

Bản án số: 30 /2023/DS-PT.
Ngày: 18-5-2023.
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Mạnh Dũng**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Quốc Thiện**

Bà **Nguyễn Thị Liên**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Trần Thị Phương Thúy** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam:** Ông **Nguyễn Quang Minh** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 59/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 62/2022/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Đỗ Thị Mỹ D**, sinh năm 1969. Địa chỉ: khối phố B, phường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Vũ Minh T**, sinh năm 1977 – Luật sư Văn phòng luật sư Vũ Minh T – Đoàn Luật sư tỉnh Q. Có mặt.

- **Bị đơn:** Bà **Lê Thị Hồng T1**, sinh năm 1989. HKTT: xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ: Số F Đ, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị D1**, sinh năm 1989. Địa chỉ: Tổ A thôn T, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** ông **Nguyễn Đắc T2**, sinh năm 1980. Trú tại: khối phố M, phường H, phố T, tỉnh Quảng Nam. . Có mặt.

- Người làm chứng:

+ Bà **Nguyễn Thị L**. Sinh năm 1997. Địa chỉ: Tổ D khối phố N, phường A, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Có mặt.

+ Ông **Nguyễn Văn Q**. Địa chỉ: số A P, phường H, thành phố T, tỉnh Quảng

Nam. Vắng mặt.

+ Ông **Lê Trung Q1**, sinh năm 1990. Địa chỉ nơi làm việc: Văn phòng C – số B P, phường P, thành phố T, tỉnh Quảng Nam. Vắng mặt

+ Bà **Trần Đặng Hạnh D2**, sinh năm: 1989, Địa chỉ C N, phường A, thành phố T, Quảng Nam

- **Người kháng cáo: bị đơn bà Lê Thị Hồng T1.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Bà D2 có nhu cầu mua nhà đất nên bà D2 có tìm hiểu, thương lượng và thỏa thuận để tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đối với thửa đất số 58 tờ bản đồ số 12 (số nhà A P, thành phố T) do bà Lê Thị Hồng T1 là chủ sở hữu. Theo đó bà D2 có ủy quyền cho ông Nguyễn Đắc T2 liên hệ để thực hiện việc ký Hợp đồng đặt cọc đối với tài sản nêu trên. Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2021 ông Nguyễn Đắc T2 có ký hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị Hồng T1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại thửa đất số C19 tờ bản đồ số 527 diện tích 114m² tại phường H, đất có nhà. Giá trị chuyển nhượng là 1.790.000.000 đồng, ông T2 đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng, hẹn trong vòng 10 ngày, tức là đến ngày 07/01/2022 hai bên sẽ ra công chứng để lập hợp đồng chuyển nhượng và bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại.

Tuy nhiên, đến ngày 07/01/2022 thì bà T1 có việc nên ông T2 hẹn lại đến ngày 08/01/2022. Ngày 08/01/2022 bà D2 có liên hệ để ra công chứng tiếp tục thì được biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa được xóa đăng ký thế chấp tại Ngân hàng nên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng được. Đến ngày 10/01/2022 bà D2 liên hệ thì bà T1 không đồng ý bán nữa, hiện nay bà T1 đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản nêu trên cho người khác.

Do đó, bà D2 khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Lê Thị Hồng T1 phải trả lại cho bà Đỗ Thị Mỹ D số tiền 200.000.000 đồng mà bà T1 đã nhận tiền cọc của bà D và yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lê Thị Hồng T1 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa: Bị đơn xác nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2021 để bán cho ông Nguyễn Đắc T2 ngôi nhà gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số C19 tờ bản đồ số 527 diện tích 114m² tại phường H (số A P), số tiền bà T1 đã nhận đặt cọc từ ông T2 là 200.000.000 đồng. Nội dung và hình thức của hợp đồng bà T1 thống nhất như hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2021.

Đến ngày 08/01/2022 khi bà T1 đến Văn phòng C để ký Hợp đồng chuyển nhượng thì bên phía ông T2 và người phụ nữ đi cùng ông T2 (sau này bà mới biết đó là bà D) yêu cầu bà T1 hỗ trợ làm sổ nhanh số tiền 3.000.000 đồng nữa mới đồng ý mua và bà T1 không đồng ý vì trước đó bà T1 có giảm giá 36.000.000 đồng, nay bên mua đòi bà T1 tiếp tục giảm giá thì bà T1 không đồng ý, do đó ông T2 và người phụ nữ đi cùng bỏ về. Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào thời điểm ngày 08/01/2022 bà T1 đã giao cho Văn phòng C để lập hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận ngày 29/12/2021 với ông T2. Ngày 10/01/2022

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 được xóa thế chấp. Sau đó, bà T1 đã liên hệ với ông T2 ngày 13/01/2022 đến gặp bà T1 để xử lý về số tiền cọc nhưng hai bên không thống nhất được do ông T2 không đưa ra được lý do vì sao ngày 08/01/2022 ông T2 không đồng ý mua nên bà T1 không đồng ý trả tiền cọc cho ông T2. Đến ngày 21/01/2022 bà T1 đã chuyển nhượng toàn bộ tài sản này cho người khác.

Nay bà D khởi kiện yêu cầu bà T1 hoàn trả lại số tiền nhận cọc 200.000.000 đồng mà bà T1 đã nhận tiền cọc của ông T2 và yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng bà T1 không đồng ý vì cho rằng bà T1 chỉ giao dịch mua bán nhà và đất với ông T2 chứ không hề giao dịch với bà D, ông T2 cũng không thông báo cho bà T1 biết về việc ông T2 nhận ủy quyền từ bà D.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đắc T2 trình bày: Vào ngày 27/12/2021 khi bà D biết căn nhà số A P của bà T1 đang bán thì có lập hợp đồng ủy quyền cho ông T2 ký hợp đồng đặt cọc với bà T1 giao dịch mua bán ngôi nhà gắn liền quyền sử dụng đất. Theo đó ngày 29/12/2021 ông T2 có ký hợp đồng đặt cọc với bà T1 để nhận chuyển nhượng tài sản nói trên. Việc ông T2 ký hợp đồng đặt cọc giao dịch mua bán nhà đất với bà T1 là đã được sự ủy quyền từ bà D, số tiền ông T2 đặt cọc cho bà T1 cũng là tiền của bà D, ông T2 không tranh chấp gì với bà D về số tiền này. Nay ông T2 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T1 phải trả tiền đặt cọc, phạt cọc cho bà D.

Người làm chứng:

1. Bà Nguyễn Thị L trình bày: Tôi là môi giới căn nhà tại KDC số G-phường H. Bên bán là chị Lê Thị Hồng T1 và bên mua là anh Nguyễn Đắc T2. Hai bên thống nhất hẹn gặp để thoả thuận và làm hợp đồng cọc vào ngày 29/12/2021 tại nhà hàng S đường T.

Sáng ngày 29/12/2021, hai bên có gặp nhau và tôi là người chứng. Hai bên tự thoả thuận và thương lượng mua bán. Trong quá trình ngồi thoả thuận, hai bên đã thống nhất về giá chuyển nhượng và thoả thuận về lệ phí chuyển nhượng sang tên và trước ngày đặt cọc, bên bán có báo lại cho bên mua là sổ đang ở ngân hàng, nên khi nhận cọc không có sổ và bên mua đồng ý hẹn ngày công chứng phải có sổ. Trong lúc thoả thuận bên bán có gọi cho phòng công chứng và uỷ quyền bên phòng công chứng làm toàn bộ giấy tờ, hồ sơ giao dịch mua bán và bên mua có đồng ý và ký hợp đồng đặt cọc, hẹn ngày 07/01/2022 ra công chứng. Trước khi làm hợp đồng đặt cọc, tôi chỉ biết anh Nguyễn Đắc T2 là người mua, nhưng sau khi cọc anh T2 có nói mua cho cô Mỹ D, nhưng khi tôi hỏi ra công chứng ai là người đứng tên thì anh T2 có nói anh T2 đứng tên. Trong quá trình thoả thuận đặt cọc anh T2 có làm việc với chị T1 là anh T2 mua để ở để chị T1 bớt một ít làm nhà. Nên khi tôi biết có chị D mua, tôi cũng không thể nói lại với T1. Đến ngày công chứng vì có một số việc gấp nên tôi có nhờ anh Q bên môi giới ra hỗ trợ để làm hồ sơ công chứng.

2. Ông Nguyễn Văn Q trình bày: Ngày 29/12/2021, anh T2 thoả thuận mua lô đất chị T1 và đồng ý cọc 200.000.000 đồng. Lúc đặt cọc, anh T2 là người đứng ra mua, tôi không biết anh T2 mua giúp chị D, khoảng 4 đến 5 ngày sau thì tôi mới biết người mua là chị D, anh T2 là môi giới và cọc tiền giúp chị D. Ngày 07/01/2022, hai bên có thoả thuận với nhau đến Văn phòng C để làm hợp đồng

chuyển nhượng nhưng có một số vấn đề xảy ra. Sáng 07/01/2022 anh T2 có gọi cho tôi và chị T1 phải làm thủ tục bàn giao căn nhà chị T1 bán để ra công chứng. Chiều 15 giờ chị T1 đã hoàn tất về mặt bằng căn nhà và chìa khoá nhà, công chứng xong chị T1 sẽ bàn giao chìa khoá lại cho bên chị D. Lúc khoảng 15 giờ 30 phút chị T1 và anh T2 có hẹn nhau lúc 16 giờ có mặt tại Văn phòng C. 16 giờ tôi có mặt tại Văn phòng công chứng, lúc đó chị D và anh T2 cũng đã có mặt, đến 16 giờ chị T1 có gọi cho tôi và anh T2 là có công việc đột xuất phải giải quyết nên có hẹn lại trễ 30 phút. Anh T2 và chị D đã đồng ý chờ. Đến 16 giờ 45 phút chị D và anh T2 ra về vì chờ lâu. Lúc 16 giờ 45 phút thì chị T1 có mặt tại Văn phòng công chứng nhưng do chị D và anh T2 về nên cả hai người là chị T1 và anh T2 có hẹn nhau sáng ngày 08/01/2022 sẽ ra công chứng lại. Ngày 08/01/2022 cả hai bên có mặt tại Văn phòng C và tôi cũng có mặt. Trong thời gian công chứng có trao đổi với chị D về việc cấp đổi sổ mới với phí dịch vụ là 15.000.000 đồng (trao đổi ngoài hợp đồng cọc), chị D trao đổi chị T1 bỏ thêm 3 triệu nhưng chị T1 không đồng ý và lúc cọc chị T1 đã bớt 10 triệu và bao sang tên cho chị D. Hai bên lớn tiếng qua lại với nhau và chị D tuyên bố không mua nữa và bắt chị T1 đền cọc, sau đó chị D và anh T2 bỏ về.

3. Ông Lê Trung Q1 trình bày: Ngày 08/01/2022 bà T1 và bà Đỗ Thị Mỹ D cùng ông T2 có tới Văn phòng C để tiến hành công chứng Hồ sơ mua bán đất, trong khi trao đổi và thương lượng hai bên không thống nhất với nhau do những phát sinh do bà Đỗ Thị Mỹ D yêu cầu bà T1 hỗ trợ để cấp đổi bìa nhưng bà T1 không chấp nhận, bà D tự ý không giao dịch và đi về. Hai bên vẫn chưa cung cấp bất cứ giấy tờ nào để công chứng tiếp nhận và giải quyết.

Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 133/2022/DS-ST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam đã căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 229 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; căn cứ vào các Điều 117, 212, 328, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Mỹ D về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn bà Lê Thị Hồng T1.

1. Buộc bà Lê Thị Hồng T1 phải trả cho bà Đỗ Thị Mỹ D số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Tổng cộng là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Đỗ Thị Mỹ D có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Lê Thị Hồng T1 không trả khoản tiền trên thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/4/2022, bị đơn bà Lê Thị Hồng T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Sau khi Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam thụ lý vụ án, nguyên đơn có đơn yêu cầu đưa bà Trần Đặng Hạnh D2 vào làm người làm chứng. Tại phiên Toà bà

Trần Đăng Hạnh D2 vắng mặt. Tuy nhiên, trong bản tự khai ngày 19/12/2022 bà Trần Đăng Hạnh D2 trình bày:

Sáng ngày 08/01/2022, tôi có mặt và chứng kiến toàn bộ cuộc nói chuyện giữa bà Lê Thị Hồng T1, bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Nguyễn Đắc T2 tại Văn phòng C liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở tại địa chỉ A P, KDC số G, phường H, TP T, tỉnh Quảng Nam. Ngay từ khi bắt đầu cuộc nói chuyện bà D đã yêu cầu bà T1 giảm 15.000.000 đồng là chi phí làm sang tên nhanh để đi vay, tuy nhiên bà T1 không đồng ý vì giữa bà T1 và ông T2 đã thoả thuận thống nhất giá theo nội dung hợp đồng đặt cọc và không có thoả thuận chi phí này. Bên mua là bà D to tiếng, hăm dọa rằng nếu không chịu chi phí này thì sẽ không mua nữa, đứng lên đi về và nói ông T2 quay video. Lúc này theo phản xạ tự nhiên tôi cũng giờ điện thoại lên quay lại. Bà D tiếp tục yêu cầu bà T1 giảm thêm 3.000.000 đồng trong tổng số tiền 15.000.000 đồng là chi phí để làm sang tên nhanh để đi vay thì bà D mới đồng ý mua. Tuy nhiên, bà T1 vẫn không đồng ý vì cho rằng trước đó đã hỗ trợ và giảm giá số tiền 36.000.000 đồng và từ đầu các bên đã có thoả thuận rằng bà T1 sẽ chịu phí để làm thủ tục sang tên theo đúng quy định pháp luật. (Có đoạn video do chính tôi quay lại lúc này). Sau khi tôi dừng quay video thì bà D vẫn tiếp tục to tiếng. Một hồi sau, bà D và ông T2 tuyên bố không mua nữa, nói sẽ kiện bà T1 ra Tòa đền cọc gấp đôi với lý do ông T2, bà D có video chứng minh ngày 07/01/2022 bà T1 không tới công chứng như đã hẹn. Sau đó ông T2, bà D đã tự đi về. Sau khi ông T2 và bà D đi về, bà T1 vẫn tiếp tục ngồi lại chờ, khoảng hơn 30 phút sau thì bên mua là ông T2 và bà D không quay lại. Bà T1 có giao chìa khóa nhà và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tất cả được đựng trong bì tài liệu nhựa có nút) cho ông Q1 là công chứng viên. Bà T1 nói vẫn sẽ đồng ý chuyển nhượng nếu bà D, ông T2 đồng ý mua. Sau đó bà T1 đi về.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán được phân công trực tiếp giải quyết vụ án đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về việc thụ lý vụ án, về thời hạn giải quyết vụ án, về việc chuyển hồ sơ vụ án cho Viện kiểm sát nghiên cứu để tham gia xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự, khoản 2 Điều 308 Bộ luật TTDS đề nghị HĐXX: chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án Bản án số 133/2022/DS-ST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ theo hướng: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về buộc bị đơn trả lại số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 200.000.000 đồng và không chấp nhận việc phạt cọc 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Hồng T1 thì thấy:

[2.1] Về quyền khởi kiện: Quá trình giải quyết vụ án bị đơn cho rằng việc bà Đỗ Thị Mỹ D khởi kiện là không đúng quy định của pháp luật vì quá trình giao dịch đặt cọc mua bán nhà và đất tại thửa đất số C19 (thửa mới là 58), tờ bản đồ số 527 (số mới của tờ bản đồ là 12), diện tích 114m² tại phường H, thành phố T (số nhà A P), bà T1 chỉ giao dịch với ông Nguyễn Đắc T2 và không biết bà D.

Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn xuất trình văn bản ủy quyền ngày 27/12/2021 về việc bà Đỗ Thị Mỹ D ủy quyền cho ông Nguyễn Đắc T2 ký hợp đồng đặt cọc đối với tài sản nêu trên. Ông Nguyễn Đắc T2 cũng thừa nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng mà ông T2 chuyển cho bà T1 là tiền của bà D và xuất trình chứng cứ bà D chuyển tiền cho ông T2 để đặt cọc cho bà T1. Mặc dù bà T1 cho rằng không biết bà D nhưng bà Nguyễn Thị L môi giới bán nhà và đất cho bà T1 thừa nhận biết việc ông T2 đặt cọc mua nhà và đất cho bà D. Bà T1 cũng thừa nhận ngày 08/01/2021 bà D cùng ông T2 đến Văn phòng công chứng để gặp bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên. Ông Nguyễn Đắc T2 không tranh chấp với bà Đỗ Thị Mỹ D về khoản tiền đặt cọc này. Do đó, bà Đỗ Thị Mỹ D có quyền khởi kiện trong vụ án này.

[2.2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Lê Thị Hồng T1 không đồng ý trả cho bà Đỗ Thị Mỹ D số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400.000.000 đồng, thì thấy:

Các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện bà Nguyễn Thị Mỹ D3 (ủy quyền ông Nguyễn Đắc T2) đặt cọc cho bà Lê Thị Hồng T1 số tiền 200.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền tại số nhà A P thành phố T (thửa đất số C19, tờ bản đồ số 527, diện tích 114m²) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S336744 do UBND tỉnh Q cấp ngày 14-3-2001 cho hộ ông Trần Công T3, bà Trần Thị L1 biến động sang tên bà Lê Thị Hồng T1 ngày 21/9/2021 với giá 1.790.000.000 đồng. Việc đặt cọc có lập Hợp đồng đặt cọc nhà đất vào ngày 29-12-2021. Đây là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Căn cứ Hợp đồng đặt cọc nhà đất vào ngày 29-12-2021 và lời trình bày của bà Đỗ Thị Mỹ D, bà Lê Thị Hồng T1, ông Nguyễn Đắc T2 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, chứng cứ các đương sự cung cấp có cơ sở xác định việc ký Hợp đồng đặt cọc nhà đất vào ngày 29-12-2021 giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không ép buộc hoặc lừa dối. Hợp đồng thể hiện đầy đủ đối tượng đặt cọc, giá cả chuyển nhượng, thỏa thuận về thời hạn thanh toán và việc giao tiền, giấy tờ và lệ phí. Các bên thỏa thuận ngày 07/01/2022 đến làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Đến ngày 07/01/2022 do bà T1 bận việc nên các bên đã thỏa thuận lại 08/01/2022 sẽ đến Văn phòng C để ký

kết hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc đảm bảo quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo quy định tại Điều 117, Điều 123 và Điều 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực.

Ngày 08/01/2022 khi các bên đến Văn phòng C để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì xảy ra tranh chấp. Bà Đỗ Thị Mỹ D cho rằng do bà Lê Thị Hồng T1 chưa xóa đăng ký thế chấp nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng được, hơn nữa do Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1 hết chỗ ghi biên động nên để đảm bảo các thủ tục như xóa đăng ký thế chấp và cấp đổi bìa nhanh thì Công chứng viên cho rằng hết khoảng 15 triệu đồng; do đó bà D tự nguyện chịu 12 triệu đồng và bà D có yêu cầu bà T1 hỗ trợ thêm cho Công chứng viên số tiền 03 triệu đồng để công chứng viên hoàn tất các thủ tục trên nhưng bà T1 không đồng ý nên hai bên có cãi nhau và xét thấy việc chưa xóa đăng ký thế chấp nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng được do đó bà D và ông T2 đi về. Đến ngày 10/01/2022 khi bà D biết được bà T1 đã xóa đăng ký thế chấp thì liên hệ để tiếp tục mua tài sản nêu trên nhưng bà T1 không đồng ý bán nữa.

Bị đơn bà T1 thì cho rằng do ngày 08/01/2022 khi các bên đến Văn phòng C để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà D đã đòi bà T1 hỗ trợ số tiền 03 triệu đồng để làm cấp đổi bìa đỏ nhanh nhưng bà T1 không đồng ý do trước đó đã giảm giá, hơn nữa việc cấp đổi bìa đỏ cho bà D không phải là nghĩa vụ của bà T1, hai bên cãi nhau và bà D, ông T2 bỏ về nên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải do chưa xóa đăng ký thế chấp.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 08/01/2022 mục đích các bên đến Văn phòng công chứng là để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Khi đó bà D yêu cầu bà T1 phải hỗ trợ số tiền 03 triệu đồng trong tổng số 15 triệu đồng trả cho Công chứng viên để hoàn tất các thủ tục gồm xóa thế chấp, làm các thủ tục chuyển nhượng và làm cấp đổi bìa đỏ nhanh nhưng bà T1 không đồng ý nên xảy ra việc xảy ra cãi nhau. Tại thời điểm này Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S336744 chưa xóa thế chấp tại Chi nhánh Văn phòng Đ và phía bà T1 cũng không có văn bản đồng ý của bên nhận bảo đảm. Khi đó, nếu bà T1 chấp nhận hỗ trợ 3 triệu đồng trong tổng số 15 triệu đồng trả cho Công chứng viên thì các bên cũng không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Việc xóa đăng ký thế chấp là nghĩa vụ của bên chuyển nhượng chứ không phải bên nhận chuyển nhượng. Lẽ ra, khi xảy ra mâu thuẫn trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, các bên cần tìm phương án để giải quyết vấn đề. Các ngày 8,9/01/2022, ông Lê Trung Q1 được bà T1 giao thực hiện việc xóa thế chấp có gọi điện hỏi bà D nhưng bà D vẫn không đồng ý mua. Ngày 10/01/2022 bà T1 đã thực hiện xóa đăng ký thế chấp và bà D có liên hệ lại để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bà T1 không đồng ý chuyển nhượng nữa và không lâu sau đó (ngày 21/01/2022) bà T1 đã chuyển nhượng tài sản nêu trên cho người khác mà không hoàn trả lại số tiền đặt cọc cho bà D.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã xét lỗi dẫn đến không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tài sản nêu trên là hoàn toàn do bà T1. Do vậy, bà T1 phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đã nhận cọc cho bà D và phải chịu phạt cọc theo quy định Điều

328 Bộ luật dân sự năm 2015 là hoàn toàn có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, bị đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo của bị đơn không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Lê Thị Hồng T1, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 133/2022/DS-ST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 229 của Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; các Điều 117, 212, 328, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án ngày 30/12/2016.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Mỹ D về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn bà Lê Thị Hồng T1.

1. Buộc bà Lê Thị Hồng T1 phải trả cho bà Đỗ Thị Mỹ D số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Tổng cộng là 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà Đỗ Thị Mỹ D có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Lê Thị Hồng T1 không trả khoản tiền trên thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: bà Lê Thị Hồng T1 phải chịu số tiền 20.000.000 đồng (*Hai mươi triệu đồng*).

Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Mỹ D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*) theo biên lai thu số 0009504 ngày 15 tháng 02 năm 2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Lê Thị Hồng T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 300.000 (*Ba trăm nghìn*) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001492 ngày 03/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tam Kỳ, tỉnh Quảng Nam.

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 pháp luật kể từ ngày tuyên án (18/5/2023).

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thành phố Tam Kỳ;
- Chi cục THADS thành phố Tam Kỳ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Đã ký

Trần Mạnh Dũng