

Bản án số: 210/2024/DS-PT
Ngày: 27/12/2024
V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA 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: Bà Nguyễn Thị Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Duy.

Ông Nguyễn Văn Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thảo 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 27 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 185/2024/TB-TLVA ngày 11 tháng 11 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 299/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 243/2024/QĐ-PT ngày 03 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Võ Anh Q; nơi cư trú: tỉnh Gia Lai, có mặt.

2. Bị đơn: Anh Nguyễn Tuấn K; nơi cư trú: TP. Quy Nhơn, Bình Định, có đơn xin hoãn phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Chị Nguyễn Võ Anh T; nơi cư trú: tỉnh Gia Lai, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3.2. Chị Nguyễn Thị Thanh T; nơi cư trú: TP Quy Nhơn, Bình Định, vắng mặt.

3.3. Anh Nguyễn Văn T; nơi cư trú: TP Quy Nhơn, Bình Định, vắng mặt.

3.4. Chị Nguyễn Thị Thanh T; nơi cư trú: TP Quy Nhơn, Bình Định, vắng mặt.

3.5. Ngân hàng TMCP T. Trụ sở chính: Thành phố Hồ Chí Minh. Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP T: Ông Trần Đức H, trưởng phòng kiểm soát rủi ro Ngân hàng TMCP T, chi nhánh

Bình Định. Địa chỉ chi nhánh: TP. Quy Nhơn, tỉnh Bình Định (Theo văn bản uỷ quyền 145/2024/GUQ-CNBD ngày 02/7/2024), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Nguyễn Võ Anh Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Nguyễn Võ Anh Q trình bày:

Ngày 09/01/2024, anh Q có gặp anh Nguyễn Tuấn K để thoả thuận về việc mua bán căn nhà XXx, TP. Quy Nhơn, Bình Định, diện tích 80m² theo Giấy chứng nhận QSDĐ số CH00618 ngày 23/11/2012. Lúc thoả thuận anh K có đưa cho anh Q xem hình ảnh Giấy chứng nhận QSDĐ căn nhà trên nền tảng Zalo. Anh K có nói hiện nay Giấy chứng nhận QSDĐ đang thế chấp tại ngân hàng S. Sau khi hai bên thoả thuận thống nhất việc chuyển nhượng thì lập hợp đồng đặt cọc. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2024 được ký giữa bên bán anh Nguyễn Tuấn K, bên mua anh Nguyễn Võ Anh Q; người làm chứng bà Trương Thị Ngọc B thì giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng; đặt cọc 200.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 26 ngày kể từ ngày 09/01/2024 đến 17 giờ 00 ngày 05/02/2024. Thực hiện hợp đồng anh Q đã nhờ em gái là Nguyễn Võ Anh T chuyển tiền vào tài khoản của anh K tại Ngân hàng TMCP V. Anh K đã nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng tiền cọc. Ngày 17/01/2024 anh Q có ghé nhà XXX TP. Quy Nhơn, Bình Định để xem hiện trạng thì được biết thông tin nhà này thuộc diện quy hoạch giải toả và anh Q có đến TP. Quy Nhơn, Bình Định xác thực thông tin này là đúng. Anh Q có liên lạc với anh K nhiều lần để đòi lại tiền cọc nhưng anh K hứa trả nhưng không thực hiện như lời hứa. Nay anh Q yêu cầu anh K trả lại cho anh Q 160.000.000 đồng tiền cọc (đã trừ 40.000.000 đồng tiền hoa hồng cho chị B), đồng thời yêu cầu anh K phải trả gấp đôi số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Tổng cộng anh Q yêu cầu anh K trả tiền cọc và phạt cọc là 360.000.000 đồng.

Bị đơn anh Nguyễn Tuấn K trình bày:

Nguyên trước đây vợ chồng anh K sở hữu ngôi nhà XXX, TP. Quy Nhơn, Bình Định, thửa đất số 57, tờ bản đồ số 15, diện tích 80m². Trong quá trình kinh doanh thiếu vốn làm ăn nên vợ chồng anh K đã thế chấp nhà, đất trên làm tài sản đảm bảo cho Công ty TNHH TM NK do anh K làm Giám đốc vay số tiền 3.000.000.000 đồng tại Ngân hàng S. Trong quá trình kinh doanh do ảnh hưởng dịch COVID-19 và suy thoái kinh tế nên vợ chồng anh K lâm vào cảnh thiếu hụt vốn nên buộc phải thông báo phá sản. Tại thời điểm này Công ty không còn khả năng duy trì chi phí để thanh toán lãi vay nên mới thoả thuận với Ngân hàng rao bán tài sản trên để trả nợ thì Ngân hàng đồng ý. Anh K đã thông qua kênh môi giới để rao bán. Đến ngày 09/01/2024 chị B thông báo có khách đồng ý mua căn nhà của anh K đang thế chấp tại Ngân hàng, anh K với chị B và anh Q có gặp nhau để thoả thuận việc chuyển nhượng. Hai bên thoả thuận điều khoản mua bán tài sản trên với giá thoả thuận là 3.500.000.000 đồng. Anh Q tiến hành đặt cọc

200.000.000 đồng, số tiền còn lại 3.300.000.000 đồng sẽ thanh toán sau thời gian 26 ngày. Qua thời gian hẹn để thực hiện chuyển nhượng tài sản nói trên, gia đình anh Q đổi ý không muốn tiếp tục mua tài sản trên và yêu cầu anh K hoàn lại số tiền đã cọc và bồi thường thêm 200.000.000 đồng. Anh K có phân giải với anh Q vì điều kiện hiện nay đang khó khăn nên không có khả năng hoàn trả số tiền trên và tạo điều kiện kéo dài thêm 03 tháng để gia đình anh Q rao bán để thu lại khoản tiền trên nhưng anh Q không làm được nên anh K đành phải chấp thuận đến Ngân hàng phát mãi tài sản theo quy định pháp luật vào tháng 4/2024. Vì vậy sự việc này anh K không có gì sai trong giao dịch mua bán này, anh K không đồng ý việc trả lại số tiền 160.00.000 đồng và bồi thường phạt cọc 200.000.000 đồng. Anh Quốc sai nên phải chịu mất khoản tiền cọc ban đầu vì anh Q không thực hiện giao dịch đúng thời hạn thỏa thuận giao dịch là 26 ngày. Trong thời hạn 03 tháng bên bán đã chấp nhận trả lãi ngân hàng để anh Q tiếp tục thực hiện đăng bán lại tài sản trên để thu hồi tiền cọc nhưng không được. Tại phiên tòa sơ thẩm, anh K đồng ý trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng và xin trả theo khả năng thu nhập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Võ Anh T trình bày:

Chị T là em gái của anh Nguyễn Võ Anh Q. Vào lúc 16 giờ 21 phút ngày 09/01/2024 anh Q có nhờ bà T chuyển khoản vào tài khoản của anh Nguyễn Tuấn K tại Ngân hàng BIDV với số tiền 200.000.000 đồng về khoản tiền đặt cọc mua căn nhà tại XXX, TP. Quy Nhơn, Bình Định. Số tiền 200.000.000 đồng mà chị T chuyển khoản cho anh K là tiền của anh Q nhờ chị T chuyển dùm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh T, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T

Đã được Tòa đã thực hiện việc cấp, tổng đạt, niêm yết theo quy định pháp luật tố tụng Dân sự nhưng chị T, anh T và chị T1 không chấp hành triệu tập của Tòa nên không có lời khai.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ngân hàng T trình bày:

Ngày 01/10/2019 ông Nguyễn Tuấn K và bà Nguyễn Thị Thanh T có thể chấp bất động sản là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành BL 510019 số vào sổ cấp GCN: CH00618 do UBND thành phố Quy Nhơn cấp ngày 23/11/2012 để đảm bảo cho một doanh nghiệp vay vốn. Đến ngày 29/3/2024 Doanh nghiệp vay vốn thanh toán hết nợ cho ngân hàng nên ngày 29/3/2024 ngân hàng đã trả lại tài sản thế chấp cho ông Nguyễn Tuấn K.

Người làm chứng chị Trương Thị Ngọc B:

Đã được Tòa đã thực hiện việc cấp, tổng đạt, niêm yết theo quy định pháp luật tố tụng Dân sự nhưng chị B không chấp hành triệu tập của Tòa nên không có lời khai

Bản án dân sự sơ thẩm số: 299/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn đã quyết định:

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Võ Anh Q

1. Buộc anh Nguyễn Tuấn K hoàn trả cho anh Nguyễn Võ Anh Q số tiền cọc 160.000.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Võ Anh Q về tiền phạt cọc đối với anh Nguyễn Tuấn K.

3. Không chấp nhận lời trình bày của anh Nguyễn Tuấn K trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng và xin trả theo khả năng thu nhập.

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

Ngày 11 tháng 10 năm 2024, nguyên đơn anh Nguyễn Võ Anh Q kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc anh K phải chịu phạt tiền cọc 200.000.000đ theo như thỏa thuận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng; đồng thời đề nghị HĐXX không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Võ Anh Q trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét. Tại phiên tòa, bị đơn anh Nguyễn Tuấn K, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh T, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T vắng mặt lần 2. Trước khi mở phiên tòa, anh Nguyễn Tuấn K có đơn xin hoãn phiên tòa đề nghị HĐXX mở phiên tòa vào tháng 3 năm 2025 vì lý do anh K bận đi làm ăn xa. Xét thấy, lý do xin hoãn phiên tòa của anh K không chính đáng, không được HĐXX chấp nhận. Do đó, căn cứ khoản 3 Điều 296 của BLTTDS, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Thanh T, anh Nguyễn Văn T, chị Nguyễn Thị Thanh T.

[2] Nội dung tranh chấp: Giữa anh Nguyễn Võ Anh Q và anh Nguyễn Tuấn K có xác lập Hợp đồng đặt cọc vào ngày 09/01/2024 để đảm bảo cho việc chuyển

nhượng căn nhà tại XXX TP. Quy Nhơn, Bình Định với giá chuyển nhượng là 3.500.000.000 đồng; đặt cọc 200.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 26 ngày kể từ ngày 09/01/2024 đến 17 giờ 00 ngày 05/02/2024. Thực hiện hợp đồng anh Q đã nhờ em gái là Nguyễn Võ Anh T chuyển đủ tiền cho anh K.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng, anh Q được biết thông tin căn nhà tại XXX Tp Quy Nhơn, tỉnh Bình Định thuộc diện quy hoạch giải tỏa, do đó anh Q không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu anh K trả lại khoản tiền anh đã đặt cọc. Anh K đồng ý trả nhưng hứa hẹn trả. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử buộc anh Nguyễn Tuấn K hoàn trả cho anh Nguyễn Võ Anh Q số tiền cọc 160.000.000 đồng. Hai bên không kháng cáo về việc này nên cấp phúc thẩm không xem xét.

[3] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Võ Anh Q, buộc anh K phải chịu phạt tiền cọc 200.000.000đ, HĐXX thấy rằng:

Phần cam kết chung tại Hợp đồng đặt cọc ngày 09/01/2024 giữa anh Q và anh K có nội dung thỏa thuận về tiền phạt cọc như sau: “Sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B thì bên A phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên.”

HĐXX xét kháng cáo của anh Q yêu cầu anh K bồi thường tiền phạt cọc 200.000.000đ. Xét lỗi dẫn đến hai bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất là do bên anh Q không đồng ý mua vì nhà, đất dính quy hoạch chứ không phải vì anh K không đồng ý bán nên không vi phạm điều khoản của Hợp đồng đặt cọc, không phải bị phạt cọc như điều khoản hai bên đã thỏa thuận, do đó không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của anh Q; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Theo quy định tại khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, ông Nguyễn Võ Anh Q phải chịu 300.000 đồng.

[7] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án đề nghị: không chấp nhận nội dung kháng cáo nguyên đơn ông Nguyễn Võ Anh Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của HĐXX.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321; các điều 328, 117, 122, 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188 Luật Đất đai 2013.

Áp dụng khoản 2 Điều 26; Điều 29 số Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui 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:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Võ Anh Q. Giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số thẩm số: 299/2024/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Võ Anh Q về tiền phạt cọc đối với anh Nguyễn Tuấn K.

3. Buộc anh Nguyễn Tuấn K hoàn trả cho anh Nguyễn Võ Anh Q số tiền cọc 160.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận lời trình bày của anh Nguyễn Tuấn K trả lại số tiền cọc 100.000.000 đồng và xin trả theo khả năng thu nhập.

5. Về án phí dân sự:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Tuấn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.000.000 đồng.

- Anh Nguyễn Võ Anh Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 10.000.000 đồng được khấu trừ tạm ứng án phí 9.000.000 đồng đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0000808 ngày 15/4/2024 của Cơ quan thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định. Anh Q còn phải nộp 1.000.000 đồng.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Võ Anh Q phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000736 ngày 01/11/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Quy Nhơn.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Về quyền, nghĩa vụ thi hành án:

7.1. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

7.2. 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Bình Định;
- TANDTp Quy Nhơn;
- Chi cục THADS Tp Quy Nhơn;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Thị Thanh Bình