

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 295/2022/DS-PT

Ngày: 01/8/2022

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 HÀ NỘI**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Liên Anh
Các thẩm phán: Ông Nguyễn Quốc Thái
Bà Đặng Mạnh Cẩm Yên
Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thùy Trang, Thư ký
Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Thị
Phuong Lan, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 01 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà
Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 223/2022/TLPT-DS
ngày 5/7/2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 20/4/2022 của Tòa
án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 278/2022/QĐ-PT
ngày 15/7/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đặng Kim Thoa, sinh năm 1958.

Trú tại: Số 11 hẻm 4/4/294 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba
Đình, Thành phố Hà Nội.

2. Bị đơn: Bà Đỗ Thị Bảo Châu, sinh năm 1974.

Trú tại: Số 25T6 tập thể Sư đoàn 361, tổ 31 (nay là tổ 44A), phường
Yên Hòa, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

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

- Ông Nguyễn Lê Anh Quang, sinh năm 1974.

Trú tại: Số 121 Thảo Nguyên, Khu đô thị Ecopark, xã Xuân Quan,
huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên.

- Ông Nguyễn Thăng Long, sinh năm 1955.

Trú tại: Số 11 hẻm 4/4/294 phố Kim Mã, phường Kim Mã, quận Ba
Đình, Thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Kim Thoa (là vợ)

Do có kháng cáo của bà Đặng Kim Thoa là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn bà Đặng Kim Thoa trình bày: Khoảng tháng 10/2020,
thông qua người môi giới là anh Vũ Khắc Đoàn, vợ chồng bà có liên hệ với bà

Đỗ Thị Bảo Châu - chủ căn nhà phố số 121 Thảo Nguyên, khu đô thị Ecopark huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên để thỏa thuận mua bán.

Ngày 18/10/2020, tại nhà bà Châu, trước sự chứng kiến của chồng bà là ông Nguyễn Thăng long, chồng bà Châu là ông Nguyễn Lê Quang Anh và người môi giới là anh Vũ Khắc Đoàn, bà và bà Châu đã ký bản thỏa thuận đặt cọc mua bán nhà đất, nội dung cụ thể như sau: Hai bên thỏa thuận giá mua bán căn nhà là 8.850.000.000 đồng. Bên mua đặt cọc 200.000.000 đồng, trong thời hạn kể từ ngày 18/10/2020 đến ngày 16/11/2020 thì bên mua phải thanh toán đầy đủ tiền mua nhà; bên bán cam kết bàn giao nhà, hợp đồng và toàn bộ các giấy tờ liên quan khác tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nếu hết thời hạn đặt cọc, chủ nhà không bán hoặc không hoàn tất được thủ tục, bàn giao giấy tờ nhà như thỏa thuận thì sẽ phải hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc trong thời hạn 02 ngày và phải chịu phạt một khoản tiền tương ứng với số tiền đặt cọc. Cùng ngày 18/10/2020, bà đã chuyển số tiền 200.000.000 đồng cho bà Châu.

Trong buổi làm việc này, bà Châu có đề nghị bà thanh toán số tiền 5% (khoảng 153.000.000 đồng) của giá trị căn nhà mà bà Châu còn đang nợ chủ đầu tư. Bà đề nghị được đặt cọc thêm 200.000.000 đồng nữa để bà thanh toán khoản tiền này cho chủ đầu tư, nhưng ông Quang chồng bà Châu không đồng ý mà chỉ nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ngày 09/11/2020 anh Đoàn (người môi giới) có gọi điện cho bà nói: "*Chị Châu yêu cầu bác chuyển thêm 200.000.000 đồng để thanh toán số tiền 153.000.000 đồng cho chủ đầu tư*". Bà đã gọi điện đề bà Châu xác nhận có đề nghị đặt cọc thêm 200.000.000 đồng và bà Châu đã xác nhận qua điện thoại và nhấn số tài khoản của bà Châu để bà chuyển tiền đặt cọc lần hai. Ngày 10/11/2020, bà đã chuyển số tiền 200.000.000 đồng vào số tài khoản mà bà Châu cung cấp và ghi rõ nội dung chuyển tiền là đặt cọc mua nhà lần 2. Bà Châu xác nhận đã nhận dưới bản ảnh chứng từ chuyển tiền trên.

Ngày 14/11/2020. Bà Châu nhấn tin từ chối không bán nữa với lý do giá nhà tăng cao. Ngày 20/11/2020, hai bên ký kết thỏa thuận thanh lý bản thỏa thuận đặt cọc đã ký kết ngày 18/10/2020. Tại buổi làm việc bà đã nhận lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc lần 1 và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc do vi phạm thỏa thuận.

Đối với số tiền đặt cọc lần 02 thì hai bên vẫn tranh chấp, bà Châu chỉ đồng ý trả 200.000.000 đồng, không đồng ý bị phạt. Sau nhiều lần trao đổi, đến ngày 23/11/2020 hai bên lập văn bản thể hiện bà Châu trả lại cho bà 200.000.000 đồng tiền đặt cọc lần hai.

Sau khi hai bên không giải quyết được tranh chấp, ngày 02/12/2020, bà đã có đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà Đỗ Thị Bảo Châu thanh toán số tiền 200.000.000 đồng tiền phạt cọc lần 02 theo đúng quy định pháp luật. Ngoài ra bà không có bất cứ yêu cầu nào khác. Tại đơn khởi kiện, bà xác định ông Nguyễn Thăng Long - chồng bà và anh Nguyễn Lê Anh Quang - chồng bà Châu là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Vì tuy không tham gia ký kết Thỏa thuận đặt cọc, nhưng hai người này có tham gia, chứng kiến về nội dung thỏa thuận và tranh chấp giữa hai bên. Số tiền bà đặt cọc cho bà Châu

là tiền chung của vợ chồng nên bà xác định những người này đều là những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Bị đơn bà Đỗ Thị Bảo Châu trình bày: Bà xác nhận hai bên có ký kết thỏa thuận đặt cọc ngày 18/10/2020 và nội dung của thỏa thuận đúng như nguyên đơn trình bày. Bà xác nhận đã nhận khoản tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và không có bất cứ khoản đặt cọc nào khác.

Bà xác nhận đã nhận số tiền 200.000.000 đồng do ông Long (chồng bà Thoa) chuyển ngày 10/11/2020. Nhưng đây không phải tiền đặt cọc, mà là khoản tiền ứng trước để thanh toán cho Chủ đầu tư và rút Giấy tờ nhà đất. Trước đó, anh Đoàn có gọi điện nhắc bà phải thanh toán nốt khoản tiền 5% (khoảng 153.000.000 đồng) còn nợ chủ đầu tư để rút hồ sơ, kịp thực hiện theo đúng thỏa thuận đặt cọc ngày 18/10/2020. Tuy nhiên, do thiếu tiền nên bà có nhờ anh Đoàn nói với bà Thoa ứng trước 153.000.000 đồng để lo thủ tục rút hồ sơ và sẽ trừ vào nghĩa vụ thanh toán sau. Sau khi trao đổi với bà Thoa, anh Đoàn có nói sẽ báo bà Thoa gửi 200.000.000 đồng. Sau đó bà Thoa có gọi điện thoại xác nhận việc này nhưng không đề cập đến vấn đề đặt cọc thêm. Sáng 10/11/2020, chồng bà Thoa chuyển 200.000.000 đồng vào tài khoản của bà. Khi nhận được tiền, bà có xác nhận đã nhận được 200.000.000 đồng chứ không xác nhận đây là tiền đặt cọc thêm.

Vì lý do cá nhân, ngày 14/11/2020 bà đã thông báo cho bà Châu về việc không bán nhà nữa và đề nghị trả lại 600.000.000 đồng, gồm 400.000.000 đồng tiền đặt cọc và phạt cọc; 200.000.000 đồng tiền ứng trước, nhưng bà Thoa không đồng ý.

Ngày 20/11/2020 hai bên đã ký bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, nội dung ghi nhận: Hủy bỏ thỏa thuận đặt cọc ngày 18/10/2020 và bà Thoa đồng ý nhận 400.000.000 đồng, gồm 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc. Nội dung bản thanh lý có ghi rõ các bên không tranh chấp bất cứ số tiền và các vấn đề nào liên quan khác.

Đến ngày 23/11/2020, bà Thoa đã nhận lại số tiền 200.000.000 đồng tiền ứng trước.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà không đồng ý vì bà khẳng định số tiền 200.000.000 bà nhận ngày 10/11/2020 là tiền ứng trước chứ không phải là tiền đặt cọc.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Lê Anh Quang trình bày: Ông xác nhận việc có chứng kiến việc vợ mình và bà Thoa ký thỏa thuận đặt cọc ngày 18/10/2020 với số tiền là 200.000.000 đồng. Các giao dịch tiếp theo, ông không tham gia. Khi gia đình ông không bán nhà nữa, vợ ông đã hoàn trả tiền đặt cọc và phạt cọc cho bà Thoa. Ông nhất trí với quan điểm của vợ ông và không nhất trí việc bà Thoa yêu cầu ông có liên quan đến việc này.

Người làm chứng anh Vũ Khắc Đoàn trình bày: Anh là nhân viên Công ty Bất động sản UBLAND và làm người môi giới cho giao dịch giữa bà Thoa và bà Châu. Đối với thỏa thuận đặt cọc ngày 18/10/2020, anh nhất trí như các bên trình bày. Đối với việc bà Thoa chuyển tiền cho bà Châu ngày 10/11/2020, anh xác nhận như lời trình bày của bị đơn và xuất trình bản chụp các tin nhắn

giữa bà Châu và anh nội dung thể hiện đây là khoản tiền bà Châu nhờ anh nói người mua ứng trước để rút hồ sơ từ Chủ đầu tư.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội đã quyết định:

Bác đơn khởi kiện của bà Đặng Kim Thoa đối với bà Đỗ Thị Bảo Châu về việc yêu cầu trả 200.000.000 đồng tiền phạt do vi phạm Thỏa thuận đặt cọc ngày 18/10/2020.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, nguyên đơn bà Đặng Kim Thoa kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Đặng Kim Thoa trình bày: Số tiền 200.000.000 đồng bà chuyển cho bà Châu ngày 10/11/2020 là tiền đặt cọc lần hai, không phải tiền ứng trước. Việc bà Châu yêu cầu đặt cọc lần hai được thể hiện qua cuộc điện thoại giữa bà với bà Châu và việc bà Châu nhắn tin xác nhận đã nhận tiền sau khi bà chuyển hình ảnh chứng từ có ghi tiền đặt cọc lần 2. Đề nghị HĐXX sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Bị đơn bà Đỗ Thị Bảo Châu trình bày: Bà không yêu cầu bà Thoa đặt cọc lần hai, số tiền 200.000.000 bà Thoa chuyển cho bà ngày 10/11/2020 là tiền ứng trước của người mua để rút giấy tờ nhà đất và sẽ được trừ vào tiền bán nhà. Việc bà đề nghị ứng trước tiền bà trao đổi với anh Đoàn là người môi giới, anh Đoàn cũng xác nhận việc này. Khi bà nhận tin nhắn của bà Thoa bà không đọc thông tin trên phiếu chuyển tiền, bà chỉ xác nhận bà đã nhận được tiền. Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm

HĐXX công bố lời khai của các đương sự vắng mặt

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và các đương sự tuân thủ đầy đủ các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Sau khi phân tích nội dung vụ kiện, đại diện VKS nhân dân Thành phố Hà Nội đề nghị HĐXX áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Kim Thoa nộp trong hạn luật định, về hình thức là hợp lệ.

Về nội dung:

Thỏa thuận đặt cọc ngày 18/10/2020 được ký kết giữa bà Đặng Kim Thoa và bà Đỗ Thị Bảo Châu được hình thành trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận và đúng quy định của pháp luật, nên đã phát sinh hiệu lực. Nội dung ghi nhận số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc từ ngày 18/10/2020 đến ngày 16/11/2020 để hai bên hoàn tất thủ tục mua bán căn nhà phố số 121 Thảo Nguyên, khu đô thị Ecopark huyện Văn Giang, tỉnh Hưng Yên. Quá trình thực

hiện giao dịch, do bên nhận đặt cọc là bà Đỗ Thị Bảo Châu đã vi phạm thỏa thuận là từ chối thực hiện giao dịch mua bán nhà, nên ngày 20/11/2020 hai bên đã ký bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc ngày 18/10/2020. Người đặt cọc là bà Đặng Kim Thoa đã nhận 400.000.000 đồng, gồm 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc. Nội dung bản thanh lý ghi nhận các bên không tranh chấp bất cứ số tiền và các vấn đề nào liên quan khác.

Đối với khoản tiền 200.000.000 đồng vợ chồng bà Thoa chuyển khoản cho bà Châu ngày 10/11/2020, nguyên đơn khẳng định đây là khoản tiền đặt cọc lần 2 và đã được bên bán xác nhận qua điện thoại. Bị đơn không công nhận số tiền này là tiền đặt cọc, mà khẳng định đây là tiền ứng trước của người mua để rút giấy tờ nhà đất và sẽ được trừ vào tiền bán nhà. Lời trình bày của bị đơn phù hợp với lời khai và chứng cứ là tin nhắn điện thoại do người làm chứng là người môi giới giao dịch mua bán cung cấp cho Tòa án. Đối với nội dung xác nhận của bị đơn qua tin nhắn điện thoại với bản ảnh chứng từ chuyển tiền (bút lục 17), theo bị đơn đây là xác nhận của bà về việc tiền đã nhận trong tài khoản chứ không phải xác nhận nội dung đây là khoản tiền đặt cọc như nguyên đơn đã nêu. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn không xuất trình thêm được tài liệu chứng cứ nào chứng minh việc bị đơn xác nhận số tiền này là tiền đặt cọc bổ sung. Do đó không đủ căn cứ xác định khoản tiền 200.000.000 đồng do bà Thoa chuyển cho bà Châu ngày 10/11/2020 là tiền đặt cọc lần 2 để mua nhà theo Thỏa thuận ngày 18/10/2020 giữa hai bên. Bản án sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán thêm khoản tiền 200.000.000 đồng phạt do vi phạm thỏa thuận đặt cọc là đúng quy định.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phù hợp với nhận định của HĐXX.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đặng Kim Thoa.

Về án phí:

Do yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm. Do bà Đặng Kim Thoa là người cao tuổi, nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên, áp dụng Khoản 1 Điều 308 BLTTDS giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 116, 117, 118, 119, 328 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Điểm đ Khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Bác đơn khởi kiện của bà Đặng Kim Thoa đối với bà Đỗ Thị Bảo Châu về việc yêu cầu trả 200.000.000 đồng tiền phạt do vi phạm Thỏa thuận đặt cọc ngày 18/10/2020.

2. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm, dân sự phúc thẩm cho bà Đặng Kim Thoa, 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 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.

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

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hà Nội;
- TAND quận Cầu Giấy;
- Chi cục THADS quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu văn phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Thị Liên Anh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Các Thẩm phán Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa