TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **703**/2020/DS-PT
Ngày: 27/7/2020
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 HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Tài

Bà Phạm Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Linh – Kiểm sát viên.

Vào các ngày 20/7/2020 và ngày 27/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 203/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2108/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3429/2020/QĐ-PT ngày 07/7/2020, giữa các bên đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Phương T

Địa chỉ: Số 18 Đường L, phường R, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Hà T1, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: Số 89/25 Đường số 59, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số công chứng: 006669, quyển số: 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2020 của Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh)

Bị đơn: Bà Diệp Hữu Linh L

Địa chỉ: Căn hộ số AE1002 Chung cư M, số 91 Đường Nguyễn Hữu C, Phường 22, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trần Mỹ L1 (có mặt)

Địa chỉ: Phòng 5A số 23 Phùng Khắc Khoan, phường Đa Kao, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Bùi Quang N Luật sư Công ty Luật Hợp danh N & C (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 8 Đường Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường Nguyễn Thái Bình, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH N (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: Số 30 Đường số 11, phường Đ, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/01/2019, bản tự khai và các biên bản của Tòa án, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 15/11/2018 nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc giao kết và thực hiện chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ số 20.04 (số căn hộ cũ là C20.01), Tòa C khu nhà ở cao tầng N tại số 30 đường số 11, phường Đ, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh *(sau đây gọi là căn hộ số 20.04)* theo Hợp đồng mua bán số NS/SPA/2016/01/C20.01 và Thỏa thuận sửa đổi ngày 29/08/2018 ký giữa Công ty TNHH N với bà Diệp Hữu Linh L. Hợp đồng đặt cọc này được công chứng tại Phòng Công chứng số 01 Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 025057, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD.

Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn tổng số tiền là 4.000.000.000 (Bốn tỷ) đồng. Các bên thỏa thuận kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc cho đến ngày 27/11/2018 các bên phải cùng nhau đến Phòng công chứng để ký văn bản chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ. Nếu bên bán vi phạm hợp đồng thì phải trả lại cho bên mua tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng và số tiền 1.000.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Nếu bên mua vi phạm hợp đồng thì phải chịu mất 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và chỉ được bên bán hoàn lại 3.000.000.000 đồng.

Đến ngày 27/11/2018, theo thỏa thuận, hai bên sẽ ra phòng công chứng để ký văn bản chuyển nhượng nhưng do bị đơn không cung cấp được xác nhận của Ngân hàng về việc thế chấp, đăng ký giao dịch bảo đảm của Dự án khu nhà ở cao tầng N tại số 30 đường số 11, phường Đ, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh – đây là giấy tờ cần thiết phải xuất trình theo quy định của pháp luật để hai bên có thể tiến hành ký văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán căn hộ nên ngày 27/11/2018 hai bên không thể ký văn bản chuyển nhượng.

Sau khi có xác nhận của phía Ngân hàng, ngày 21/12/2018, các bên đã đến Phòng công chứng để ký hợp đồng mua bán nhưng bị đơn cho rằng nguyên đơn không đủ tiền để mua căn hộ nên đã bỏ về không ký hợp đồng. Ngày 08/01/2019 bị đơn gửi cho nguyên đơn văn bản đề nghị nguyên đơn có mặt tại Phòng Công chứng số 1 lúc 14 giờ ngày 15/01/2019 để ký thỏa thuận thanh lý và chấm dứt hợp đồng đặt cọc, bị đơn sẽ trả lại nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng.

Không đồng ý với yêu cầu của bị đơn, nguyên đơn đã khởi kiện tại Tòa án yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2018 và buộc bị đơn trả lại nguyên đơn tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng, bồi thường do vi phạm hợp đồng là 1.000.000.000 đồng, tiền lãi đối với số tiền 5.000.000.000 đồng theo mức lãi suất 20%/năm tính từ ngày 28/11/2018 đến ngày Tòa án xét xử vụ án.

Ngày 22/5/2019 nguyên đơn có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ. Sau khi nguyên đơn thực hiện biện pháp bảo đảm, Tòa án đã ra Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 19/2019/QĐ-BPKCTT ngày 31/5/2019 với nội dung "*Phong tỏa tài sản là một phần giá trị căn hộ số 20.04 (số căn hộ cũ là C20.01), Tòa C khu nhà cao tầng N, số 30 đường số 11, phường Đ, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh của bà Diệp Hữu Linh L; Giấy chứng minh nhân dân số 023165139 cấp ngày 16/01/2006; địa chỉ thường trú: Số 218/14 Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận J, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Hợp đồng mua bán căn hộ số số NS/SPA/2016/01/C20.01 ngày 10/5/2016 giữa Công ty TNHH N và bà Diệp Hữu Linh L) tương đương số tiền 4.000.000.000 (Bốn tỉ) đồng*."

Nguyên đơn xác nhận đã ký vào Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2018 và đã giao cho bà Nguyễn Thị Lộc là mẹ của bị đơn số tiền 1.000.000.000 đồng. Nguyên đơn xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2018 không có giá trị pháp lý vì người ký hợp đồng là bà Nguyễn Thị Lộc. Theo Giấy ủy quyền ngày 18/10/2018 thì bà Lộc chỉ được ủy quyền để nhận số tiền 1.000.000.000 thay bị đơn. Giấy ủy quyền này cũng không được công chứng, chứng thực. Để thuận lợi cho việc trao đổi thông tin, nguyên đơn, bị đơn và bên môi giới đã lập nhóm "C20.04 chuyển nhượng mua bán", sử dụng ứng dụng viber trên điện thoại để nhắn tin. Nội dung các tin nhắn được thể hiện tại Vi bằng số 460/2019/VB-VPTPLGV ngày 15/3/2019 cho thấy lý do các bên không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ được là vì bị đơn không cung cấp được giấy xác nhận của ngân hàng về việc chủ đầu tư không thế chấp căn hộ. Ngày 12/12/2018 bị đơn yêu cầu nguyên đơn đến phòng công chứng để ký hợp đồng nhưng do bị đơn thông báo gấp, nguyên đơn không sắp xếp được công việc nên nguyên đơn đã nhắn tin cho bị đơn yêu cầu hẹn lại ngày khác. Tuy nhiên, ngày 12/12/2018 bị đơn cũng không có giấy xác nhận không thế chấp và bị đơn đã phải yêu cầu Phòng công chứng số 1 ra văn bản xác minh việc thế chấp tại Ngân hàng TMCP Á Châu. Sau đó, bị đơn và bên môi giới đề nghị đổi nơi công chứng, yêu cầu nguyên đơn chịu thêm số tiền 200.000.000 đồng, 450.000.000 đồng. Như vậy, bên vi phạm hợp đồng đặt cọc là bị đơn.

Sau nhiều lần trao đổi về địa điểm công chứng, thời gian công chứng, phương thức thanh toán, ngày 20/12/2018 các bên đã hẹn gặp nhau tại quán cafe Runam Quận 1. Tại đây, các bên đã thống nhất được việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng sẽ được tiến hành tại Phòng Công chứng số 1 vào ngày 21/12/2018. Tuy nhiên các bên chưa thống nhất được phương thức thanh toán.

Ngày 21/12/2018, các bên có mặt tại phòng công chứng như đã hẹn, bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải kiểm đếm tiền, kiểm tra tài khoản. Nguyên đơn

không đồng ý và yêu cầu các bên thỏa thuận về phương thức thanh toán vì theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2018, các bên tự thỏa thuận về phương thức thanh toán, cụ thể sẽ thanh toán bằng tiền mặt, chuyển khoản hay qua việc giải ngân của ngân hàng cho vay. Khi nguyên đơn không đồng ý cho kiểm đếm tiền và đề nghị các bên thống nhất phương thức thanh toán trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn bỏ về.

Ngày 08/01/2019 bị đơn gửi cho nguyên đơn văn bản yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc. Theo Vi bằng số 728/2018/VB-TPLQGV ngày 21/12/2018 do Văn phòng Thừa phát lại quận G lập thì để chuẩn bị cho việc ký hợp đồng, nguyên đơn đã mang theo tiền mặt là 3.500.000.000 đồng (Thừa phát lại chỉ chụp hình ảnh số tiền, không kiểm đếm), số tiền trong tài khoản cá nhân là 4.800.183.220 đồng và nguyên đơn đã được ngân hàng thông báo chấp thuận cho vay số tiền số tiền 7.000.000.000 đồng để mua chính căn hộ của bị đơn. Ngày 20/12/2018 nguyên đơn đã thực hiện việc tất toán khoản vay tại Ngân hàng Bảo Việt theo yêu cầu tại Thông báo chấp thuận cho vay của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam. Phía ngân hàng cũng gửi cho bị đơn dự thảo thỏa thuận ba bên làm cơ sở cho việc cho vay. Như vậy, nguyên đơn đã thể hiện thiện chí và thực hiện đầy đủ các bước để có thể tiến tới ký hợp đồng chuyển nhượng. Việc bị đơn cho rằng nguyên đơn không có tiền để thanh toán cho bị đơn từ đó không ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ cho nguyên đơn là vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Tại các bản trình bày ý kiến, các biên bản của Tòa án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn là chủ sở hữu căn hộ số 20.04 theo Hợp đồng mua bán số NS/SPA/2016/01/C20.01 và Thỏa thuận sửa đổi ngày 29/08/2018 ký với Công ty TNHH N.

Bị đơn và nguyên đơn đã ký hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2018 để đảm bảo cho việc giao kết chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ này. Mẹ của bị đơn là bà Nguyễn Thị Lộc đã đại diện cho bị đơn theo giấy ủy quyền ngày 18/10/2018 để ký hợp đồng đặt cọc.

Theo hợp đồng, giá chuyển nhượng là 13.050.000.000 đồng, đợt 1:bên mua đặt cọc 1.000.000.000 đồng, đợt 2: không trễ hơn ngày 07/11/2018 bên mua thanh toán thêm 3.000.000.000 đồng và các bên sẽ ký hợp đồng đặt cọc có công chứng, đợt 3: trễ nhất là ngày 27/11/2018 các bên sẽ đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đồng thời bên mua thanh toán số tiền còn lại là 9.050.000.000 đồng bao gồm số tiền thanh toán trực tiếp là 6.000.000.000 đồng và số tiền ngân hàng giải ngân và thanh toán vào tài khoản bên bán là 3.500.000.000 đồng, bên mua phải đảm bảo số tiền này sẽ được giải tỏa không quá 7 ngày kể từ ngày ngân hàng nhận được thỏa thuận 3 bên có chữ ký xác nhận của chủ đầu tư, ngân hàng và người mua.

Tuy nhiên, ngoại trừ số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng ngày 24/10/2018, phía nguyên đơn liên tục vi phạm thời hạn thanh toán nên ngày 15/11/2018 các bên mới tiến hành ký hợp đồng đặt cọc tại Phòng Công chứng số

1, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Hợp đồng ngày 15/11/2018, các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 4.000.000.000 đồng trong đó có 1.000.000.000 đồng bên bán đã nhận ngày 24/10/2018 và 3.000.000.000 đồng bên mua đặt cọc thêm cho bên bán. Số tiền này sẽ chuyển thành tiền thanh toán đợt 1 và khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, bên mua thanh toán hết số tiền còn lại là 9.050.000.000 đồng (phương thức thanh toán hai bên tự thỏa thuận). Các bên cũng thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 27/11/2019.

Ngày 26/11/2018 ông Hùng thay mặt cho bên mua đến gặp bị đơn và xin gia hạn thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 03/12/2018 đồng thời đề nghị đổi lại phương thức thanh toán theo cách bên mua sẽ vay ngân hàng 6.550.000.000 đồng, số tiền này sẽ được chuyển vào tài khoản phong tỏa của bên bán, ngân hàng sẽ giải tỏa sau khi bên mua hoàn tất hợp đồng thế chấp với ngân hàng. Bị đơn không đồng ý và yêu cầu phải thực hiện đúng phương thức thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2018. Ngày 27/11/2018 hai bên đều không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm này, bị đơn đã có đầy đủ giấy tờ để thực hiện việc chuyển nhượng nên do không công chứng hợp đồng chuyển nhượng là do bên mua đã xin gia hạn hợp đồng đến ngày 03/12/2018, không phải vì không có giấy tờ như nguyên đơn trình bày. Ngày 03/12/2018 ông Hùng lại xin dời ngày ký hợp đồng chuyển nhượng sang ngày 06/12/2018 vì chưa thu xếp xong tài chính. Bị đơn xác nhận khi trao đổi với ông Hùng về giao dịch này, bị đơn chỉ biết ông Hùng là chồng chưa cưới của nguyên đơn và không có tài liệu, chứng cứ nào cho thấy nguyên đơn ủy quyền cho ông Hùng thỏa thuận với bị đơn.

Ngày 12/12/2018 bị đơn thông báo cho nguyên đơn bằng hình thức nhắn tin trên ứng dụng viber về việc bị đơn sẽ có mặt tại Phòng Công chứng số 1 để ký hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên đơn không có mặt và nêu lý do rằng bị đơn chưa đủ giấy tờ cần thiết công chứng hợp đồng. Cùng trong ngày này, bị đơn đã có văn bản đề nghị cơ quan công chứng xác minh việc thế chấp căn hộ. Ngày 17/12/2018 bị đơn gửi văn bản cho nguyên đơn yêu cầu xác nhận thực hiện giao dịch chuyển nhượng và khẳng định về phương thức thanh toán các bên đã thỏa thuận. Ngày 19/12/2018 Ngân hàng TMCP Á Châu đã gửi công văn xác nhận Ngân hàng TMCP Á Châu không nhận thế chấp căn hộ C20.04.

Ngày 20/12/2018 nguyên đơn và bị đơn đã có buổi nói chuyện về việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại đây, nguyên đơn đề nghị phương thức thanh toán mới, theo đó, nguyên đơn chỉ thanh toán trước số tiền 2.500.000.000 đồng, số còn lại bên mua sẽ vay ngân hàng và số tiền này sẽ được giải tỏa phong tỏa cho bị đơn sau khi nguyên đơn hoàn tất thủ tục thế chấp với ngân hàng. Bị đơn không đồng ý với phương thức này và xác định chỉ chấp nhận phương thức thanh toán toàn bộ khi ký hợp đồng hoặc thanh toán theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2018.

Ngày 21/12/2018, các bên có mặt tại phòng công chứng. Bị đơn đã thực hiện các thủ tục yêu cầu công chứng và có đầy đủ các tài liệu để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn cho bị đơn kiểm tra

tiền mặt hoặc tài khoản chứng minh nguyên đơn có ít nhất 6.000.000.000 đồng để thực hiện giao dịch. Tuy nhiên, nguyên đơn không có đủ tiền và không thể cung cấp cho bị đơn các chứng từ cần thiết từ phía ngân hàng chấp nhận cho nguyên đơn vay để thực hiện giao dịch. Do bị đơn thay đổi phương thức thanh toán dẫn đến tranh cãi, không thống nhất được, đồng thời, thời gian đã không còn đủ để thực hiện việc công chứng nên bị đơn đã đi về.

Ngày 08/01/2019 bị đơn có văn bản gửi nguyên đơn yêu cầu có mặt tại Phòng công chứng số 1 vào ngày 15/01/2019 để ký thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc, bị đơn sẽ trả lại nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng và nguyên đơn phải chịu phạt cọc là 1.000.000.000 đồng. Ngày 15/01/2019 nguyên đơn không đến nên bị đơn không trả được tiền cho nguyên đơn.

Như vậy, việc các bên không ký hợp đồng chuyển nhượng được hoàn toàn do lỗi của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu mất số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản tự khai, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm hữu hạn N trình bày:

Bà Diệp Hữu Linh L đã ký hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty Trách nhiệm hữu hạn N để mua căn hộ C20.04. Ngày 29/10/2018 bà L đã gửi thư đề nghị chuyển nhượng hợp đồng mua bán căn hộ cho bà Lê Thị Phương T và được Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nchấp nhận. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nkhông có yêu cầu gì trong vụ án tranh chấp giữa bà T và bà L liên quan đến hợp đồng mua bán căn hộ C20.04. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nđề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 2108/2019/DS-ST ngày 19/11/2019 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Lê Thị Phương Thảo:

1.1. Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc do Phòng Công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/11/2018 giữa bà Lê Thị Phương T và bà Diệp Hữu Linh L.

1.2. Bà Diệp Hữu Linh L phải trả cho bà Lê Thị Phương T số tiền 5.250.000.000 đồng (Năm tỉ hai trăm năm mươi triệu đồng). Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Phương T về việc yêu cầu bà Diệp Hữu Linh L phải trả tiền lãi đối với số tiền 2.000.000.000 đồng là 166.666.000 đồng.

3.Về án phí dân sự:

Bà Lê Thị Phương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 8.333.300 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.530.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0021735 ngày 15 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3. Bà Lê Thị Phương T được hoàn lại 48.196.700 đồng.

Bà Diệp Hữu Linh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.250.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 02/12/2019, bà Diệp Hữu Linh L làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Các bên thống nhất:

- Về việc đặt cọc mua căn hộ số 20.04 có hai hợp đồng gồm: Hợp đồng ngày 24/10/2018 và Hợp đồng ngày 15/11/2018;

- Giá trị mua bán của căn hộ là 13.050.000.000 đồng;

- Thực hiện cả hai hợp đồng đặt cọc trên, bà T đã giao cho bà L 4.000.000.000 đồng trong đó có 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc;

- Việc thanh toán của hợp đồng mua bán căn hộ số 20.04 được thực hiện bằng 03 hình thức: Chuyển số tiền 4.000.000.000 đồng qua thanh toán tiền mua nhà; thanh toán tiền mặt tại ngày ký hợp đồng công chứng mua nhà và thanh toán thông qua việc vay ngân hàng bằng chính việc thế chấp căn hộ số 20.04;

- Ngày 21/12/2018 là ngày cuối cùng các bên thỏa thuận sẽ ký hợp đồng mua bán căn hộ số 20.04 tại Phòng Công chứng số 1.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

- Bà đồng ý việc cấp sơ thẩm tuyên xử: Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc do Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/11/2018 giữa bà Lê Thị Phương T và bà Diệp Hữu Linh L.

- Bà Lê Thị Phương T là bên có lỗi dẫn đến việc không thể ký hợp đồng mua bán căn hộ 20.04 vào ngày 21/12/2018, cụ thể: Theo thỏa thuận thì tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh nguyên đơn phải thanh toán 6.000.000.000 đồng tiền mặt và phần còn lại sẽ giải ngân qua tài khoản ngân hàng. Tuy nhiên bị đơn đã:

+ Không cho nguyên đơn được kiểm đếm tiền mặt cũng như không cung cấp được các chứng từ cần thiết thể hiện việc ngân hàng đồng ý cho vay để thực hiện mua nhà.

+ Bị đơn không có động thái nào để thực hiện việc giải ngân vào tài khoản phong tỏa của ngân hàng để thanh toán số tiền còn lại (thể hiện qua việc không có nhân viên của ngân hàng nào có mặt tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện thủ tục vay mua nhà thế chấp bằng chính căn hộ 20.04).

- Ngày 08/01/2019, phía bà L đã có văn bản yêu cầu bà T ra phòng công chứng để ký kết thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2018, theo đó bà L sẽ hoàn lại cho bà T 3.000.000.000 đồng theo khoản 7 Điều 7 Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2018. Ngày 15/01/2019 phía bà T không đến phòng công chứng theo nội dung văn bản. Do đó, không thể tính ngày 15/01/2019 là ngày bà L phải trả số tiền 3.000.000.000 đồng và từ đó việc tính lãi suất đối với 3.000.000.000 đồng là không hợp lý.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu phạt cọc và tính lãi của nguyên đơn. Nguyên đơn phải mất tiền cọc 1.000.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

- Tính đến thời điểm cả hai bên đến Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/12/2018 thì các bên vẫn chưa thống nhất được phương thức thanh toán cụ thể đối với số tiền còn lại 9.050.000.000 đồng.

- Bà Diệp Hữu Linh L là bên có lỗi dẫn đến việc không thể ký hợp đồng mua bán căn hộ 20.04, cụ thể:

+ Hai bên chưa đạt được thỏa thuận được về số tiền mặt thanh toán tại Phòng Công chứng số 1 và khi thỏa thuận chưa đạt được thì bên bị đơn tự ý bỏ về. Như vậy bị đơn đã không thể hiện thiện chí để cùng phía bị đơn tiến đến thỏa thuận cuối cùng. Vì vậy bị đơn là người có lỗi.

+ Ngoài ra bà L không có quyền kiểm đếm số tiền mặt bà T đem theo, trong khi bà T có đủ khả năng thanh toán tiền mua bán căn hộ: Số tiền mặt đem theo, số tiền trong tài khoản. Bà L tự ý bỏ về khi chưa thỏa thuận được như vậy là từ chối không chuyển nhượng, như vậy bà L phải hoàn trả cho bà T số tiền cọc là 4.000.000.000 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 1.000.000.000 đồng.

- Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về nội dung:

Tại phiên tòa hai bên đều xác nhận tính đến thời điểm cả hai bên đến Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/12/2018 thì các bên vẫn chưa thống nhất được phương thức thanh toán cụ thể của đợt thứ hai như thế nào. Căn cứ Điều 385 Bộ luật Dân sự: *"Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự"*. Như vậy, đến ngày 21/12/2018 là thời điểm hai bên ra Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ thì hai bên vẫn chưa thống nhất được phương thức thanh toán cụ thể đối với số tiền còn lại 9.050.000.000 đồng. Việc các bên không thỏa thuận được phương thức thanh toán đối với số tiền còn lại dẫn tới việc Hợp đồng mua bán căn hộ số 20.04 không thực hiện được. Như vậy cả hai bên cùng có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng. Do vậy việc cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là không có căn cứ.

Về tiền lãi: Điều 7 Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2018 không quy định về việc trả lãi trên số tiền đã nhận trong trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ không thực hiện được do vậy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ.

Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Diệp Hữu Linh L; Sửa bản án sơ thẩm theo hướng nhận định trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về hình thức:

Đơn kháng cáo của bà Diệp Hữu Linh L trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2]. Về nội dung kháng cáo:

Căn cứ Hợp đồng mua bán số NS/SPA/2016/01/C20.01 và Thỏa thuận sửa đổi ngày 29/08/2018 giữa bà L và Công ty TNHH N thể hiện bà L là bên mua căn hộ số 20.04 (số căn hộ cũ là C20.01), Tòa C khu nhà ở cao tầng N tại số 30 đường số 11, phường Đ, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ khoản 1 Điều 59 Luật Kinh doanh bất động sản, bà L được quyền chuyển nhượng căn hộ số 20.04.

[2.1]. Về xác định lỗi do không thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ 20.04

Tại phiên tòa, các bên đều xác nhận: Sau nhiều lần thỏa thuận thì ngày 21/12/2018 là ngày cuối cùng được các bên chọn sẽ thực hiện việc ký hợp đồng công chứng mua bán căn hộ 20.04 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuy nhiên tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 21/12/2018, hai bên đã không thống nhất được việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ 20.04. Cả hai bên đương sự đều cho rằng: Sự mâu thuẫn trong phương

thức thanh toán số tiền còn lại 9.050.000.000 đồng của hợp đồng dẫn đến việc các bên không thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ 20.04. Các bên đều cho rằng lỗi dẫn đến việc các bên không thực hiện ký hợp đồng công chứng mua bán căn hộ căn hộ 20.04 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh là do phía bên kia. Đây là vấn đề tranh chấp, cần xem xét giải quyết:

Hội đồng xét xử xét thấy, để thực hiện cho việc mua bán căn hộ 20.04 hai bên đã thống nhất giá mua bán là 13.050.000.000 đồng, hai bên ký 02 Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2018 và ngày 15/11/2018 với các phương thức thanh toán cụ thể như sau:

+ Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2018 thể hiện phương thức thanh toán là : Đợt 1, bên mua đặt cọc 1.000.000.000 đồng; Đợt 2, không trễ hơn ngày 07/11/2018 bên mua thanh toán thêm 3.000.000.000 đồng và các bên sẽ ký hợp đồng đặt cọc có công chứng; Đợt 3, trễ nhất là ngày 27/11/2018 các bên sẽ đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đồng thời bên mua thanh toán số tiền còn lại là 9.050.000.000 đồng bao gồm số tiền thanh toán trực tiếp là 6.000.000.000 đồng và số tiền ngân hàng giải ngân và thanh toán vào tài khoản bên bán là 3.500.000.000 đồng, bên mua phải đảm bảo số tiền này sẽ được giải tỏa không quá 7 ngày kể từ ngày ngân hàng nhận được thỏa thuận 3 bên có chữ ký xác nhận của chủ đầu tư, ngân hàng và người mua.

+ Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2018 thể hiện phương thức thanh toán là: 4.000.000.000 đồng trong đó có 1.000.000.000 đồng bên bán đã nhận ngày 24/10/2018 và 3.000.000.000 đồng bên mua đặt cọc thêm cho bên bán. Số tiền này sẽ chuyển thành tiền thanh toán đợt 1 và khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, bên mua thanh toán hết số tiền còn lại là 9.050.000.000 đồng (phương thức thanh toán hai bên tự thỏa thuận).

Như vậy, 02 hợp đồng đặt cọc này quy định các phương thức thanh toán khác nhau. Hợp đồng ngày 15/11/2018 không phải hợp đồng thay thế hay hợp đồng phụ của Hợp đồng ngày 24/10/2018. Do đó, trong trường hợp hai hợp đồng này có điều khoản trái nhau thì phải xem như điều khoản tại hợp đồng ngày 24/10/2018 đã được sửa đổi bằng điều khoản tại Hợp đồng ngày 15/11/2018 (hợp đồng được xác lập sau).

Tại Hợp đồng ngày 15/11/2018 không có điều khoản nào trong phần thanh toán quy định thay thế hay hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2018. Tuy nhiên, Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2018 được các bên thực hiện sau Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2018, thể hiện ý chí của hai bên khi thanh toán đợt 2 đó là phương thức thanh toán hai bên tự thỏa thuận.

Vì vậy ý kiến của bị đơn về việc các bên vẫn giữ nguyên phương thức thanh toán theo Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2018 là không có căn cứ chứng minh.

Tại buổi trao đổi ngày 20/12/2018, phía bị đơn cũng chỉ đề cập đến việc thanh toán giữ nguyên như cũ nhưng không rõ như cũ là cụ thể như thế nào, theo như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 24/10/2018 hay theo như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2018 và thực tế thì nguyên đơn cũng chưa đồng ý.

Như vậy, có căn cứ xác định ý chí của các bên về việc thanh toán tiền mua bán căn hộ 20.04 như nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2018, cụ thể là:

- 4.000.000.000 đồng đã thanh toán trước sẽ chuyển thành tiền thanh toán đợt 1;

- Khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, bên mua thanh toán hết số tiền còn lại là 9.050.000.000 đồng. Phương thức thanh toán số tiền còn lại này hai bên tự thỏa thuận.

Tại Biên bản hòa giải ngày 26/8/2019 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh *(Bút lục số 411)* thể hiện ý kiến của nguyên đơn: *"Cho đến thời điểm này, các bên chưa thống nhất được cụ thể phương thức thanh toán là thanh toán tiền mặt, chuyển khoản hay thông qua ngân hàng cho vay"*.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đều xác nhận tính đến thời điểm cả hai bên đến Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh là ngày 21/12/2018 thì các bên vẫn chưa thống nhất được phương thức thanh toán cụ thể của đợt thứ hai như thế nào? Bao nhiêu là tiền mặt? Bao nhiêu tiền chuyển khoản?

Căn cứ Điều 385 Bộ luật Dân sự: *"Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự"*.

Như vậy, đến ngày 21/12/2018 là thời điểm hai bên ra Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh để thực hiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ thì hai bên vẫn chưa thống nhất được phương thức thanh toán cụ thể đối với số tiền còn lại 9.050.000.000 đồng.

Việc các bên không thỏa thuận được phương thức thanh toán đối với số tiền còn lại dẫn tới việc Hợp đồng mua bán căn hộ 20.04 không thực hiện được. Như vậy cả hai bên cùng có lỗi trong việc chấm dứt hợp đồng.

- Ý kiến của bị đơn cho rằng nguyên đơn không chứng minh được tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh nguyên đơn có sẵn số tiền mặt là bao nhiêu là không có căn cứ vì như đã nhận định ở trên phương thức thanh toán là do hai bên tự thỏa thuận, tuy nhiên do các bên chưa thỏa thuận được nên không thể xác định số tiền mặt phải thanh toán khi ký hợp đồng công chứng là bao nhiêu?

- Ý kiến của nguyên đơn cho rằng lỗi do bị đơn không có thiện chí khi thỏa thuận phương thức thanh toán và tự ý bỏ ra về vào ngày hai bên ra phòng công chứng vào ngày 21/12/2018. Tuy nhiên thiện chí thỏa thuận không thể là lỗi của bị đơn vì việc ký kết hợp đồng là tự nguyện dựa trên thỏa thuận của các bên.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định: Các bên chỉ thống nhất được ngày 21/12/2018 đến Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh mà không thỏa thuận được phương thức thanh toán là đúng. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào văn bản ngày 08/01/2019 của bà L thông báo cho bà T về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc, giải quyết số tiền đặt cọc để xác định lỗi của bị đơn khi đơn phương từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng căn hộ 20.04 là không đúng vì:

- Hai bên đương sự đã xác định: Ngày 21/12/2018 là ngày cuối cùng các bên thỏa thuận sẽ ký hợp đồng mua bán căn hộ số 20.04 tại Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy từ sau ngày 21/12/2018 là đương nhiên hợp đồng mua bán căn hộ không thể tiếp tục thực hiện nữa do sự thỏa thuận của hai bên.

- Như vậy, ý nghĩa của văn bản ngày 08/01/2019 của bà L là thể hiện ý chí trong việc giải quyết hậu quả của hai hợp đồng đặt cọc.

Từ những căn cứ trên, Hội đồng xét xử xác định việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số 20.04 là lỗi của cả hai bên. Như vậy, kháng cáo của bị đơn là có căn cứ để chấp nhận.

[2.2]. Về xử lý việc không tiếp tục thực hiện Hợp đồng:

[2.2.1]. Về số tiền đã thanh toán 4.000.000.000 đồng:

Như đã nhận định ở trên, việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số 20.04 là lỗi của cả hai bên. Tại phiên tòa, các bên đều xác nhận trong số tiền 4.000.000.000 đồng mà bà T đã chuyển cho bà L có 1.000.000.000 đồng là tiền cọc và 3.000.000.000 đồng là tiền thanh toán căn hộ.

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm b Điều 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao: *"Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện hoặc mới phát hiện hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. Việc giải quyết tranh chấp về vi phạm hợp đồng hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung"*. Do đó, trong trường hợp này các bên đều có lỗi ngang nhau do đó các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Bà L có trách nhiệm hoàn trả cho bà T số tiền cọc là 4.000.000.000 đồng.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn từ chối giao kết hợp đồng là lỗi của bị đơn nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn và buộc bị đơn thanh toán số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng là không có căn cứ pháp luật. Do vậy, kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng là có căn cứ để chấp nhận; Kháng cáo của bị đơn về việc nguyên đơn phải mất số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2.2]. Về yêu cầu tiền lãi trên số tiền 5.000.000.000 đồng với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 08/01/2019:

[2.2.2.1]. Điều 7 Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2018 không quy định về việc trả lãi trên số tiền đã nhận trong trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ không thực hiện được.

[2.2.2.2]. Nội dung khoản 6 Điều 7 Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2018 thể hiện: Quá thời gian đặt cọc mà bên bà L tuyên bố không chuyển nhượng hoặc không đến Phòng Công chứng nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục giao dịch chuyển nhượng căn hộ nêu trên hoặc vi phạm các thỏa thuận khác thì trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày bà L tuyên bố hoặc ngày vi phạm thỏa

thuận khác, bà L sẽ phải hoàn trả tiền cọc là 4.000.000.000 đồng và tiền phạt vi phạm là 1.000.000.000 đồng.

Theo nhận định tại phần [2.1], cụ thể: việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số 20.04 là lỗi của cả hai bên; Ý nghĩa của văn bản ngày 08/01/2019 của bà L là thể hiện ý chí trong việc giải quyết hậu quả của hai hợp đồng đặt cọc. Như vậy không thể xác định: Ngày 08/01/2019 là ngày bà L vi phạm hợp đồng mua bán căn hộ; 07 ngày sau ngày 08/01/2019 (tức là ngày 15/01/2019) thì bà L phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền cọc là 4.000.000.000 đồng và tiền phạt vi phạm là 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, đến thời điểm xét xử phúc thẩm các bên vẫn chưa thỏa thuận được việc giải quyết của hợp đồng đặt cọc ai phải hoàn trả cho ai, hoàn trả như thế nào và vào thời điểm nào thì hoàn trả? Thời hạn thanh toán số tiền cọc và phạt cọc (nếu có) và việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2018 chưa được các bên đồng ý xác định.

Do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng trường hợp không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng vì lỗi của nguyên đơn hay bị đơn thì bà L vẫn phải có trách nhiệm thanh toán cho bà T 3.000.000.000 đồng là đúng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm xác định ngày phải trả là ngày 15/01/2019 và chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền cọc tính từ ngày 15/01/2019 theo Điều 357 Bộ luật Dân sự là không có căn cứ.

Từ nhận định [2.2.2.1] và [2.2.2.2] có căn cứ xác định:

- Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tính tiền lãi trên số tiền 2.000.000.000 đồng (gồm 1.000.000.000 đồng tiền cọc và 1.000.000.000 đồng tiền phạt cọc) với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 08/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là có căn cứ;

- Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu tính lãi đối với số tiền 3.000.000.000 đồng từ ngày 15/01/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất là 10%/năm (3.000.000.000 đồng x 10%/năm x 10 tháng = 250.000.000 đồng) là không có căn cứ.

[2.3]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bà Diệp Hữu Linh L; Sửa bản án sơ thẩm.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên được chấp nhận.

[3]. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Phương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền lãi không được chấp nhận là 416.666.666 đồng (5.000.000.000 đồng x 10%/năm x 10 tháng = 416.666.666 đồng) và số tiền cọc 1.000.000.000 đồng không được chấp nhận, số tiền là 54.500.000 đồng.

Bà Diệp Hữu Linh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận là 4.000.000.000 đồng, số tiền là 112.000.000 đồng.

- *Án phí dân sự phúc thẩm*: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà Diệp Hữu Linh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm b Điều 1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27, khoản 2 Điều 29 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;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Diệp Hữu Linh L.

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Lê Thị Phương T:

1.1. Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số công chứng: 025057, quyển số 11TP/CC-SCC/HĐGD do Phòng Công chứng số 1, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 15/11/2018 giữa bà Lê Thị Phương Tvà bà Diệp Hữu Linh L.

1.2. Bà Diệp Hữu Linh L phải trả cho bà Lê Thị Phương T số tiền 4.000.000.000 đồng (Bốn tỉ đồng). Thi hành ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Phương T về việc yêu cầu bà Diệp Hữu Linh L phải chịu phạt cọc 1.000.000.000 đồng và thanh toán tiền lãi đối với số tiền 5.000.000.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Phương T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 54.500.000 đồng, trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.530.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0021735 ngày 15 tháng 01 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận E. Bà Lê Thị Phương T được hoàn lại 2.030.000 đồng.

Bà Diệp Hữu Linh L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.000.000 đồng.

3.2.Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Diệp Hữu Linh L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà L số tiền là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0017280 ngày 02/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. 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, có 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; Điều 7 và Điều 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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Ngọc Tài **Phạm Thị Thảo** **Đào Quốc Thịnh**