TOÀ ÁN NHÂN DÂN **QUẬN LIÊN CHIỂU - TP ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **19**/2021/DS-ST
Ngày: 25-6-2021
Về việc *"tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN QUẬN LIÊN CHIỂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà **Nguyễn Thị Kim Trinh**
Các Hội thẩm nhân dân: Bà **Nguyễn Thị Thanh Bình**
Ông **Nguyễn Công Chi**

- Thư ký phiên toà: Bà **Phạm Thái Trâm Anh** - Thư ký Toà án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Võ Quang Tiến** – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 6 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 15/2021/TLST-DS ngày 27 tháng 01 năm 2021 về *"tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2021/QĐXXST-HNGĐ ngày 26 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Trần Thiên D – sinh năm 1992; nơi ĐKHKTT: 290D/14/5D đường D, phường A, quận B, TP. Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số 10 đường Đ, phường H, quận L, TP. Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Diệu T – sinh năm 1966; trú tại: Số 10 đường Đ, phường H, quận L, TP. Đà Nẵng (Theo Giấy ủy quyền có chứng nhận của Văn phòng công chứng Hngày 21.6.2021). Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Trần Thiên D: Ông Nguyễn Anh T1 – Luật sư Văn phòng luật sư Đ, đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Mai Thị C – sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 12 (đường X), phường N, quận L, TP. Đà Nẵng. Có mặt.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng TMCP K;

Địa chỉ: Số 191 phố B, phường L, quận H, TP Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Kiều Tấn Th – Cán bộ xử lý nợ (Theo Quyết định của Chủ tịch hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP K số 1219/2017/QĐ-HĐQT ngày 27.9.2017, Giấy ủy quyền số 125-03/2021/GUQ MT-TCB ngày 10.3.2021). Có mặt.

Địa chỉ: Số 136 đường T, quận C, TP Đà Nẵng.

- *Người làm chứng:*

+ Ông Nguyễn Thanh L – sinh năm 1968; trú tại: Tổ 26 (đường G, phường M, quận L, TP Đà Nẵng). Có mặt.

+ Bà Trần Thị Diệu T – sinh năm 1966; trú tại: Số 10 đường Đ, phường H, quận L, TP. Đà Nẵng. Có mặt.

+ Ông Huỳnh N – sinh năm 1991; trú tại: Số 12 đường C, phường H, quận L, TP. Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Ông Phạm Văn Th1 - sinh năm 1989; trú tại: Số 139 đường V, phường X, quận E, TP. Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Ông Nguyễn Văn C1 – sinh năm 1967; trú tại: 76/9 đường T, phường A, quận E, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Bà Phạm Thị Tuyết A – sinh năm 1973; trú tại: 76/9 đường T, phường A, quận E, TP Đà Nẵng. Có mặt.

+ Ông Mai Anh T2 – sinh năm 2001; trú tại: Tổ 12 (đường X), phường N, quận L, TP. Đà Nẵng. Có mặt.

+ Bà Nguyễn Mai H – sinh năm 1990; trú tại: Tổ 12 (đường X), phường N, quận L, TP. Đà Nẵng. Vắng mặt.

+ Ông Lê Đại Th2 – sinh năm 1992; trú tại: Số 31 đường M, tổ 149, phường M, quận L, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Nguyễn Trần Thiên D (đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa là bà Trần Thị Diệu T) trình bày:

Thông qua ông Nguyễn Thanh L, bà Nguyễn Trần Thiên D biết được bà Mai Thị C muốn bán nhà nghỉ tại lô 33-B1.8 KDC Quang Thành 3B, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng. Vào ngày 25.8.2020, tại nhà bà C, bà D và bà C có ký Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận nội dung bà C bán cho bà D thửa đất số 216, tờ bản đồ số 84 (nhà nghỉ 04 tầng), địa chỉ lô 33-B1.8 KDC Quang Thành 3B, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng với giá 4.600.000.000 đồng (Bốn tỷ sáu trăm ngàn đồng), đặt cọc trước số tiền 800.000.000 đồng, số tiền còn lại là 3.800.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp

đồng thì bà D giao bà C số tiền cọc 800.000.0000 đồng (giao ngày 25.8.2020). Thực tế khi ký kết hợp đồng bà C yêu cầu bà D đặt cọc 1.000.000.000 đồng nhưng do chưa có tiền nên tại hợp đồng ngày 25.8.2020 hai bên chỉ thỏa thuận giao 800.000.000 đồng tiền cọc và ghi thêm vào mặt sau hợp đồng nội dung thỏa thuận từ ngày 25-29.8.2020 bà D đưa thêm 200.000.000 đồng. Sau đó, vào ngày 29.8.2020, bà D tiếp tục giao thêm số tiền cọc là 200.000.000 đồng. Như vậy tổng số tiền đặt cọc bà D đã giao cho bà C là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Bà D có biết nhà nghỉ đang được thế chấp tại Ngân hàng TMCP K.

Hợp đồng đặt cọc có quy định trong vòng 90 ngày (từ ngày 25.8.2020 đến ngày 25.11.2020) hai bên làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất bà D phải giao đủ số tiền còn lại. Qua thời hạn thỏa thuận trên, nếu bà C không bán cho bà D theo cam kết thì bàn C phải bồi thường cho bà D gấp đôi số tiền bà D đã đặt cọc, ngược lại nếu bà D không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Tuy nhiên, đến hết thời hạn nêu trên bà C vẫn không thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận. Sau đó, bà C đề nghị gia hạn và ghi thêm vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc là hẹn trong vòng 30 ngày, đến ngày 01.01.2021 ra công chứng tại phòng công chứng H (địa chỉ: Số 654 Đường Th). Sau thời gian gia hạn 30 ngày, bà C tiếp tục vi phạm hợp đồng, không thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng, không có thiện chí muốn bán nhà, đất cho bà D, cụ thể: Ngày 04.01.2021 bà D đợi bà C ở phòng công chứng H, khi không thấy bà C đến thì có điện thoại nhưng bà C không bắt máy, đến nhà nhà tìm thì chỉ gặp con bà C và nói không có mẹ ở nhà. Tiếp đó, ngày 05.01.2021 bà D và bà C có gặp nhau tại quán cà phê Sen trên đường C thì bà C nói vẫn chưa thể công chứng hợp đồng vì chưa hoàn thành việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhận thấy bà C nhiều lần vi phạm thời gian đã cam kết, không có thiện chí trong việc thực hiện hợp đồng nên bà D khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp. Trong thời gian Tòa án đang giải quyết tranh chấp thì bà C liên hệ với Ngân hàng TMCP K rút giấy chứng nhận đang thế chấp tại Ngân hàng và công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên tại Văn phòng công chứng Y cho người khác.

Do đó, bà Nguyễn Trần Thiên D khởi kiện, yêu cầu buộc bà Mai Thị C trả cho bà Nguyễn Trần Thiên D số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); trong đó 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) tiền cọc và 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người bảo vệ quyền là lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn bà Nguyễn Trần Thiên D là ông Nguyễn Anh T1 – Luật sư Văn phòng luật sư Đ trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn là bà Nguyễn Trần Thiên D (đại diện theo ủy quyền tại phiên tòa là bà Trần Thị Diệu T), đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Trần Thiên D, buộc bà Mai Thị C trả cho bà Nguyễn Trần Thiên D số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); trong đó

1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) tiền cọc và 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn là bà Mai Thị C trình bày:

Bà C xác nhận có đồng ý bán cho bà Nguyễn Trần Thiên D 01 nhà nghỉ 04 tầng ở tại lô 33-B1.8 KDC Quang Thành 3B, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng nên vào ngày 25/8/2020 hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc. Theo hợp đồng đặt cọc thì hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất với giá 4.600.000.000 đồng (bốn tỷ sáu trăm ngàn đồng), đặt cọc trước số tiền 800.000.000 đồng, số tiền còn lại là 3.800.000.000 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng thì bà D giao bà C số tiền cọc 800.000.0000 đồng (giao ngày 25.8.2020). Thực tế bà C muốn bà D đặt cọc 1.000.000.000 đồng nhưng bà D chưa có tiền nên tại Hợp đồng ngày 25.8.2020 hai bên chỉ thỏa thuận giao 800.000.000 đồng tiền cọc, sau đó theo nguyện vọng của bà C thì bà D tiếp tục giao thêm số tiền cọc là 200.000.000 đồng (giao trong tháng 8.2020, còn cụ thể ngày nào bà C không nhớ rõ). Bà C xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Điều 3 của Hợp đồng hai bên đã thỏa thuận trong vòng 90 ngày (từ ngày 25.8.2020 đến ngày 25.11.2020) hai bên sẽ ra công chứng thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Tại thời điểm đặt cọc, bà D biết tài sản đó đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP K.

Điều 4 của Hợp đồng quy định bà C có trách nhiệm nhập tài sản gắn liền với đất vào sổ. Tuy nhiên, do bà C không đọc kỹ hợp đồng nên không chú ý, mãi đến gần cuối tháng 11.2020 bà D nhắc nhở thì bà C mới nhớ. Do không thể hoàn thành thủ tục cập nhật tài sản nên bà C xin gia hạn thêm một tháng nữa, hẹn đến ngày 01.01.2021 ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do giấy chứng nhận do Ngân hàng TMCP K đang giữ nên ngày 24.12.2020 bà C đã ủy quyền cho Ngân hàng TMCP K thực hiện thủ tục cập nhật, đến ngày 07.01.2021 mới được cấp giấy chứng nhận mới. Do chậm trễ so với thỏa thuận với bà D, xét thấy mình cũng có phần lỗi nên sau khi được cấp giấy chứng nhận mới bà C có liên lạc với bà D và đồng ý giảm 200.000.000 đồng, bán nhà với giá 4.400.000.000 đồng và yêu cầu bà D ra công nhưng do giá nhà hạ bà D không muốn mua nữa chứ không phải là do bà C không muốn bán. Trong quá trình giải quyết vụ án do bà D không mua nữa, bà C nợ quá hạn với Ngân hàng TMCP K nên đã chuyển nhượng nhà nghỉ cho người khác để lấy tiền trả nợ Ngân hàng.

Đúng là sáng ngày 04.01.2021 bà D có đến nhà bà C nhưng không có bà C ở nhà và có gặp con bà C là cháu Mai Anh T2 và cháu Nguyễn Mai H. Các cháu có đề nghị bà D chờ thêm một thời gian vì đang cập nhật tài sản gắn liền với đất nhưng bà D nói không mua nữa rồi ra về. Vào ngày 05.01.2021 bà có gặp bà D tại quán cà phê Sen trên đường C. Tại đây, bà C có trình bày là chưa hoàn thành việc cập nhật tài sản vào sổ thì bà D có nói là không đồng ý mua nữa, sau đó bà D khởi kiện ra Tòa án.

Nay bà D khởi kiện thì bà C chỉ đồng ý trả lại tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc mà chỉ đồng ý trả lãi theo lãi suất của ngân hàng vì cơ quan nhà nước cấp sổ chậm, sau khi được cấp sổ nhiều lần bà C liên hệ nhưng bà D không có thiện chí mua.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP K (đại diện là ông Kiều Tấn Thành) trình bày:

Bà Mai Thị C có vay Ngân hàng TMCP K theo Đề nghị giải ngân kiêm hợp đồng tín dụng kiêm khế ước nhận nợ số HKH201962491167/HDTD ký ngày 24/05/2019 với số tiền giải ngân là 2.000.000.000 đồng, thời hạn vay là 180 tháng, lãi suất thả nổi, mục đích vay vốn cho vay mua bất động sản. Để bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng tại Ngân hàng, bà Mai Thị C đã thế chấp tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 216, tờ bản đồ số 84, địa chỉ: Lô 33-B1.8 KDC Quang Thành 3B (nay là Lô 33-B1.8 đường B), phường B, quận L, TP. Đà Nẵng theo Hợp đồng thế chấp tài sản số HKH201962491167/HDTC ngày 25/5/2019.

Việc ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 25.8.2020 giữa bà C và bà D, Ngân hàng không biết và không tham gia vì bà C hoàn toàn không thông báo. Nội dung bà C ủy quyền cho Ngân hàng thể hiện tại Hợp đồng ủy quyền ngày 24.12.2020, có chứng nhận của Văn phòng công chứng T chỉ là liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, cá nhân và tổ chức có liên quan để làm thủ tục bổ sung tài sản gắn liền với đất vào giấy chứng nhận; nhận bản chính giấy chứng nhận sau khi thực hiện xong thủ tục, ngoài ra không có nội dung nào khác. Việc này nhằm hoàn thiện thủ tục cập nhật tài sản thế chấp tại Ngân hàng, còn nội dung bà C cam kết với bà D đi làm thủ tục chuyển đổi để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì Ngân hàng không rõ. Ngày 07.01.2021 bà Mai Thị C được cấp đổi giấy chứng nhận có ghi nhận tài sản trên đất đứng tên bà Mai Thị C, đại diện Ngân hàng đã nhận giấy chứng nhận theo ủy quyền vào ngày 11.01.2021.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà Mai Thị C đã không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo như cam kết trong các Hợp đồng tín dụng, khoản nợ của bà C đã chuyển sang quá hạn nên căn cứ theo điểm c khoản 7.1 Điều 7 Điều khoản, điều kiện chung về tín dụng tại Ngân hàng TMCP K tiến hành thông báo thu hồi nợ trước hạn. Ngày 24.3.2021 bà C đã trả toàn bộ khoản nợ và Ngân hàng đã trả lại bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà C. Sau đó bà C có chuyển nhượng lại nhà đất cho ai thì Ngân hàng không rõ. Theo quy định tại khoản 10.2 Điều 10 Điều khoản, điều kiện chung về tín dụng tại Ngân hàng TMCP K thì bà C cũng có quyền trả nợ, thanh toán tiền vay trước hạn nếu được sự đồng ý của Ngân hàng.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người làm chứng là ông Nguyễn Thanh L trình bày:

Ông L được biết bà Mai Thị C có nhu cầu bán nhà nghỉ tại đường B, phường B, quận L, TP. Đà Nẵng nên có giới thiệu cho bà Nguyễn Trần Thiên D mua. Ngày

25/8/2020, tại nhà bà Mai Thị C, ông L có chứng kiến việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa bà C và bà D, ký vào hợp đồng với tư cách nhân chứng và chứng kiến việc bà D giao cho bà C 800.000.000 đồng, sau đó khoảng 03 ngày đưa thêm cho bà C số tiền 200.000.000 đồng, tổng cộng bà C đã nhận số tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Ngoài ra, sáng ngày 04/01/2021 ông L cùng bà D, bà T, vợ chồng ông C bà bà A tới Văn phòng công chứng H (địa chỉ: Số 654 Đường Th, quận L, TP Đà Nẵng) và ngồi uống nước bên quán cà phê bên cạnh, đợi bà C đến để công chứng nhà nghỉ đường B nhưng bà C không đến. Sau đó, ngày 05/01/2021 bà D, ông L và bà C hẹn nhau đến quán cà phê Sen trên đường C để giải quyết vụ việc nhưng bên bà C vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau đó bà C bị ngất xỉu nên được đưa về.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người làm chứng là bà Trần Thị Diệu T trình bày:

Bà T là mẹ của bà Nguyễn Trần Thiên D nên quá trình mua bán nhà nghỉ với bà C thì bà T có biết rõ. Vào ngày 04/01/2021 bà T có cùng bà D đến Văn phòng Công chứng H và ngồi đợi ở quán cà phê sát bên phòng công chứng để đợi bà C đến công chứng nhưng bà C không đến, bà D đã nhiều lần điện thoại nhưng bà C không nghe máy. Sau đó bà D cùng vợ chồng ông C, bà A lên nhà nhưng không có bà C ở nhà. Khi không gặp được bà C thì bà D cùng ông C, bà A về lại quán cà phê tiếp tục đợi bà C đến chiều nhưng bà C vẫn không đến. Ngoài sự việc ngày 04/01/2021 bà T không trực tiếp chứng kiến sự việc gì nữa.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người làm chứng là bà Phạm Thị Tuyết A trình bày:

Bà A có quan hệ bà con với bà Nguyễn Trần Thiên D. Trong quá trình giữa bà D và bà C mua bán nhà và đặt cọc giữa bà D và bà C mua bán nhà và đặt cọc thì bà A không có mặt. Vào ngày 04/01/2021 bà A có cùng bà D đến Văn phòng Công chứng H (địa chỉ: Số 654 Đường Th) và ngồi đợi ở quán cà phê sát bên phòng công chứng để đợi bà C đến công chứng nhưng bà C không đến nên ra về. Sau đó buổi chiều bà A cùng bà D, chồng là ông Nguyễn Văn C lên nhà bà C nhưng bà C không có ở nhà, chỉ gặp con gái bà C nên quay lại phòng công chứng để tiếp tục đợi đến 17 giờ mới ra về. Ngoài sự việc ngày 04/01/2021 bà A không trực tiếp chứng kiến sự việc gì nữa.

Tại phiên tòa người làm chứng Nguyễn Văn C vắng mặt nhưng quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng là ông C trình bày:

Ông C có quan hệ bà con với bà Nguyễn Trần Thiên D. Trong quá trình giữa bà D và bà C mua bán nhà và đặt cọc giữa bà D và bà C mua bán nhà và đặt cọc thì ông C không có mặt. Vào ngày 04/01/2021 ông C có cùng bà D đến Văn phòng Công chứng H (địa chỉ: Số 654 Đường Th) ngồi ở quán cà phê sát bên phòng công chứng từ 08 giờ 30 cho đến 11 giờ cùng ngày để đợi bà C đến công chứng nhưng bà C không đến nên

ra về. Đến buổi chiều cùng ngày, khoảng 14 giờ, ông C cùng vợ là bà A và bà D đến nhà bà C nhưng không gặp bà C, chỉ gặp con gái bà C có nói là mẹ không có ở nhà. Sau đó mọi người quay lại văn phòng công chứng và ngồi uống nước tiếp tục chờ bà C đến 17 giờ cùng ngày nhưng bà C vẫn không đến nên tất cả ra về.

Ngày 05/01/2021 bà D nhờ ông chở đến quán cà phê Sen trên đường C để gặp bà C. Bà D với bà C nói chuyện nhà đất, ông không rõ nội dung, một lúc sau thì bà C ngất xỉu nên ông và ông L đưa bà C lên xe ô tô; sau đó ông với bà D ra về.

Tại phiên tòa người làm chứng Phạm Văn Th1 vắng mặt nhưng quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng là ông Th1 trình bày:

Ông Th1 có quan hệ quen biết ngoài xã hội với bà C và bà D. Vào ngày 04/01/2021 ông Th1 có uống cà phê sát Văn phòng Công chứng H thì gặp ông L, bà D đang ngồi chờ bà C công chứng nhà nghỉ tại đường B. Ông Th1 ngồi từ 08 giờ đến 10 giờ 30 thì ra về nhưng không thấy bà C đến, ông không biết diễn biến về sau.

Tại phiên tòa người làm chứng Huỳnh Nguyên vắng mặt nhưng quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng là ông Nguyên trình bày:

Ông N có quan hệ quen biết ngoài xã hội với bà C và bà D. Vào ngày 04/01/2021 ông Nn có đến Văn phòng Công chứng H thì gặp ông L, bà D đang ngồi chờ bà C công chứng nhà nghỉ tại đường B. Ông N ngồi uống cà phê từ 08 giờ đến 10 giờ thì qua Văn phòng công chứng, đến 10 giờ 30 ra về nhưng vẫn không thấy bà C đến, ông không biết diễn biến về sau.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người làm chứng là ông Mai Anh T2 trình bày:

Ông Mai Anh T2 là con của bà Mai Thị C. Vảo ngày 25.8.2020 có một số người đến nhà riêng của gia đình ông với mục đích là mua bán nhà nghỉ tại phường B. Lúc các bên trao đổi thì ông T2 ở phòng riêng nên hoàn toàn không biết nội dung trao đổi. Sau khi trao đổi xong thì ông L và bà C có yêu cầu ông T2 xuống ký vào hợp đồng đặt cọc với tư cách là nhân chứng. Mặc dù ký vào hợp đồng nhưng ông T2 chỉ làm theo yêu cầu, hoàn toàn không biết nội dung cũng như không chứng kiến việc giao nhận tiền giữa các bên.

Ngoài ra vào buổi sáng ngày 04/01/2021 ông T2 xác nhận là bà D có đến nhà tìm gặp bà C nhưng không có bà C ở nhà. Khi đến bà D chỉ hỏi giấy tờ, khi nghe nói giấy tờ chưa xong thì bà D nói là không mua nữa và ra về.

Tại phiên tòa người làm chứng Nguyễn Mai H vắng mặt nhưng quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng là bà H trình bày:

Bà Nguyễn Mai H là con của bà Mai Thị C. Vào buổi sáng ngày 04/01/2021 bà H xác nhận là bà D có đến nhà tìm gặp bà C nhưng chỉ gặp bà H, không có bà C ở nhà. Khi đến bà D chỉ hỏi giấy tờ nhà nghỉ đã hoàn thành chưa và bà H có trả lời là chưa

xong, đề nghị cho thêm ít ngày nhưng bà D nói là không mua nữa và ra về. Khi gặp bà Hương thì bà D hoàn toàn không yêu cầu bà C xuống văn phòng công chứng.

Tại phiên tòa người làm chứng Lê Đại Th2 vắng mặt nhưng quá trình tham gia tố tụng, người làm chứng là ông Thiên trình bày:

Ông Lê Đại Th2 là cháu bà Mai Thị C. Trước đây bà C có nhờ ông Th2 môi giới bán nhà nghỉ tại đường B nhưng sau đó ông L tìm được người mua. Ông Th2 chỉ biết ông L, không biết bà D và những người liên quan. Quá trình đặt cọc và thực hiện hợp đồng giữa hai bên ông Th2 không tham gia nhưng có biết vì bà C có kể với ông. Sau khi bà C có giấy chứng nhận đã ghi nhận tài sản trên đất thì có liên lạc với bà D và ông L đề nghị tiếp tục mua bán. Khi bà C nói chuyện thì ông Th2 ở bên nghe toàn bộ nội dung và hiểu là bên bà D không có thiện chí mua nữa mà dù bà C trễ cấp đổi giấy chứng nhận có vài ngày. Ngoài ra, ngày 05.01.2021 ông Th2 có trực tiếp chở bà C đến quán cà phê Sen trên đường C để gặp các bên trao đổi về vấn đề mua bán nhưng ông Th2 không trực tiếp vào trao đổi, không biết nội dung.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu:

- Về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng: Quá trình Tòa án thụ lý giải quyết cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay Thẩm phán, HĐXX và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng chức năng, nhiệm vụ, quyền hạn của mình, việc giải quyết vụ án được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại BLTTDS, đảm bảo cho các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

- Về việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng: Quá trình tòa án thụ lý giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, người làm chứng đã có ý kiến trình bày quan điểm của mình và thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73, 234 BLTTDS.

- Về nội dung vụ án: Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Mai Thị C trả cho bà Nguyễn Trần Thiên D số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); trong đó 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) tiền cọc và 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn bà Nguyễn Trần Thiên D với bị đơn bà Mai Thị C thuộc thẩm quyền giải quyết của

Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải: Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu đã mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải theo quy định tại các Điều 208, 209, 210 và 211 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Người làm chứng là Phạm Văn Th1, ông Huỳnh N, ông Nguyễn Văn C vắng mặt nhưng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt; người làm chứng bà Nguyễn Mai H, ông Lê Đại Th2 vắng mặt nhưng đã có lời khai tại hồ sơ vụ án. Vì vậy, căn cứ vào khoản 2 Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vắng mặt người làm chứng.

Về nội dung tranh chấp:

[4] Xét thấy, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ngày 25.8.2020, nhà đất tại lô 33-B1.8 KDC Quang Thành 3B, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP K theo Hợp đồng thế chấp số HKH201962491167/HDTC ngày 25/05/2019 giữa bà Mai Thị C với Ngân hàng. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trần Thị Thiên D thừa nhận biết việc tài sản đang thế chấp tại ngân hàng. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP K cho rằng theo khoản 5.2 Điều 5 và khoản 10.5 Điều 10 Hợp đồng thế chấp thì bà C không được thực hiện bất cứ giao dịch nào, hành động nào đối với tài sản thế chấp dưới bất cứ hình thức nào nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng; bà C không thông báo nên Ngân hàng không biết và không liên quan đến hợp đồng đặt cọc. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay thì bị đơn là bà Mai Thị C thừa nhận thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc bà không thông báo với Ngân hàng nhưng đến tháng 12.2020 có liên lạc với Ngân hàng thông báo là đã kiếm được người mua nhưng không thông báo cụ thể người mua là bà D để nhờ cập nhật tài sản gắn liền với đất vào giấy chứng nhận. Như vậy, có thể xác định rằng tại thời điểm ký kết hợp đồng bà D có biết tài sản đang thế chấp nhưng vẫn đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc, Ngân hàng là người nhận thế chấp nhưng không được các bên thông báo.

[5] Tại Khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự quy định về nghĩa vụ của bên thế chấp *"Không được bán, thay thế, trao đổi, tặng cho tài sản thế chấp, trừ trường hợp quy định tại khoản 4 và khoản 5 Điều 321 của Bộ luật này"*. Khoản 5.2 Điều 5 và khoản 10.5 Điều 10 Hợp đồng thế chấp quy định bà C không được thực hiện bất cứ giao dịch nào, hành động nào đối với tài sản thế chấp dưới bất cứ hình thức nào nếu không được sự đồng ý bằng văn bản của Ngân hàng. Tuy nhiên, theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự thì đặt cọc là *"để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng"*, trong trường hợp cụ thể này bà D và bà C mới chỉ ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng nên đã thỏa thuận trong vòng 90 ngày (từ ngày 25.8.2020 đến ngày 25.11.2020) hai bên làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm

quyền, giữa các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên không vi phạm khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự. Đối với việc bà C vi phạm hợp đồng thế chấp do không thông báo bằng văn bản cho Ngân hàng thì phải chịu trách nhiệm (nếu có) đối với Ngân hàng theo thỏa thuận. Hơn nữa, theo quy định tại khoản 10.2 Điều 10 Điều khoản, điều kiện chung về tín dụng tại Ngân hàng TMCP K thì bà C cũng có quyền trả nợ, thanh toán tiền vay trước hạn và giải chấp tài sản để đảm bảo việc giao kết hợp đồng với bà D. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 25.8.2020 giữa bà C và bà D không vi phạm điều cấm của pháp luật.

[6] Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Nguyễn Trần Thiên D và bà Mai Thị C có đủ năng lực hành vi dân sự, việc ký kết hợp đồng trên cơ sở tự nguyện. Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc thì Điều 328 Bộ luật Dân sự không quy định về điều kiện hình thức, tức là không bắt buộc phải công chứng, chứng thực.

[7] Từ những nhận định nêu trên, HĐXX xét thấy Hợp đồng đặt cọc ngày 25.8.2020 giữa bà Nguyễn Trần Thiên D và bà Mai Thi C là có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[8] Đối với yêu cầu buộc bà C phải trả lại tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng của bà D, HĐXX xét thấy: Tại Hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận bán nhà nghỉ với giá 4.600.000.000 đồng (Bốn tỷ sáu trăm ngàn đồng), đặt cọc trước số tiền 800.000.000 đồng, số tiền còn lại là 3.800.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà Nguyễn Trần Thiên D và bà Mai Thị C thừa nhận ngày 25.8.2020 bà C đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng). Tuy hợp đồng đặt cọc chỉ thỏa thuận đặt cọc trước số tiền 800.000.000 đồng nhưng các bên đều thống nhất bà C yêu cầu đặt cọc 1.000.000.000 đồng nên sau đó bà D có giao thêm 200.000.000 đồng. Tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc bà C dũng đã xác nhận nhận đủ 1.000.000.000 đồng. Như vậy, có căn cứ để khẳng định số tiền bà D đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay bà C thống nhất trả lại cho bà D số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng nên HĐXX ghi nhận.

[9] Đối với yêu cầu buộc bà C phải trả khoản tiền tương đương giá trị đặt cọc là 1.000.000.000 đồng của bà D, HĐXX xét thấy:

[10] Tại Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc có quy định trong vòng 90 ngày (từ ngày 25.8.2020 đến ngày 25.11.2020) hai bên làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất bà D phải giao đủ số tiền còn lại. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà C có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 201278 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 27.9.2018 cho ông Võ Anh Tú và bà Nguyễn Thị Quỳnh Như; bà Mai Thị C đã nhận chuyển nhượng có xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận L ngày 23/4/2019. Tuy nhiên, do chỉ ghi nhận diện tích đất là 100 m^2, chưa ghi nhận tài sản

gắn liền với đất nên Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận bà C có trách nhiệm nhập tài sản gắn liền với đất vào sổ.

[11] Trong quá trình giải quyết vụ án, tại Biên bản lấy lời khai ngày 14.4.2021 và tại phiên tòa hôm nay bà C khai nhận là do không đọc kỹ hợp đồng nên không chú ý thỏa thuận bà C có trách nhiệm ghi nhận tài sản gắn liền với đất vào giấy chứng nhận, đến gần cuối tháng 11.2020 bà D có nhắc thì bà C mới nhớ. Sau đó, hai bên thỏa thuận gia hạn thêm hợp đồng 30 ngày, hẹn đến ngày 01.01.2021 ra công chứng tại phòng công chứng H (địa chỉ: Số 654 Đường Th). Bà C trình bày bà là người liên lạc với Ngân hàng, yêu cầu cập nhật tài sản gắn liền với đất vào giấy chứng nhận nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đại diện Ngân hàng cho rằng nội dung bà C ủy quyền cho Ngân hàng thể hiện tại Hợp đồng ủy quyền ngày 24.12.2020 chỉ là liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, cá nhân và tổ chức có liên quan để làm thủ tục bổ sung tài sản gắn liền với đất vào giấy chứng nhận; nhận bản chính giấy chứng nhận sau khi thực hiện xong thủ tục, ngoài ra không có nội dung nào khác; việc này nhằm hoàn thiện thủ tục cập nhật tài sản thế chấp tại Ngân hàng, còn nội dung bà C cam kết với bà D đi làm thủ tục chuyển đổi để thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì Ngân hàng không rõ.

Mặc khác, ngày 01.12.2020, bà D và bà C thỏa thuận gia hạn thêm 30 ngày, thời hạn cuối của hợp đồng là 01.01.2021 nhưng đến ngày 24.12.2020 bà C mới thực hiện việc ủy quyền cho đại diện Ngân hàng. Theo biên bản xác minh ngày 25.3.2021 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận L thì người thực hiện cập nhập tài sản gắn liền với đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đại diện Ngân hàng TMCP kỹ thương, ngày nộp hồ sơ là ngày 24.12.2020, ngày được cấp đổi giấy chứng nhận là ngày 07.01.2021 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 148028 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 07.01.2021 cho bà Mai Thị C) và ngày đại diện Ngân hàng nhận giấy chứng nhận là ngày 11.01.2021.

[12] Nguyên đơn là bà Nguyễn Trần Thiên D cho rằng do ngày 01.01.2021 là ngày tết dương lịch nên vào ngày 04.01.2021 có đợi bà Mai Thị C tại Văn phòng công chứng H để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà C không đến. Người làm chứng Nguyễn Thanh L, Trần Thị Diệu T, Nguyễn Văn C, Phạm Thị Tuyết A trình bày ngày 04.01.2021 có cùng bà D đến Văn phòng công chứng H. Người làm chứng Huỳnh N và Phạm Văn Th1 trình bày vào ngày 04.01.2021 có gặp bà D tại Văn phòng công chứng H và có biết nội dung bà D đang đợi bà C đến công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà nghỉ tại đường B. Người làm chứng Mai Anh T2, Nguyễn Mai H (con bà C) trình bày sáng ngày 04.01.2021 bà D có đến nhà hỏi bà C, bà Hương trả lời là mẹ đi vắng nên bà D ra về, không nhắc đến việc yêu cầu đến Văn phòng công chứng H.

HĐXX xét thấy, các bên cam kết ra công chứng giao nhà vào ngày 01.01.2021. Tuy nhiên, ngày 01.01.2021 là ngày tết dương lịch nên theo quy định tại 148 Bộ luật

dân sự thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày làm việc tiếp theo của ngày nghỉ đó (ngày 04.01.2021). Mặc dù bà C cho rằng ngày 04.01.2021 bà D không liên lạc với bà C đến Văn phòng công chứng H nhưng bà C và bà D đều thừa nhận vào ngày 04.01.2021 bà D có đến nhà bà C, ngày 05.01.2021 hai bên có gặp nhau tại quán cà phê Sen trên đường C, tại thời điểm này do bà C chưa được cấp đổi giấy chứng nhận nên bà D không đồng ý tiếp tục hợp đồng. Điều này phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện ngày 07.01.2021 bà C mới được cấp đổi giấy chứng nhận và ngày 11.01.2021 đại diện Ngân hàng TMCP kỹ thương mới nhận được giấy chứng nhận mới có ghi nhận tài sản gắn liền với đất.

[13] Như vậy, việc bà C chậm trễ trong việc thực hiện nghĩa vụ đã cam kết là ghi nhận tài sản gắn liền với đất vào giấy chứng nhận đã dẫn đến hậu quả là khi đến thời điểm phải thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, hai bên không thể thực hiện được. Lỗi dẫn đến việc không thể giao kết được hợp đồng chuyển nhượng nhà đất tại tại lô 33-B1.8 KDC Quang Thành 3B, phường B, quận L, thành phố Đà Nẵng hoàn toàn thuộc về bà C. Ngày đại diện Ngân hàng nhận giấy chứng nhận mới cũng là ngày bà D khởi kiện vụ án tại Tòa án (ngày 11.01.2021), thời điểm này bà C đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên việc bà C cho rằng bà D không có ý định mua là không có cơ sở. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án, vào ngày 24.3.2021, bà C đã chuyển nhượng nhà đất cho người khác. Do đó, HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà D, buộc bà C phải trả cho bà D số tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Đối với việc bà C yêu cầu trả lãi theo lãi suất ngân hàng trên số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là không phù hợp với hợp đồng đặt cọc nên HĐXX không chấp nhận.

[14] Tổng số tiền bà C trả cho bà D là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); trong đó tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 1.000.0000.000 đồng.

[15] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Trần Thiên D là phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[16] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận L tại phiên tòa là phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[17] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mai Thị C phải chịu án phí đối với số tiền phải có nghĩa vụ trả cho bà D là 2.000.000.000 đồng, cụ thể: 36.000.000 đồng + (1.200.000.000 đồng x 3%) = 36.000.000 đồng + 36.000.000 đồng = 72.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: - Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 229, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 148, Điều 328 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Trần Thiên D đối với bà Mai Thị C.

Buộc bà Mai Thị C phải trả cho bà Nguyễn Trần Thiên D số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng); trong đó tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 1.000.0000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Nguyễn Trần Thiên D có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Mai Thị C không trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bà Mai Thị C phải chịu thêm khoản tiền lãi, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Mai Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng chẵn).

3. Hoàn trả cho bà Nguyễn Trần Thiên D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu số 0004961 ngày 27 tháng 01 năm 2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

4. Quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 02 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 06, 07, 07a và 09 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 quận Liên Chiểu;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Kim Trinh