

Bản án số: 32/2023/DS-PT

Ngày 20 tháng 3 năm 2023

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ 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: Ông Trương Chí Trung

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo

Bà Trần Thị Thanh Mai

-Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Vỹ-Cán bộ TAND TP Đà Nẵng.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung-Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 125/2022/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*”, do Bản án số: 36/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 16/2023/QĐXXPT-DS ngày 27 tháng 01 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 35/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2023 giữa:

- Nguyên đơn: Ông Lê M, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ X3, khu phố P, phường M, thành phố Đà Nẵng.

- Bị đơn: Bà Tăng Thị Thu H, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Tổ X4, phường N, thành phố Đà Nẵng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Huỳnh T, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Tổ X4, phường N, thành phố Đà Nẵng.

2/ Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Tổ X3, khu phố P, phường M, thành phố Đà Nẵng.

-Người kháng cáo: Bà Tăng Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Nguyên đơn trình bày:

Từ năm 2019 đến năm 2020 bà Tăng Thị Thu H có mượn tôi nhiều lần tiền. Tính đến cuối năm 2020 bà H nợ tổng số tiền 650.000.000đ. Tôi đã nhiều lần yêu cầu bà H trả nhưng bà H chưa trả và có nói với tôi là khi nào bán nhà, đất sẽ trả.

Đến tháng 11 năm 2020, bà H mang bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 51, tờ bản đồ số 00, diện tích 98,5m² tại địa chỉ: Khu gạch ngói T, phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng do bà H và ông Huỳnh T đứng tên. Bà H viết “*Giấy đặt cọc*” vào ngày 12/11/2020 là bán cho tôi lô đất trên với số tiền 2.500.000.000đ và hẹn 15 ngày sau, sẽ làm hợp đồng công chứng mua bán và tôi sẽ giao số tiền còn lại sau khi hoàn tất thủ tục công chứng. Bà H ký thay ông T tại giấy nhận cọc.

Việc mua bán tôi để cho bà H tự quyết định, nếu trong thời hạn 15 ngày bà H bán được nhiều hơn số tiền 2.500.000.000đ thì bà H sẽ hưởng số tiền chênh lệch, còn nếu bán thấp hơn hoặc bằng số tiền đã cam kết đặt cọc thì bà H bán lô đất đó cho tôi. Tuy nhiên quá thời hạn nêu trên, bà H cũng không bán đất cho người khác và cũng không chuyển nhượng đất cho tôi. Sau này tôi mới biết lô đất mà bà H cam kết bán cho tôi, bà H và ông T đã chuyển nhượng cho người khác. Như vậy, bà H đã vi phạm nghĩa vụ đã cam kết đặt cọc vào ngày 12/11/2020.

Nay tôi yêu cầu bà H trả lại số tiền đã nhận là 650.000.000đ và phạt cọc, số tiền: là 650.000.000đ. Tổng cộng: 1.300.000.000đ.

- Bị đơn bà Tăng Thị Thu H trình bày:

Tôi thường xuyên mượn tiền của ông M và có trả lãi.

Lúc đầu tôi vay của ông M số tiền 150.000.000đ, sau đó trả và tiếp tục vay tiếp. Đến ngày 12 tháng 11 năm 2020 thì tổng nợ gốc tôi vay của ông M là

410.000.000đ. Ông M cộng thêm tiền lãi và yêu cầu tôi viết giấy nợ tổng cộng là 650.000.000đ. Ông M yêu cầu viết tôi giấy nhận cọc số tiền nợ 650.000.000đ. Hai bên thống nhất nếu bán lô đất giá 2.500.000.000đ thì ông M mua còn nếu bán hơn thì tôi sẽ hưởng tiền chênh lệch. Số tiền này chỉ một mình tôi vay và chồng tôi, ông T không biết. Việc ký trong giấy nhận cọc là do tôi ký thay ông T.

Thực tế tôi chỉ vay của ông M số tiền 410.000.000đ và sau đó tôi đã trả cho ông M 128.000.000đ. Nên tôi chỉ đồng ý trả số tiền còn lại 282.000.000đ và lãi suất theo quy định của ngân hàng cho ông M.

Việc ông M yêu cầu phải trả tiền cọc và phạt cọc với số tiền 1.300.000.000đ tôi không đồng ý. Vì lô đất tại khu Gạch ngói T, phường N, tôi đã chuyển nhượng cho người khác vào ngày 28/4/2016.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh T trình bày:

Tôi hoàn toàn không biết số tiền và mục đích bà H vay tiền để làm gì. Khi sự việc vỡ lở thì tôi có đưa tiền để bà H trả ông M.

Nay ông M khởi kiện, tôi không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh T thống nhất như lời trình bày của ông M.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm đã xử và quyết định

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào: Điều 117, 119, Điều 328, 429 Bộ luật dân sự; Căn cứ vào: Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê M đối với bị đơn bà Tăng Thị Thu H.

2. Tuyên bố các Hợp đồng đặt cọc ngày 12/11/2020 giữa ông Lê M và bà Tăng Thị Thu H không còn hiệu lực pháp luật.

3. Buộc bà Tăng Thị Thu H phải trả cho ông Lê M số tiền 1.300.000.000đ.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

-Ngày 26 tháng 9 năm 2022 bà Tăng Thị Thu H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa; Sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu; Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Ngày 12 tháng 11 năm 2020 bà Tăng Thị Thu H có nhận cọc của ông Lê M, số tiền là: 650.000.000đ để chuyển nhượng cho vợ chồng ông M lô đất số 51, đường 7,5m tại khu Gạch ngói T, phường N, thành phố Đà Nẵng.

[2] Theo ông M, sau khi nhận cọc bà H đã không thực hiện thủ tục chuyển nhượng lô đất theo thỏa thuận nên ông M khởi kiện yêu cầu bà H hoàn số tiền đã nhận cọc là 650.000.000đ và phạt cọc do vi phạm, số tiền là: 650.000.000đ.

[3] Tại Bản án số: 36/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022, Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông M, buộc bà H phải hoàn cho ông M số tiền đã nhận cọc 650.000.000đ và phạt cọc số tiền 650.000.000đ.

[4] Bà H kháng cáo cho rằng, số tiền 650.000.000đ mà bà H nhận theo “*Giấy nhận cọc lô đất*” ngày 12 tháng 11 năm 2020 là số tiền bà H vay có lãi của ông M làm nhiều lần. Ngày 05 tháng 11 năm 2020 bà H có viết “*Giấy hẹn nợ*” số tiền 614.000.000đ, trong đó có số tiền gốc vay và tiền lãi và hẹn đến ngày 12 tháng 11 năm 2020 bà H sẽ trả đủ nhưng do không trả được nên ngày 12 tháng 11 năm 2020 bà H mới viết “*Giấy nhận cọc lô đất*” chứ thực tế bà H không nhận cọc để chuyển nhượng đất cho ông M. Kèm theo đơn kháng cáo, bà H cung cấp các tin nhắn giữa bà H và ông M, để cho rằng nội dung các tin nhắn thể hiện là số tiền vay có lãi.

[5] Đối với số tiền tại “*Giấy hẹn nợ*” thì thấy:

[5.1] Ngày 23 tháng 12 năm 2022, cấp phúc thẩm đã tiến hành phiên làm việc. Tại buổi làm việc, ông M xác định là từ năm 2019 đến năm 2020, ông M có cho bà H mượn nhiều lần tiền. Tuy nhiên, hàng tháng bà H có trả tiền lãi cho ông M

nhưng không quy định lãi suất. Toàn bộ số tiền vay đến năm 2020 bà H đã trả đủ. Đối với số tiền 614.000.000đ tại “*Giấy hẹn nợ*” ngày 05 tháng 11 năm 2020 là vào trước ngày 05 tháng 11 năm 2020 bà H có mượn của ông M 614.000.000đ, bà H hẹn đến ngày 12 tháng 11 năm 2020 sẽ trả. Do đến hạn, bà H không trả được 614.000.000đ nên bà H có mượn thêm 36.000.000đ, để làm tròn số 650.000.000đ và giữa ông M và bà H thống nhất chuyển số tiền 650.000.000đ thành số tiền bà H nhận cọc, để chuyển nhượng cho ông M lô đất tại khu gạch ngói T.

[5.2] Xem xét các tin nhắn do bà H cung cấp thì thấy: Tin nhắn vào lúc 18 giờ 56 phút, 38 giây, ngày 13 tháng 7 năm 2020 từ số máy 0979.024.115 gửi đến số máy của bà H có nội dung: “*Chị cái cũ 29,900tr. Chị trả 1,5tr. Hôm nay chị trả 9 tr nữa. Còn 19.400tr đó chị nghe*”; Tin nhắn vào lúc 14 giờ, 53 phút, 37 giây, ngày 21 tháng 7 năm 2020 từ số máy 0979.024.115 gửi đến số máy của bà H có nội dung: “*Chị cũ còn 8,4tr, mới ngày 3, ngày 4. 10,5 tr. Cộng ngày 18.400tr. Cộng ngày 10. 4,5 tr. Cộng ngày 21. 5 tr. Tổng cộng là 28,800tr đó chị nghe*”; tin nhắn lúc 14 giờ, 26 phút, 49 giây, ngày 03 tháng 8 năm 2020 từ số máy 0979.024.115; tin nhắn lúc 17 giờ, 58 phút, 24 giây, ngày 27 tháng 8 năm 2020 từ số máy 0979.024.115; tin nhắn vào lúc 10 giờ, 37 phút, 19 giây ngày 05 tháng 9 năm 2020 từ số máy 0979.024.115 và tin nhắn vào lúc 11 giờ, 45 phút, 25 giây, ngày 20 tháng 10 năm 2020 từ số máy 0979.024.115 và các tin nhắn khác từ số máy 0979.024.115. Ông M xác định số điện thoại 0979.024.115 tại các tin nhắn gửi cho bà H là số điện thoại của ông M.

[5.3] Như vậy, nội dung các tin nhắn thể hiện giữa ông M và bà H có trao đổi về các khoản tiền nhưng không thể hiện rõ là tiền lãi hay tiền gốc và nếu là tiền lãi thì là tiền lãi của khoản tiền gốc nào. Do đó, không có căn cứ xác định số tiền 614.000.000đ mà bà H xác nhận tại “*Giấy hẹn nợ*” ngày 05 tháng 11 năm 2020, là số tiền bà H vay và nếu là tiền vay thì trong đó có bao nhiêu là tiền gốc và bao nhiêu tiền lãi vay. Trong khi đó, ông M xác định số tiền đề cập tại các tin nhắn do bà H cung cấp là khoảng tiền bà H mượn trước đây, không liên quan đến số tiền 614.000.000đ tại “*Giấy hẹn nợ*” ngày 05 tháng 11 năm 2020.

[5.4] Sau khi bà H viết “*Giấy hẹn nợ*” ngày 05 tháng 11 năm 2020, hẹn đến ngày 12 tháng 11 năm 2020 bà H sẽ thanh toán. Theo bà H, khi đến hẹn, do bà H chưa trả được số tiền 614.000.000đ nên bà H phải chịu 36.000.000đ tiền lãi và ghi tổng số nợ là 650.000.000đ nhưng bà H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh 36.000.000đ là tiền lãi.

[5.5] Tại tin nhắn (*lần thứ 7 theo “Đơn xin diễn giải tin nhắn” của bà H ngày 20/12/2022*) vào 11 giờ, 45 phút, 25 giây ngày 20 tháng 10 năm 2020 có nội dung “*Chị, họ nhắn tin tháng 10 ni cộng 36,800tr nữa đó chị nghe*”. Theo bà H, “*..36,800tr.*” được hiểu là 36.800.000đ, chính là tiền lãi của 614.000.000đ để cộng thành 650.000.000đ khi bà H viết “*Giấy nhận cọc lô đất*” ngày 12 tháng 11 năm 2020 nhưng lời khai của bà H mâu thuẫn và không phù hợp vì: Ngày 05 tháng 11 năm 2020 bà H mới viết “*Giấy hẹn nợ*” với số tiền 614.000.000đ, trong khi đó, tin nhắn liên quan đến số tiền 36.800.000đ được trao đổi vào ngày 20 tháng 10 năm 2020, trước khi viết “*Giấy hẹn nợ*” 15 ngày, là không phù hợp về thời gian. Khi cộng hai khoản tiền này là 650.800.000đ, không phải 650.000.000đ theo “*Giấy nhận cọc lô đất*”. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm bà H cũng không xác định được 36.800.000đ là tiền lãi của bao nhiêu tiền gốc trong số tiền 614.000.000đ và lãi suất bao nhiêu %.

[6] Xem xét “*Giấy nhận cọc lô đất*” thì thấy: Ngày 12 tháng 11 năm 2020 bà H nhận của ông M số tiền 650.000.000đ, để chuyển nhượng cho ông M và vợ là bà Nguyễn Thị Ánh T lô đất số 51, đường 7,5m- Khu Gạch ngói T với giá chuyển nhượng là 2.500.000.000đ. Căn cứ “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền trên đất*” số: BE 827888, do UBND quận C cấp ngày 27 tháng 9 năm 2011 thì bà Tăng Thị Thu H và ông Huỳnh T là người sử dụng hợp pháp lô đất tại thửa 51, tại KDC Xí nghiệp Gạch ngói T, phường N, quận C, thành phố Đà Nẵng. Do đó đối tượng các bên giao dịch, thửa đất số 51 là có thật. Việc bà H ký tên thay ông T cũng như việc bà T vợ ông M không ký tên vào “*Giấy nhận cọc lô đất*” không làm thay đổi giao dịch giữa các bên.

[7] Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cho rằng bà H viết “*Giấy nhận cọc lô đất*” là do ông M ép buộc nhưng không có cơ sở vì tại lời khai vụ án và tại phiên tòa sơ, phúc thẩm bà H xác định là sau khi nhận cọc, giữa bà và ông M có thỏa thuận là trong trường hợp bà H chuyển nhượng lô đất 51 cao hơn giá thỏa thuận giữa bà H và ông M thì bà H được hưởng phần chênh lệch này. Nếu cho rằng, bà H bị ép buộc viết “*Giấy nhận cọc lô đất*” thì đương nhiên không có sự bàn bạc, thỏa thuận trên.

[8] Tuy nhiên, vào thời điểm bà H nhận cọc, bà H đã chuyển nhượng lô đất 51 cho bà Nguyễn Thị Quỳnh S. Hành vi của bà H có dấu hiệu chiếm đoạt tài sản nhưng cấp sơ thẩm không xử lý. HĐXX thấy: Bản thân bà H đã chuyển nhượng lô đất 51 cho người khác nhưng bà H vẫn nhận cọc của ông M. Giao dịch chuyển nhượng lô đất 51 giữa ông M với bà H vô hiệu ngay khi bà H nhận cọc số tiền 650.000.000đ. Cấp sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà H với ông M có hiệu lực là không phù hợp.

[9] Lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng lô đất 51, giữa ông M với bà H vô hiệu thuộc về bà H. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H cũng thừa nhận lỗi hoàn toàn là của bà H. Theo quy định tại điểm a, mục 1, phần I, Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của HĐTP TANDTC thì bà H phải chịu phạt cọc. Cấp sơ thẩm buộc bà H hoàn trả ông M tiền nhận cọc 650.000.000đ và phạt cọc 650.000.000đ là có căn cứ.

[10] Tại cấp phúc thẩm, không có tình tiết gì mới làm thay đổi nội dung, quyết định sơ thẩm, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên các quyết định của bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[1] Do không chấp nhận kháng cáo, bà H phải chịu án phí DSPT, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30.12.2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1/ Không chấp nhận kháng cáo của bà Tăng Thị Thu H; Giữ nguyên Bản án số: 36/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận C, thành phố Đà Nẵng.

1.1 Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của ông Lê M về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc*” đối với bà Tăng Thị Thu H.

1.1.1 Tuyên vô hiệu giao dịch chuyển nhượng đất theo “*Giấy nhận tiền đặt cọc*” ngày 12 tháng 11 năm 2020, giữa ông Lê M với bà Tăng Thị Thu H.

1.1.2 Buộc bà Tăng Thị Thu H phải hoàn cho ông Lê M số tiền nhận cọc: 650.000.00đ và phạt cọc, số tiền: 650.000.00đ. Tổng cộng: 1.300.000.000đ.

1.2 Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Lê M yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bà Tăng Thị Thu H 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.

1.3 Án phí DSST: 51.000.000đ, bà Tăng Thị Thu H phải nộp.

1.4 Hoàn cho ông Lê M 25.500.000đ tạm ứng án phí DSST (*theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0009248 ngày 17 tháng 3 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng*).

2/ Án phí DSPT: Bà Tăng Thị Thu H phải chịu 300.000đ, được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí DSPT (*theo Biên lai số: 0005489 ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận C, thành phố Đà Nẵng*).

3/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên và được thi hành theo quy định tại Điều 02 luật thi hành án dân sự, 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 dân sự được thực hiện theo quy định tại điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND TP Đà Nẵng.
- TAND quận L;
- Chi cục THADS quận L;
- Các đương sự.
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Trương Chí Trung