

**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: 14/2020/DS-PT

Ngày 05/3/2020

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt 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 Trần Thị Bé.

Các Thẩm phán: Ông Cao Văn Hiếu.

Ông Vũ Việt Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân- Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Ngô Văn Hùng- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 05 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 74/2019/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2019 về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2019/DSST ngày 05 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 21/2020/QĐPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc T. Sinh năm: 1976; Địa chỉ: 150 đường L, tổ 79, phường H, quận C, thành phố Đ, có mặt.

- *Bị đơn*: Ông Võ T. Sinh năm 1961 và bà Lâm Thị C. Sinh năm 1963; Cùng địa chỉ: Tổ 180 (cũ), nay là tổ 84, phường H, quận L, thành phố Đ. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phùng Thị L. Địa chỉ: Tầng 14, Tòa nhà Vĩnh Trung Plaza, 255 – 257 đường H, quận T, Tp Đ. (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/10/2019), có mặt.

- *Người làm chứng*: Ông Đàm Quang Thái P. Sinh năm 1977; Địa chỉ: 46 đường L, quận L, thành phố Đ, có mặt.

- *Người kháng cáo*: Ông Võ T và bà Lâm Thị C là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Ngọc T trình bày*: Ngày 17/3/2019, bà đã đặt cọc cho ông T, bà Csố tiền 145.000.000 đồng, đến ngày 21/3/2019, bà đặt cọc thêm 355.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng mua ngôi nhà và đất thửa đất số 110, tờ bản đồ số 14, địa chỉ 84 Hòa Minh 3, thửa đất Lô 41-A1.5 khu TĐC Hòa Minh 1, phường H, quận L, thành phố Đ với giá 4.200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong vòng 25 ngày, kể từ ngày đặt cọc 17/3/2019 đến ngày 14/4/2019 ra công chứng theo thỏa thuận và bà giao đủ tiền còn lại. Nhưng đến ngày 14/4/2019 là ngày chủ nhật nên không thể ra công chứng được nên chuyển sang ngày 16/4/2019. Tuy nhiên, đến ngày 16/4/2019, bên bán chưa đúng pháp lý chuyển nhượng như đã thỏa thuận trong giấy hợp đồng đặt cọc nên hai bên thỏa thuận gia hạn thêm 10 – 15 ngày. Đến ngày 01/5/2019, bên bán vẫn chưa có giấy chứng nhận như thỏa thuận nên bà không mua nữa và bà yêu cầu ông T trả lại tiền cọc. Ngày 06/5/2019, ông T trả cho bà một phần là 195.000.000 đồng, còn lại 305.000.000 đồng ông T không trả nên bà yêu cầu Tòa án buộc ông Võ T và bà Lâm Thị C phải trả cho bà số tiền đặt cọc 305.000.000 đồng và tiền phạt cọc 305.000.000 đồng. Tổng cộng: 610.000.000 đồng. Nhưng tại phiên tòa, bà chỉ yêu cầu trả tiền đặt cọc là 305.000.000 đồng, không yêu cầu trả tiền phạt cọc là 305.000.000 đồng.

- *Bị đơn là ông Võ T và bà Lâm Thị C trình bày*: Vợ chồng ông bà xác nhận vào ngày 17/3/2019, có bán nhà và đất cho bà Nguyễn Thị Ngọc T, hai bên

thỏa thuận giá 4.200.000.000 đồng. Lần đầu ngày 17/3/2019, bà T đặt cọc 145.000.000 đồng, lần hai theo thỏa thuận ngày 18/3/2019, bà T cọc thêm nhưng đến ngày 21/3/2019, bà T mới đặt cọc thêm là 355.000.000 đồng. Trước khi đặt cọc, vợ chồng ông bà đã cho bên mua là bà T xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liên quan đến thửa đất nói trên và bên mua đồng ý mua nhà và đất với hiện trạng giấy tờ như trên. Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì đến ngày 14/4/2019, hai bên ra công chứng. Nhưng đến ngày 14/4/2019, bà T không ra công chứng. Đến ngày 16/4/2019, bà T cho ông P là môi giới chở ông đến Văn phòng Công chứng Ngọc Yến. Đến trước cổng Văn phòng Công chứng thì bà T điện thoại nói vợ chồng lên Ủy ban nhân quận có thẩm quyền làm Giấy chứng nhận tài sản gắn liền với đất mới công chứng được. Vợ chồng ông bà vẫn đồng ý và chiều ngày 16/4/2019, bà lên Ủy ban quận để làm tài sản gắn liền với đất và bên Ủy ban nhân dân quận hẹn ngày 10/5/2019 để nhận kết quả. Trong lúc chờ cơ quan nhà nước cấp lại Giấy chứng nhận có thể hiện tài sản với đất thì vợ chồng ông bà có liên lạc cho bà T thì bà T nói không mua nhà nữa. Đến ngày 04/5/2019, bà T liên lạc nói với vợ chồng ông bà lấy lại tiền cọc nên ngày 06/5/2019, vợ chồng ông bà có giao lại cho bà T số tiền cọc 195.000.000 đồng. Bà T nói cho người môi giới 5.000.000 đồng. Nhưng lúc lấy cọc lại bà T nói với vợ chồng ông bà khi nào làm xong Giấy chứng nhận có tài sản gắn liền với đất xong thì gọi bà T ra công chứng để bà T tiếp tục mua nhà, nhưng sau đó liên lạc cho bà T lại không được. Theo hợp đồng đặt cọc ngày 14/4/2019, hai bên công chứng, nhưng đến ngày 16/4/2019, người làm chứng là ông P đến gặp vợ chồng ông bà để ra công chứng. Theo thỏa thuận nếu bà T không ra công chứng đúng ngày 14/4/2019 tức là ngày 14/4/2019, bà T đã có ý định không muốn mua nhà nữa, thì bà T phải bị mất cọc, nhưng vợ chồng ông bà vẫn nhân nhượng đến ngày 16/4/2019 mới ra công chứng và còn trả bớt tiền cọc là 195.000.000 đồng. Nay bà T yêu cầu lấy lại tiền cọc 305.000.000 đồng thì vợ chồng ông bà không đồng ý trả vì lỗi do bà T, không phải do vợ chồng ông bà.

- *Người làm chứng là ông Đàm Quang Thái P trình bày:* Ông và bà T không có quan hệ gì, ông là hàng xóm lâu năm với vợ chồng ông Tuấn, bà

Chanh. Ông xác nhận vào ngày 17/3/2019, ông có chứng kiến việc bà Nguyễn Thị Ngọc T và vợ chồng ông Võ T, bà Lâm Thị C thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng mua ngôi nhà và đất trên với giá 4.200.000 đồng. Ngày 14/4/2019 ra công chứng và bà T có đặt cọc cho vợ chồng ông T, bà C 2 đợt, ngày 17/3/2019, bà T đã đặt cọc cho ông T, bà C số tiền: 145.000.000 đồng, đến ngày 21/3/2019, đặt cọc thêm 355.000.000 đồng. Tổng số tiền bà T đặt cọc cho vợ chồng ông T, bà C là: 500.000.000 đồng. Sau đó, vì 14/4/2019 là ngày thỏa thuận ra công chứng nhưng ngày 14/4/2019 trùng với ngày nghỉ lễ, đến ngày 16/4/2019, Văn phòng Công chứng mới làm việc, ông có chở ông T đến Văn Phòng Công chứng Ngọc Yến, tại đây sau khi xem giấy tờ thì công chứng viên đề nghị làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có nhà (vì Giấy chứng nhận này chưa thể hiện có nhà trên đất) thì mới công chứng được, nên ông có điện thoại cho bà T nói là phía Văn Phòng Công chứng trả lời hồ sơ này không công chứng được với lý do trong Giấy chứng nhận chưa thể hiện nhà trên đất nên cùng ngày ông T về làm lại giấy tờ, sau đó sự việc diễn ra như thế nào ông không rõ. Theo ông, nguyên nhân của việc không công chứng được là do Giấy chứng nhận quyền sử dụng chưa cập nhật nhà và đất lên trên đó.

Với nội dung nói trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2019/DSST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:

Áp dụng các Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; Các điều 235 và 273 của Bộ luật tố tụng 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. Tuyên bố: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với ông Võ T, bà Lâm Thị C về việc “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Xử: Buộc ông Võ T, bà Lâm Thị C phải trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 305.000.000 đồng.

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

2. Án phí DSST: 15.250.000 đồng, ông Võ T, bà Lâm Thị C phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền tạm ứng án phí 14.200.000 đồng đã nộp tại biên lai thu số 0006233 ngày 12 tháng 6 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu.

Ngoài ra án sơ thẩm còn thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự biết theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/11/2019, ông Võ T, bà Lâm Thị C có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng Hủy Bản án sơ thẩm. Tuy nhiên tại phiên tòa bà xác định lại đề nghị sửa Bản án sơ thẩm với nội dung: Tuyên bà Nguyễn Thị Ngọc T phải mất số tiền cọc 305.000.000 đồng do không thực hiện đúng thỏa thuận của hai bên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của ông Võ T, bà Lâm Thị C thì thấy: Ngày 17/3/2019, bà Nguyễn Thị Ngọc T đã đặt cọc cho ông T, bà C số tiền 145.000.000 đồng, đến ngày 21/3/2019, bà đặt cọc thêm 355.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng mua ngôi nhà và đất thửa đất số 110, tờ bản đồ số 14, địa chỉ 84 Hòa Minh 3, thửa đất Lô 41-A1.5 khu TĐC Hòa Minh 1, phường H, quận L, thành phố Đ với giá chuyển nhượng 4.200.000.000 đồng. Số tiền còn lại ra công chứng chuyển nhượng là nhận. Hợp đồng có giá trị trong 25 ngày, kể từ ngày đặt cọc 17/3/2019 đến ngày 14/4/2019. Nếu đến hết thời hạn hợp đồng, ông Võ T, bà Lâm Thị C không bán nữa phải đền bù gấp 2 lần tiền đặt cọc cho bà T hoặc bà T

không mua nữa thì sẽ không hoàn trả lại số tiền đặt cọc trên. HĐXX xét thấy, căn cứ vào hợp đồng và lời khai xác nhận của cả hai bên thì được hiểu ngày 14/4/2019 là ngày hai bên ra công chứng. Tuy nhiên, ngày 14/4/2019 không phải là ngày chủ nhật như bà T khai nại mà là ngày giỗ tổ Hùng Vương, là ngày được nghỉ lễ theo Bộ luật Lao động năm 2014, nên các phòng công chứng trên địa bàn thành phố Đà Nẵng không làm việc. Do đó, không thực hiện việc công chứng chuyển nhượng nhà và đất được không phải lỗi ở bà Thúy. Đây là nguyên nhân khách quan nên ông Võ T, bà Lâm Thị C cho rằng tại thời điểm này bà T không ra công chứng là mất tiền đặt cọc là không có căn cứ. Mặt khác, sau đó ông Võ T, bà Lâm Thị C cùng bà T đã thỏa thuận kéo dài đến ngày 16/4/2019 và đến ngày này khi các bên làm việc tại Văn phòng Công chứng Ngọc Yến thì công chứng viên đã đề nghị làm lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thể hiện có nhà (vì Giấy chứng nhận này chưa thể hiện có nhà trên đất) thì mới công chứng được. Do đó, ông Võ T, bà Lâm Thị C đã lên UBND Quận Liên Chiểu điều chỉnh lại sổ là hoàn toàn phù hợp với lời khai của người làm chứng. Theo bà T thì hai bên tiếp tục thỏa thuận gia hạn thêm từ 10 đến 15 ngày nữa ra công chứng nhưng quá thời gian trên vẫn chưa có sổ nên bà T quyết định không mua nữa và yêu cầu ông Võ T, bà Lâm Thị C trả lại tiền đặt cọc. Ông T, bà C đã trả được một phần tiền cọc: 195.000.000 đồng. Còn ông T lại cho rằng vợ chồng ông cùng bà T thỏa thuận khi nào cập nhật tài sản trên đất xong thì tiếp tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại thời điểm này, hai bên chỉ thỏa thuận miệng và cũng không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời nói của mình là có căn cứ. Do đó, không có cơ sở xác định thời hạn để các bên tiếp tục ra công chứng thực hiện việc chuyển nhượng. Tại phiên tòa hôm nay, do ông T đã cho người làm chứng 5.000.000 đồng nên bà T chỉ yêu cầu vợ chồng ông Võ T, bà Lâm Thị C phải trả lại số tiền đặt cọc 300.000.000 đồng là hoàn toàn phù hợp. Vì vậy, cấp sơ thẩm buộc vợ chồng ông Võ T, bà Lâm Thị C phải trả tiền cọc cho bà T là hoàn toàn đúng pháp luật.

[2] Tuy nhiên, đối với yêu cầu phạt cọc 305.000.000 đồng, bà T đã rút tại phiên tòa nhưng cấp sơ thẩm không đình chỉ yêu cầu này là chưa phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, HĐXX không có cơ sở để chấp nhận kháng

cáo của ông Võ T, bà Lâm Thị C.

[4] Về án phí DSST: Ông Võ T, bà Lâm Thị C phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[5] Do không chấp nhận kháng cáo nên ông Võ T, bà Lâm Thị C phải chịu án phí DSPT.

[6] Tại phiên tòa, Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần Bản án sơ thẩm với nội dung không chấp nhận kháng cáo của ông Võ T, bà Lâm Thị C, buộc vợ chồng ông Võ T, bà Lâm Thị C phải trả tiền cọc cho bà T là 300.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 244, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 328 Bộ luật Dân sự, Nghị quyết số: 326/2016/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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Võ T, bà Lâm Thị C.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2019/DSST ngày 05/11/2019 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

2.1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phạt cọc 305.000.000 đồng của bà Nguyễn Thị Ngọc T đối với ông Võ T, bà Lâm Thị C.

2.2. Đối với yêu cầu đặt cọc: Buộc ông Võ T, bà Lâm Thị C phải trả cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền 300.000.000 đồng. (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành đầy đủ

số tiền phải thi hành án thì người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3. Án phí DSST: Ông Võ T, bà Lâm Thị C phải chịu: 15.000.000 đồng. Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.200.000 đồng theo biên lai thu số 0006233 ngày 12/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Liên Chiểu thành phố Đà Nẵng.

3. Án phí DSPT: Ông Võ T, bà Lâm Thị C phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004037 ngày 19/11/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu thành phố Đà Nẵng.

4. 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:

- Đương sự;
- Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu;
- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA dân sự quận Liên Chiểu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Bé