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: 127a/2023/DS - PT
Ngày: 11 – 9 – 2023
V/v Tranh chấp phạt cọc

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 Mai Vương Thảo

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Bà Trần Thị Bé

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

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:*** Bà Lương Thị Chung, Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý 34/2023/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2023 về việc *"Tranh chấp phạt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS – ST ngày 16 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 108/2023/QĐXXPT–DS ngày 11/7/2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 160/2023/QĐPT–DS ngày 27/7/2023, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Lê Tấn T, sinh năm 1981 và bà Huỳnh Thị Minh H, Sinh năm 1987

Địa chỉ: Tổ x, thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Diệu Thúy - Sinh năm 1999

Địa chỉ: 21 Chơn Tâm 5, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Thị Duyên, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: 17 Nguyễn Xuân Nhĩ, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

***** *Bị đơn:* Ông Vũ Văn V, SN 1979 và bà Nguyễn Thị Như L, SN 1978

Địa chỉ: Số y Phú Thạnh 8, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền của ông Vũ Văn V: Bà Nguyễn Thị Như L, SN 1978. Địa chỉ: Số 02 Phú Thạnh 8, phường Hòa Minh, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

* *Người kháng cáo:* Ông Lê Tấn T và bà Huỳnh Thị Minh H, là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***** *Theo như đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Lê Tấn T, bà Huỳnh Thị Minh H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Diệu Thúy trình bày:*

Đầu tháng 7 năm 2022, vợ chồng ông Lê Tấn T, bà Huỳnh Thị Minh H có thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng với vợ chồng bà Nguyễn Thị Như L và ông Vũ Văn V đối với toàn bộ diện tích đất tại thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 604239 do UBND huyện Phước Sơn cấp ngày 06/7/2015. Hai bên đã trao đổi, thương lượng và thống nhất giá trị thửa đất là 190.000.000đ. Ngày 08/7/2022, vợ chồng ông T đã chuyển khoản số tiền đặt cọc là 90.000.000đ qua số tài khoản của bà L để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên. Việc nhận tiền đặt cọc từ vợ chồng ông T được bà L xác nhận qua tin nhắn văn bản trên ứng dụng Zalo. Tuy nhiên, một thời gian sau, lấy lý do là không nắm chắc được giá đất và có người khác chuyển nhượng thửa đất với giá cao hơn nên bà L có ý định không muốn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho vợ chồng ông T. Ngày 13/7/2022, bà L đã chuyển trả lại toàn bộ số tiền mà vợ chồng ông T đã đặt cọc trước đó là 93.000.000đ qua tài khoản Ngân hàng mà không có bất cứ sự đồng ý nào từ vợ chồng ông T. Số tiền mà bà L chuyển lại nhiều hơn 3.000.000 đồng so với tiền cọc mà vợ chồng ông T đã chuyển cho bà L. Vợ chồng ông T không đồng ý nên đã chuyển trả lại cho bà L 93.000.000đ, sau đó bà L lại

chuyển trả lại cho vợ chồng ông T. Vợ chồng ông T không đồng ý đối với việc bà L chuyển trả lại 3.000.000đ tiền chênh lệch nên vợ chồng ông T đã chuyển lại cho bà L số tiền 3.000.000đ này. Nay, vợ chồng ông T, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Nguyễn Thị Như L, ông Vũ Văn V trả cho ông T, bà H số tiền phạt cọc 90.000.000đ.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Như L, ông Vũ Văn V trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Như L và ông Vũ Văn V là chủ đất đối với diện tích đất 199.3m², thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 604239 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Sơn cấp ngày 06/7/2015. Vào ngày 08/7/2022 bà H đặt vấn đề mua lại lô đất trên với giá 190.000.000đ qua tin nhắn và gọi điện. Đây là lô đất vợ chồng bà L, ông V mua đã lâu, do ở xa và dự định để lâu dài nên bà L không để ý đến giá cả mua bán ở khu đất này. Lúc bà H, ông T đặt vấn đề mua lô đất của bà L, ông T đang gặp khó khăn nên bà L đồng ý nhận cọc trước số tiền 90.000.000đ (số tiền này ông T chuyển vào số tài khoản của bà L) nhưng về giá bán bà L còn phân vân chưa nắm rõ, sau đó bà L tìm hiểu lại thì biết giá đất ở khu đó cao hơn rất nhiều. Vào ngày 13/7/2002, bà L đã chuyển trả lại cho ông T số tiền 93.000.000đ (Trong đó là có 90.000.000đ ông T chuyển cho bà L và 3.000.000đ tiền lãi tôi hỗ trợ cho anh T). Sau khi nói lại về giá bán mới với bà H thì bà L đã trả lại tiền ông T chuyển cho bà L, bà H ông T cũng đồng ý nhận lại tiền nên hai bên đã hủy việc giao dịch đặt cọc, bà L đã hoàn trả lại cho bà H ông T. Sau đó hai bên có trao đổi về giá bán thì không thống nhất được. Mặc dù không thống nhất được giá mua bán đất nhưng phía ông T chuyển qua cho bà L tiền và cho rằng là tiền đặt cọc. Mỗi lần ông T chuyển qua thì bà L đều chuyển lại. Bà L khẳng định, giữa bà L và bà H ông T đã thỏa thuận việc trả lại tiền cọc cho bà H nên giao dịch ban đầu đã không còn hiệu lực. Giao dịch này chấm dứt khi bà L trả lại tiền cọc ban đầu và bà H, ông T đã đồng ý nhận lại tiền cọc. Do đó, bà L không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H. Ông Vũ Văn V trình bày cho rằng toàn bộ quá trình trao đổi mua bán chỉ diễn ra giữa bà L và ông T, bà H, bản thân ông V hoàn toàn không biết việc thỏa thuận mua bán này. Nay ông T, bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông V, bà L phải trả lại số tiền phạt cọc là 90.000.000đ, ông V bà L không đồng ý.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm 03/2023/DS – ST ngày 16 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Liên Chiểu quyết định:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 275 và Điều 292 Bộ luật dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tấn T, bà Huỳnh Thị Minh H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Như L, ông Vũ Văn V về việc *"Tranh chấp phạt cọc"* số tiền 90.000.000đ *(Chín mươi triệu đồng).*

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/3/2023 nguyên đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng bà Nguyễn Thị Như L, ông Vũ Văn V phải thanh toán cho vợ chồng ông, bà khoản tiền phạt cọc là 90.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên kháng cáo. Bị đơn không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Lê Tấn T, bà Huỳnh Thị Minh H, sửa Bản án sơ thẩm với lý do: Ngay sau khi ông T, bà H chuyển vào tài khoản của bà L số tiền 90.000.000 đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất tại thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11,diện tích là 199.3m² tại địa chỉ thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 604239 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Sơn cấp ngày 06/7/2015 do bà Nguyễn Thị Như L và ông Vũ Văn V đứng tên thì giao dịch đặt cọc đã hoàn thành, nhưng sau đó bà L thay đổi giá chuyển nhượng là lỗi thuộc về bà L, bà L phải chịu phạt cọc theo quy định của pháp luật.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Việc chuyển nhượng lô đất tại thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11,diện tích là 199.3m² tại địa chỉ thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 604239 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Sơn cấp ngày 06/7/2015 do Bà Nguyễn Thị Như L và ông Vũ Văn V đứng tên không thực hiện được là do lỗi của cả 2 bên, ông T bà H hẹn xuống Đà Nẵng gặp ông V bà L để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không xuống, bà L thay đổi giá cả chuyển nhượng; sau đó ông T bà H lại tiếp tục trả giá thêm nhưng bà L không đồng ý thì đến cuối ngày 13/7/2022 ông T, bà H đã đồng ý nhận lại số tiền cọc 90.000.000 đồng. Do đó, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Tấn T và bà Huỳnh Thị Minh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự thì thấy: Theo các tài liệu do các bên cung cấp là tin nhắn trao đổi liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện:

[1.1] Vào ngày 07/7/2022 giữa bà Nguyễn Thị Như L và vợ chồng ông Lê Tấn T, bà Huỳnh Thị Minh H có thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng lô đất tại thửa đất số 403, tờ bản đồ số 11,diện tích là 199.3m² tại địa chỉ thị trấn Khâm Đức, huyện Phước Sơn, tỉnh Quảng Nam, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 604239 do Ủy ban nhân dân huyện Phước Sơn cấp ngày 06/7/2015 do Bà Nguyễn Thị Như L và ông Vũ Văn V đứng tên. Giá ban đầu là 200.000.000 đồng, sau đó bà L bớt cho ông T, bà H 10.000.000đồng nhưng ông T, bà H đề nghị bà L bớt thêm 10.000.000đồng nữa nhưng bà L không đồng ý. Ngày 08/7/2022 bà Huỳnh Thị Minh H chuyển cho bà Trần Thị Như L số tiền 90.000.000đồng để đặt cọc và hẹn xuống Đà Nẵng gặp vợ chồng ông V, bà L để 2 bên tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nói trên nhưng ông T bà H không đến. Điều này phù

hợp với lời khai của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm là các bên chưa gặp nhau lần nào. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn cho rằng việc vợ chồng ông T, bà H không xuống Đà Nẵng gặp bà L, ông V là do ông T, bà H điện thoại cho bà L nhiều lần nhưng bà L không nghe máy, bà L không thừa nhận, nguyên đơn cũng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho lời khai nại của mình. Do đó, không có cơ sở để xác định việc các bên không gặp nhau để ký kết hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của ông V, bà L.

[1.2] Đến ngày 13/7/2022, vào lúc 11h20' bà L nhắn tin cho ông T với nội dung là không đồng ý bớt nữa và chốt giá là 200.000.000 đồng nhưng ông T không trả lời. Đến 12h57' bà L chuyển trả lại cho ông T số tiền 93.000.000đồng trong đó 90.000.000đồng tiền đặt cọc và 3.000.000đồng mà theo bà L là do là trước đây bà H là cấp dưới của bà nên bà đã chuyển thêm cho ông T, bà H 3.000.000đồng để sau này chị em gặp lại sẽ thấy thỏa mái hơn nhưng ông T không nhận và chuyển trả lại cho bà L. Đồng thời, ông T cũng nhắn tin đề nghị bà L chốt cho vợ chồng ông với giá là 250.000.000đồng nhưng bà L không đồng ý và tiếp tục chuyển lại cho ông T số tiền 93.000.000đồng. Sau đó giữa ông T và bà L có sự chuyển trả tiền qua lại với nhau nhiều lần, lần cuối cùng bà L chuyển lại cho ông T số tiền 93.000.000đồng vào lúc 15h45' ngày 13/7/2022; đến 20h24' ngày 13/7/2022 ông T chuyển lại cho bà L số tiền 3.000.000đồng với nội dung "Trả lại tiền thừa". Như vậy, đến ngày 13/7/2022 các bên vẫn chưa thống nhất được giá chuyển nhượng, bản thân ông T sau rất nhiều lần chuyển tiền qua lại và trao đổi qua tin nhắn thì đến 20h24' ông T đã nhận lại tiền cọc mà không có ý kiến gì thêm.

[1.3] Theo quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự thì đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng, trong trường hợp này giữa ông T, bà H và ông V, bà L chưa thống nhất được với nhau về giá chuyển nhượng thửa đất nói trên, như vậy các bên chưa có sự giao kết cụ thể để thực hiện, do đó, việc ông T bà H yêu cầu bà L phải chịu phạt cọc theo quy định là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H là có cơ sở.

[2] Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử xét thấy việc chuyển nhượng thửa đất nói trên không thực hiện được là do lỗi của cả 2 bên, do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Tấn T và bà Huỳnh Thị Minh H,

cần giữ nguyên bản án sơ thẩm; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc ông Vũ Văn V, bà Nguyễn Thị Như L số tiền 90.000.000đ; không chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị của vị đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí: Ông Lê Tấn T, bà Huỳnh Thị Minh H phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 328 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;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Tấn T và bà Huỳnh Thị Minh H;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2023/DS – ST ngày 16 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng;

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Tấn T, bà Huỳnh Thị Minh H đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Như L, ông Vũ Văn V về việc *"Tranh chấp phạt cọc"* số tiền 90.000.000đ *(Chín mươi triệu đồng).*

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Lê Tấn T, bà Huỳnh Thị Minh H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 4.500.000đ (Bốn triệu năm trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.250.000đ *(Hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)* đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo Biên lai thu số 0005445 ngày 04.10.2022. Số tiền còn lại ông T, bà H phải nộp là: 2.250.000đ *(Hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng)*.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê tấn T, bà Huỳnh Thị Minh H phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã

nộp là 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0007914 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hánh án theo quy định tại Điều 6,7,9 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 TP. Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu;
- Chi cục THADS quận Liên Chiểu;
- Lưu Hồ sơ vụ án.

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

Mai Vương Thảo