: Lô 4xx – 4xx đường Đ, quận S, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Mộng Y và bà Lê Thị N: Ông Trần Minh T1; sinh năm: 1993; địa chỉ: 1xx đường P, phường B, quận C, thành phố Đà Nẵng; theo Giấy ủy quyền số công chứng 1977 ngày 27-5-2022 của Văn phòng công chứng Đặng Duy Hùng, thành phố Đà Nẵng; Có mặt.

* *Người kháng cáo:* Bị đơn - ông Nguyễn An B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày tại Đơn khởi kiện, các bản trình bày, biên bản hoà giải và tại phiên tòa:*

Ngày 08-4-2021, ông Lê Văn L có thỏa thuận mua của ông Nguyễn An B một thửa đất có ký hiệu Khu By-z, lô số 3x (Sophia), diện tích 140m^2 tại phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng là 10.500.000.000đ. Trong đó, ông Lê Văn L đã đặt cọc số tiền 500.000.000đ.

Theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc: "Bên A nhận đủ tiền cọc và giao hẹn trong vòng 20 ngày, kể từ ngày 08-4-2021 đến ngày 28-4-2021 cùng với Bên B làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho Bên A". Tuy nhiên, vào đúng ngày 28-4-2021, ông Nguyễn An B không tiến hành công chứng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Lê Văn L hoặc người được ông Lê Văn L chỉ định nhận chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền mà hẹn ông Lê Văn L và em gái ông L là bà Lê Thị N tới nhà ông B để làm việc. Tại đây, ông B yêu cầu em gái ông L là bà N chuyển đủ số tiền còn lại cho ông B trong khi ông L và em gái ông L chưa được nhìn thấy Hợp đồng chuyển nhượng, Công chứng viên hay hồ sơ liên quan đến thửa đất nêu trên. Lúc này, ông B viện lý dẫn do thửa đất chưa có sổ đỏ vì đất này là đất thuộc dự án, chủ

đầu tư và người đứng tên trên Hợp đồng là một người khác, trong khi trước đó ông B đã từng khẳng định với ông L và em gái ông L là thửa đất này đã có sổ đỏ rồi.

Trường hợp nếu ông L và em gái ông L chuyển đủ số tiền còn lại là 10.000.000.000đ thì ông B sẽ yêu cầu Công ty chuyển Hợp đồng từ chủ cũ sang cho ông L hoặc người được ông L chỉ định nhận chuyển nhượng. Thực tế vào thời điểm đó, em gái ông L là bà N thay mặt ông L đứng ra giao dịch, em gái ông L yêu cầu ông B tới Công ty để chuyển giao Hợp đồng thì sẽ thanh toán nhưng ông B không đồng ý tới Công ty để làm thủ tục.

Mặc khác, theo thỏa thuận tại Cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc: "Bên A cam kết tài sản nêu trên là thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh và Bên A cam đoan tài sản này không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan tổ chức, cá nhân nào". Tuy nhiên, trên thực tế tài sản nêu trên chưa thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn An B, cũng như chưa có đầy đủ các giấy tờ liên quan để chứng minh. Căn cứ thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08-4-2021, ông Nguyễn An B đã vi phạm nghĩa vụ và cam kết theo Hợp đồng.

Nay, ông Lê Văn L yêu cầu ông Nguyễn An B phải trả số tiền 1.000.000.000đ, trong đó tiền đặt cọc là 500.000.000đ, tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 500.000.000đ.

** Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày tại các bản trình bày, biên bản hoà giải và tại phiên tòa:*

Ông Nguyễn An B có nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Quang D một lô đất có ký hiệu Khu By-z, số lô 3x (số cũ 1x) thuộc dự án Khu Khách sạn và dân cư S. Nguồn gốc lô đất này ông Nguyễn Quang D nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H theo hình thức Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích đất này chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 08-4-2021, ông Lê Văn L có thoả thuận với ông B về việc nhận chuyển nhượng lại lô đất có ký hiệu Khu By-z, số lô 3x thuộc dự án Khu Khách sạn và dân cư S, diện tích 140m2 tại phường M, quận S với giá chuyển nhượng là 10.500.000.000đ. Do ông Lê Văn L biết rõ diện tích đất nhận chuyển nhượng là đất dự án, chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên đã thống nhất bên mua đặt cọc số tiền 500.000.000đ, số tiền còn lại (10.000.000.000đ) hai bên thống nhất đến ngày 28-4-2021:

- Bên A (ông Nguyễn An B) chịu trách nhiệm chuyển đổi hợp đồng và chi phí chuyển hợp đồng cho bên B (ông Lê Văn L);

- Bên B (ông Lê Văn L) thanh toán đầy đủ tiền trong hợp đồng cho bên A và bên A cam kết đã nộp đủ 100% tiền cho công ty để bên B ra sổ đỏ.

Theo thoả thuận và theo yêu cầu của ông Lê Văn L là bên A phải sang tên lô đất trên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho người mua là bà Lê Thị Mộng Y. Ông B đã thực hiện việc lập Biên bản thanh lý Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chủ đất cũ là ông Nguyễn

Quang D và Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H ngày 02-10-2017; lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H và bà Lê Thị Mộng Y ngày 27-4-2021. Tất cả các hồ sơ tài liệu này (Biên bản thanh lý, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất) đều đã được đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H là ông Trần Hữu H ký sẵn, chỉ chờ bên mua là ông Lê Văn L chuyển đủ tiền là sẽ đóng dấu công ty, hoàn tất các thủ tục cần thiết cho bên mua.

Tuy nhiên, đến ngày 28-4-2021 ông L không đến gặp ông B để chuyển đủ số tiền 10.000.000.000đ tiền chuyển nhượng đất theo như thoả thuận mà lại cho em gái là bà N của ông cùng một số nhân viên của Văn phòng thừa phát lại đến làm việc với ông B. Sau khi yêu cầu ông B đưa số tài khoản để chuyển tiền, em gái ông L kiếm đủ mọi lý do để kéo dài thời gian và đến tối ngày 28-4-2021 em gái ông L thừa nhận là không thể chuyển tiền mua đất và đề nghị ông B cho phía họ được bỏ cọc, huỷ bỏ việc chuyển nhượng đất này.

Mặc dù phía ông Lê Văn L đã vi phạm thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 08-4-2021, đã tự nguyện chấp nhận bỏ tiền cọc và huỷ bỏ việc chuyển nhượng đất. Tuy nhiên đến cuối tháng 5-2021, ông L lại có đơn tố giác ông B tại Công an Thành phố Đà Nẵng. Sau khi mời ông B và ông L lên xác minh, lấy lời khai, Cơ quan điều tra Công an Thành phố Đà Nẵng đã kết luận việc chuyển nhượng đất giữa ông B và ông L là đúng quy định pháp luật nên không giải quyết theo đơn tố giác nói trên.

Nay ông Lê Văn L tiếp tục khởi kiện ông B tại Toà án yêu cầu Tòa án buộc ông B phải trả cho ông Lê Văn L số tiền là 1.000.000.000đ, trong đó tiền đặt cọc là 500.000.000đ, tiền phạt vi phạm hợp đồng là 500.000.000đ. Ông B cho rằng nội dung trình bày của ông L trong đơn khởi kiện là hoàn toàn không đúng sự thật nên ông B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L nêu trên.

Vì ông B là người rất có thiện chí trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng việc chuyển nhượng không thành là do lỗi của ông Lê Văn L. Nếu hiện nay ông L vẫn còn có nhu cầu nhận chuyển nhượng diện tích đất nói trên thì ông B cam kết sẽ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn* phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự 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 kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Đối với nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, 357 Bộ luật dân sự; Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Hợp đồng đặt cọc" của ông Lê Văn L đối với ông Nguyễn An B. Buộc ông Nguyễn An B phải trả số tiền 1.000.000.000đ (trong đó tiền đặt cọc là 500.000.000đ, tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 500.000.000đ).

** Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 26-9-2022 như sau:*

Căn cứ căn vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147; Điều 273; khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, 357 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 yêu cầu khởi kiện "Hợp đồng đặt cọc" của ông Lê Văn L đối với ông Nguyễn An B.

Xử: Buộc ông Nguyễn An B phải trả số tiền 1.000.000.000đ (trong đó tiền đặt cọc là 500.000.000đ, tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 500.000.000đ).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 qui định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

2. Án phí bị đơn phải chịu 42.000.000đ; Hoàn lại cho ông Lê Văn L số tiền nộp tạm ứng án phí đã nộp.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

** Đơn kháng cáo:* Ngày 10-10-2022, bị đơn – ông Nguyễn An B có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nói trên do ông hoàn toàn không có lỗi trong việc làm cho Hợp đồng đặt cọc không thực hiện được như nhận định của bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng* phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận Đơn kháng cáo của ông Nguyễn An B do không có căn cứ pháp luật. Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, 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 và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Thủ tục tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H và ông Nguyễn Quang D đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại

phiên tòa nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự này.

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Nguyễn An B về việc cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 08-4-2021 không thể thực hiện được hoàn toàn là lỗi của ông Lê Văn L, do ngày 28-4-2021 bà Lê Thị N có đến nhà ông B để trao đổi và bỏ cọc vì không đủ tiền để thanh toán cho ông B. Về phía ông B không có lỗi do đã thực hiện đầy đủ các nghĩa vụ trong Hợp đồng đặt cọc, đã thanh toán đủ tiền 100% cho Chủ đầu tư. Do vậy, ông B yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận các nội dung khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận việc Toà án cấp sơ thẩm xử ông B phải trả lại tiền cọc và phạt cọc tổng cộng 1.000.000.000đ.

[2.1] Lô đất số 3x Khu By-z thuộc Dự án Khu Khách sạn và dân cư S, diện tích 140m^2 tại phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng có nguồn gốc của Chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H. Ngày 02-10-2017, Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 109B2-3-37/2017/HDDC/HH đối với Lô đất số 3x cho ông Nguyễn Quang D; kèm theo là Phiếu đặt chỗ (v/v hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất) lập cùng ngày. Đến ngày 10-8-2018, ông Nguyễn Quang D đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn An B và làm Đơn đề nghị thanh lý hợp đồng và chuyển đổi tên người chuyển nhượng ngày 10-8-2018 sang cho ông Nguyễn An B. Tất cả các tài liệu này do Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H nộp cho Toà án.

[2.2] Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H tại Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Đà Nẵng, tại Toà án cấp sơ thẩm và gửi các văn bản trình bày bổ sung cùng tài liệu, chứng cứ tại giai đoạn xét xử phúc thẩm đều xác định:

"Công ty H xác nhận ông Nguyễn An B CMND 201115897 đã thanh toán đủ toàn bộ số tiền của lô đất Khu By-z, số lô 3x thuộc dự án Khu Khách sạn và dân cư S, diện tích 140m^2 tại phường M, quận S từ ngày 10-3-2019.

- Công ty H xác nhận ông Nguyễn An B đã là chủ sở hữu của lô đất nói trên, chỉ chờ công ty làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

- Ông Nguyễn An B được quyền chuyển đổi tên người nhận chuyển nhượng, nhưng phải đề nghị Công ty Cổ phần Thương mại - Dịch vụ H thực hiện ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất."

Những thông tin này do Chủ đầu tư cung cấp nên có giá trị pháp lý. Đây cũng là cơ sở để Hội đồng xét xử nhận định từ ngày 10-3-2019, ông Nguyễn An B đã có một số quyền năng nhất định đối với Lô đất số 3x.

[2.3] Về nội dung của Hợp đồng đặt cọc (v/v chuyển nhượng quyền sở hữu nhà- quyền sử dụng đất) ngày 08-4-2021: Bên chuyển nhượng (bên A) là Ông Nguyễn An B, bên nhận chuyển nhượng (bên B) là ông Lê Văn L; bên A bán cho bên B Lô đất số 3x Khu By-z thuộc Dự án Khu Khách sạn và dân cư S, tại phường M, quận S, thành phố Đà Nẵng; giá chuyển nhượng là 10.500.000.000đ;

bên B đặt cọc trước số tiền là 500.000.000đ. Đây là hợp đồng soạn sẵn theo mẫu của Công ty bất động sản Lureal.

Điều 3 có in chữ đánh máy như sau:

"Điều 3: Thời hạn thanh toán: Bên A nhận đủ tiền cọc và giao hẹn trong vòng 20 ngày, kể từ ngày 08-4-2021 đến ngày 28-4-2021 cùng với Bên B làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho Bên A."

Tuy nhiên, tại Điều 4 của hợp đồng hai bên lại viết tay vào nội dung là:

"Điều 4: Thoả thuận về giao dịch, giấy tờ thuế và lệ phí:

- Bên A: Chịu trách nhiệm chuyển đổi hợp đồng và chi phí chuyển hợp đồng cho bên B;

- Bên B: Thanh toán đầy đủ tiền trong hợp đồng cho bên A

Thoả thuận khác: và bên A cam kết đã nộp đủ 100% tiền cho công ty để bên B ra sổ đỏ."

Theo nội dung tại Điều 4 thì rõ ràng Lô đất số 3x chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên các bên không thể ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ có thể làm hợp đồng chuyển đổi tên trên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương tự như ông Nguyễn Quang D chuyển nhượng cho ông Nguyễn An B. Thế nhưng, Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc lại thoả thuận các bên hẹn nhau ngày 28-4-2021 làm thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan có thẩm quyền. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 08-4-2021 có nội dung như trên là không rõ ràng; các điều khoản mâu thuẫn với nhau.

[2.4] Về lý do dẫn đến Hợp đồng đặt cọc ngày 08-4-2021 không thực hiện được: Ông Lê Văn L cho rằng đến ngày hẹn 28-4-2021, ông không thanh toán tiền như đã thoả thuận là do khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông không biết là Lô đất số 37 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn An B. Ông B thì cho rằng hợp đồng không thực hiện được là do ông L bỏ cọc, không thanh toán đủ tiền theo thoả thuận.

Tại Vi bằng mà ông Lê Văn L nộp cho Toà án thể hiện việc nhắn tin điện thoại giữa ông Nguyễn An B và bà Lê Thị N. Nội dung tin nhắn: Ông B yêu cầu thanh toán đủ tiền mới ra công chứng còn bà N thì yêu cầu có Sổ đỏ mới giao đủ tiền. Ông B cho rằng bà N không đủ có tiền nên bỏ cọc trong khi ông B ký Hợp đồng đặt cọc với ông L nhưng mọi việc lại trao đổi, giao dịch với bà N là không phù hợp với hợp đồng các bên đã ký, nên cũng không có cơ sở để cho rằng ông L bỏ cọc.

Việc ông L cho rằng khi ông ký hợp đồng đặt cọc không biết là Lô đất số 3x chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, với nội dung thoả thuận tại Điều 4 của hợp đồng đã viện dẫn ở trên về việc chuyển đổi hợp đồng, về nộp đủ tiền cho công ty thì có cơ sở để xác định tại thời điểm giao dịch, ông L biết rõ Lô đất số 3x chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải là không biết như lời khai nại của ông L.

[2.5] Các bên tham gia giao dịch biết rõ Lô đất số 3x chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn tiến hành đặt cọc để hẹn ngày công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Điều khoản của hợp đồng đặt cọc không rõ ràng, mâu thuẫn nên không xác định được trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của bên nào trước. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm có căn cứ để xác định các bên đều có lỗi ngang nhau dẫn đến việc hợp đồng không thực hiện được. Căn cứ khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự, việc đặt cọc để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng không thực hiện được nên ông B phải trả lại cho ông L số tiền đặt cọc đã nhận.

[3] Từ những nhận định trên, việc Toà án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc không thực hiện được hoàn toàn do lỗi của ông Nguyễn An B và phán quyết ông B phải trả lại tiền cọc, đồng thời phạt cọc ông B là chưa phù hợp với nội dung vụ án và quy định pháp luật. Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần Đơn kháng cáo của ông B, cần sửa một phần bản án sơ thẩm về việc chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện về đòi tiền cọc và không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện về đòi tiền phạt cọc của nguyên đơn- ông Lê Văn L.

[4] Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm cũng được tính lại. Ông Nguyễn An B phải chịu án phí đối với số tiền đặt cọc 500.000.000đ phải trả cho ông Lê Văn L và ông L phải chịu án phí đối với số tiền phạt cọc 500.000.000đ không được Toà án chấp nhận. Ông L, ông B mỗi người phải chịu án phí là 24.000.000đ.

Ông Nguyễn An B được chấp nhận một phần Đơn kháng cáo nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là chưa phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Điều 328, 357 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết 326/2016 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần Đơn kháng cáo của ông Nguyễn An B.

I. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2022/DS-ST ngày 26-9-2022 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của ông Lê Văn L đối với ông Nguyễn An B.

Buộc ông Nguyễn An B phải trả cho ông Lê Văn L số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

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 các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của ông Lê Văn L đối với ông Nguyễn An B về số tiền phạt vi phạm Hợp đồng là 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Văn L phải chịu là 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền nộp tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000đ (hai mươi mốt triệu đồng) theo biên lai thu số 0005545 ngày 25-6-2021 của Chi cục Thi hành án quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Ông L còn phải nộp 3.000.000đ (ba triệu đồng).

- Ông Nguyễn An B phải chịu là 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng)

II. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn An B không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn An B số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0001393 ngày 14-10-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

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

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.

***Nơi nhận**:*
- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q.Ngũ Hành Sơn, TPĐN;
- Chi cục THADS Q.Ngũ Hành Sơn, TPĐN;
- Chi cục THADS Q.Hải Châu, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai