

Bản án số: 45/2025/DS-PT

Ngày: 18/02/2025

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: Ông **Trần Hoài Sơn**

Các thẩm phán: Bà **Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo**

Ông **Trương Chí Trung**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Kiều Hạnh** - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông **Lê Anh Pha** - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2024/TLPT-DS ngày 01/11/2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự số 50/2024/DS-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 263/2024/QĐPT-DS ngày 02/12/2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 370/2024/QĐPT-DS ngày 20/12/2024; Thông báo về thay đổi thời gian mở phiên tòa số 19/TB-TA ngày 06/01/2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 44/2025/QĐPT-DS ngày 21/01/2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Hữu Thị Duy Q**, sinh năm: 1986; Địa chỉ: K9/9 đường T, phường Hải Châu II, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

+ **Đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông **Trần Hải Á**, sinh năm: 1983; Địa chỉ: Số 71 đường Đ, phường An Hải, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền ngày 05/8/2023). Có mặt.

2. *Bị đơn*: Bà **Võ Thị Đăng P**, sinh năm: 1981; Địa chỉ: Tổ 39, phường Khuê Trung, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Địa chỉ liên hệ: Số 38 đường P, phường Hòa Xuân, quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ *Đại diện hợp pháp của bị đơn*: Bà **Nguyễn Thị Ngọc A**, sinh năm: 1998; Địa chỉ: Số 20 đường N, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy ủy quyền ngày 26/7/2024). Có mặt.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Bà **Dương Kim H** - Luật sư của Văn phòng luật sư K thuộc Đoàn luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Số 20 đường N, phường Thạch Thang, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

3. *Người làm chứng*:

3.1. Ông **Trần Phước M**, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Tổ 6, thôn Miếu Bông, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

3.2. Ông **Nguyễn Quang T**, sinh năm: 1983; Địa chỉ: Tổ 4, thôn Nhơn Thọ, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

4. *Người kháng cáo*: Bị đơn bà **Võ Thị Đăng Phương**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án dân sự sơ thẩm nội dung vụ án như sau:

* *Tại đơn khởi kiện; đơn trình bày; các biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn bà Trần Hữu Thị Duy Q là ông Trần Hải Á trình bày:*

Ngày 28/3/2023, bà Trần Hữu Thị Duy Q và bà Võ Thị Đăng P có ký hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 7, tờ bản đồ số 9, diện tích đất 160m² tại xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (viết tắt là Giấy CNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất) số CT 531739 cấp ngày 24/3/2020 với giá chuyển nhượng là 1.670.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận, các bên đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng và thời hạn hẹn để ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng là từ ngày 28/3/2023 đến hết ngày 17/4/2023. Các bên thỏa thuận nếu bên nhận cọc bà P không ký chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên thì phải chịu phạt gấp hai lần số tiền đặt cọc đã nhận, bên đặt cọc bà Q không nhận chuyển nhượng thì sẽ bị mất số tiền đặt cọc.

Ngày 28 và ngày 29/3/2023, thực hiện thỏa thuận bà Q đã đặt cọc cho bà P số tiền 200.000.000 đồng bằng phương thức chuyển khoản qua số tài khoản 0041000201408 của bà Võ Thị Đăng P tại Ngân hàng Vietcombank.

Ngày 17/4/2023, đến thời hạn cuối thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Phương vẫn chưa hoàn thành nghĩa vụ chính lý, biến động sang tên để

xác lập quyền sở hữu về tài sản là lô đất mà hai bên thỏa thuận nhận cọc và chuyển nhượng. Do vậy, các bên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng như đã thỏa thuận trước đó được.

Do bà P đã vi phạm thời hạn thỏa thuận ký kết hợp đồng nên bà P phải trả lại số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng theo quy định tại Điều 5 Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 28/3/2023.

Đối với ý kiến của bà P tại phiên hòa giải trước đây là tại thời điểm các bên hẹn ra Phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản trên đất như thỏa thuận thì bà Q không đến địa điểm Văn phòng công chứng như đã hẹn, khi bà P gọi điện thoại thì bà Q không nghe máy, khi bà P nhắn tin thì bà Q trả lời là đi Sài Gòn, vì vậy bà P cho rằng bà Q không mua nên phải mất tiền đặt cọc 200.000.000 đồng thì ông có ý kiến như sau:

Ông xác nhận việc bà Q có trao đổi tin nhắn như bản trích tin nhắn mà bà P đã cung cấp cho Tòa án; tại nội dung trao đổi tin nhắn giữa bà Q và bà P thì do tại thời điểm hẹn công chứng ngày 17/4/2023 bà P vẫn chưa xác lập quyền sở hữu của mình đối với lô đất nhận cọc nên bà Q và bà P đã đồng ý các bên sẽ gia hạn lại ngày hai bên ra công chứng hợp đồng so với thời hạn đã được thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2023 (tức là dời từ ngày hẹn cuối cùng 17/4/2023 thành ngày 21/4/2023). Ngày 21/4/2023, bà Q đang đi Sài Gòn có việc gấp của gia đình thì bà P lại hẹn gọi bà Q ra làm thủ tục để công chứng hợp đồng; tại thời điểm đó bà Q đang ở Sài Gòn; tuy nhiên nếu như bà Q có mặt tại Văn phòng công chứng như yêu cầu của bà P thì việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất mà hai bên thỏa thuận nhận cọc vẫn không thực hiện được với lý do tại thời điểm ngày 21/4/2023, lô đất nêu trên vẫn chưa được chỉnh lý biến động sang tên cho bà P. Do bà P chưa được Nhà nước ghi nhận quyền sử dụng lô đất tại thời điểm ngày 21/4/2023 nên cũng không thể ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên cho bà Q được.

Do vậy, việc bà P có ý kiến: Lỗi mà các bên không công chứng được Hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 21/4/2023 là do bà Q không đến Văn phòng công chứng như bà P đã yêu cầu là không đúng. Bởi lẽ nếu bà Q có mặt tại Văn phòng công chứng thì các bên vẫn không làm được thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do tại thời điểm đó bà P chưa phải là chủ sử dụng thửa đất được ghi nhận theo quy định pháp luật.

Do bà P nhận cọc của bà Q khi chưa có quyền sử dụng thửa đất mà các bên thỏa thuận đặt cọc nên trường hợp này bà P có lỗi. Vì vậy, ngoài việc phải trả lại số tiền đã nhận cọc từ bà Q là 200.000.000 đồng thì bà P còn phải chịu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Theo đơn khởi kiện, bà Q yêu cầu bà P phải trả lại số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng và đề nghị phạt cọc đối với bà P số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà Q xét thấy mình cũng có một phần lỗi khi thực hiện giao dịch đặt cọc với bà P mà chưa kiểm tra kỹ sổ đỏ và

các thông tin liên quan đến chủ sở hữu của lô đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nên bà Q xin rút một phần yêu cầu về phạt cọc đối với số tiền 200.000.000 đồng, chỉ giữ lại yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bà P phải trả lại cho bà Q số tiền cọc 200.000.000 đồng đã nhận.

** Bị đơn bà Võ Thị Đăng P và người đại diện theo ủy quyền của bà P là bà Nguyễn Thị Ngọc A trình bày:*

Đối với yêu cầu khởi kiện về việc bà Trần Hữu Thị Duy Q yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà (P) phải có nghĩa vụ trả cho bà Q số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2023 là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng thì có ý kiến như sau:

Bà xác nhận giữa bà và bà Q có thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất số 7, tờ bản đồ số 9, diện tích 160m² tại địa chỉ Thôn Miếu Bông, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy CNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531739 do Sở Tài Nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/3/2020 và các bên đã ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2023 với giá trị chuyển nhượng là 1.670.000.000 đồng.

Hai bên thống nhất đặt cọc trước số tiền là 200.000.000 đồng (số tiền đặt cọc này bà nhận bằng chuyển khoản từ bà Q vào ngày 28/3/2023 số tiền 100.000.000 đồng, đến ngày 29/3/2023 bà Q chuyển khoản tiếp tiền cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng số tiền cọc đã nhận 200.000.000 đồng).

Nay bà Q khởi kiện đòi bà phải trả số tiền đặt cọc đã nhận theo Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2023 là 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng thì bà không đồng ý vì lý do: Tại thời điểm các bên hẹn ra Văn phòng công chứng ngày 21/4/2023 để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng và tài sản trên đất như thỏa thuận thì bà Q không đến địa điểm Văn phòng công chứng đã hẹn, khi bà gọi điện thoại thì bà Q không nghe máy và khi bà nhắn tin, bà Q lại trả lời là bà đi Sài Gòn. Sau thời điểm đó thì các bà không hẹn đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thêm lần nào nữa. Kể từ thời điểm đó đến nay bà Q cũng không trao đổi việc đòi lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng gì với bà mà bà Q lại khởi kiện luôn ra Tòa để tranh chấp.

Do vậy, bản thân bà không có lỗi trong việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng này. Bà Q không tiếp tục mua nhà đất thì phải mất số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Nên bà không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của bà Q.

Tại thời điểm bà ký và nhận tiền cọc của bà Q thì bà có quyền đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên đất của lô đất nhận chuyển nhượng. Sau khi bà Q không ra công chứng hợp đồng như đã hẹn thì bà đã chuyển nhượng lô đất này cho người khác.

Về chứng cứ chứng minh quyền sử dụng, sở hữu nhà đất chuyển chứng cứ về việc đã chuyển nhượng nhà đất cho người khác bà sẽ cung cấp cho Tòa án sau.

- Tại đơn trình bày ngày 12/8/2024 của bà Nguyễn Thị Ngọc A là người được bà P ủy quyền có trình bày thêm các nội dung: Căn cứ quy định tại khoản 1 Điều 161 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản: *“Thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản thực hiện theo quy định của Bộ luật này, luật khác có liên quan; trường hợp luật không có quy định thì thực hiện theo thỏa thuận của các bên; trường hợp luật không quy định và các bên không có thỏa thuận thì thời điểm xác lập quyền sở hữu, quyền khác đối với tài sản là thời điểm tài sản được chuyển giao”* và quy định tại khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014: *“Điều 12. Thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở 1. Trường hợp mua bán nhà ở mà không thuộc diện quy định tại Khoản 3 Điều này và trường hợp thuê mua nhà ở thì thời điểm chuyển quyền sở hữu nhà ở là kể từ thời điểm bên mua, bên thuê mua đã thanh toán đủ tiền mua, tiền thuê mua và đã nhận bàn giao nhà ở, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác”*.

Như vậy, kể từ thời điểm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất giữa vợ chồng bà Võ Thị Đăng P với ông Bùi Văn Hùng, bà Trần Thị Thu Nga được công chứng, chứng thực (ngày 28/3/2023) thì vợ chồng bà Phương có toàn quyền sở hữu nhà đất tọa lạc tại địa chỉ thôn Miếu Bông, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo quy định tại khoản 1 Điều 161 Bộ luật dân sự năm 2015 và khoản 1 Điều 12 Luật nhà ở năm 2014. Do đó, việc bà Phương ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở và nhận tiền cọc từ bà Q là phù hợp với quy định tại Điều 158 Bộ luật dân sự năm 2015 *“Quyền sở hữu bao gồm quyền chiếm hữu, quyền sử dụng và quyền định đoạt tài sản của chủ sở hữu theo quy định của luật”*.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà Q đã kiểm tra bản gốc Giấy CNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531739 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/3/2020 đứng tên ông Hùng, bà Nga; kiểm tra Hợp đồng chuyển nhượng đã được công chứng, chứng thực giữa vợ chồng ông Hùng, bà Nga với bà P; đồng thời bà Q cũng đã gọi điện thoại để xác nhận với bên công chứng về việc vợ chồng bà P đã nhận chuyển nhượng nhà đất từ ông Hùng bà Nga rồi mới thực hiện việc ký hợp đồng đặt cọc. Toàn bộ sự việc tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc đều được người môi giới là ông Trần Phước M, ông Lê Quang T, ông Lê Chí Công và ông Lê Mạnh Khải chứng kiến.

Tuy nhiên đến ngày 17/4/2023 là ngày hai bên hẹn ký công chứng thì bà Q đưa ra nhiều lý do và xin gia hạn thêm 05 ngày nữa sẽ ra ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng (tức là ngày 21/4/2023). Với tinh thần thiện chí tạo điều kiện cho bên mua có thêm thời gian chuẩn bị tiền, bà P đã đồng ý gia hạn đến ngày 21/4/2023 ra ký công chứng.

Chiều ngày 21/4/2023, bà P đã có mặt tại Văn phòng công chứng Đặng Duy Hùng, thành phố Đà Nẵng theo đúng lời hẹn (có đính kèm các hình ảnh đã cung cấp có trong hồ sơ vụ án). Vợ chồng ông Bùi Văn Hùng và bà Trần Thị Thu Nga

(bên đã chuyển nhượng nhà đất cho bà P) và ông Nguyễn Quang T người môi giới cũng có mặt tại Văn phòng công chứng Đặng Duy Hùng. Tuy nhiên bà Q lại báo đang ở Sài Gòn không có mặt, bà P đã đợi hết giờ làm việc hành chính thì bà P mới ra về.

Như vậy, bà Q đã vi phạm thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc về thời gian ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng do vậy đề nghị Tòa án căn cứ quy định tại Điều 5 Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2023; khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 tuyên bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Q do bà Q đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho bà P theo quy định pháp luật.

** Người làm chứng ông Trần Phước M trình bày:*

Trước ngày bà Q và bà P giao dịch đặt cọc thì ông không biết cả 02 bà. Ông chỉ biết bà P khi bà P liên hệ mua nhà đất của ông Bùi Văn Hùng, bà Trần Thị Thu Nga vì nhà đất mà ông Hùng bà Nga bán thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 9 có địa chỉ tại xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy CNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531739 nằm ở cạnh nhà ông.

Ông là người đã ký vào với tư cách là người làm chứng trong Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/3/2023 giữa bà P với bà Q. Tại thời điểm bà P và bà Q ký hợp đồng đặt cọc, ông được bà P và bà Q nhờ ký vào hợp đồng với tư cách người làm chứng nên ông đã ký.

Nguyên nhà đất thuộc thửa đất số 7, tờ bản đồ số 9 có địa chỉ tại xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng nêu trên được bà Võ Thị Đăng P mua lại của ông Bùi Văn Hùng, bà Trần Thị Thu Nga; sau khi mua của ông Hùng bà Nga thì bà P có gửi lại cho ông để tìm người bán lại; bà Q thông qua dịch vụ (là 02 người môi giới là anh Công và anh Khải là người đã ký trong Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2023 với tư cách người làm chứng giống ông) đã liên hệ với ông để thỏa thuận mua lại nhà đất của bà P; do vậy ông đã làm việc lại với bà P và 02 bên bà Q, bà P hẹn nhau làm việc tại quán cà phê để thống nhất việc mua bán nhà đất nêu trên. Và hai bên sau khi thống nhất giá cả đã ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2023. Ông là người chứng kiến việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc trên.

Về hợp đồng đặt cọc này thì ông được biết tại thời điểm hai bên ký hợp đồng bà Q đã chuyển khoản cho bà P số tiền cọc 100.000.000 đồng, đến ngày hôm sau (29/3/2023) bà Q chuyển tiếp cho bà P số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng bà P đã nhận cọc của bà Q là 200.000.000 đồng.

Tại ngày mà bà P hẹn bà Q (ngày 21/4/2023) ra công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Duy Hùng (như hình ảnh bà P cung cấp có trong hồ sơ vụ án) thì ngày đó do bận công việc nên ông không Văn phòng công chứng nêu trên, ông không rõ có mặt những ai tại Văn phòng công chứng Đặng Duy Hùng nhưng trước đó do bà P nhờ ông đến báo vợ chồng ông Hùng bà Nga ra Văn phòng công chứng

nên tôi có báo lại cho ông Hùng bà Nga. Còn việc vào ngày 21/4/2023 ông Hùng bà Nga có đến tại Văn phòng công chứng Đặng Duy Hùng hay không thì ông không rõ.

Vào ngày 21/4/2023, ông có gọi điện nhắc bà Q ra Văn phòng công chứng nhưng bà Q nói do giấy tờ không rõ ràng nên bà Q không chịu ra công chứng và cũng nói “đó là việc của em, không phải việc của anh”. Từ giai đoạn đó, việc tranh chấp, mâu thuẫn liên quan đến tiền cọc của hai bên ông không rõ.

Tại ngày hai bên bà Q bà P ký hợp đồng đặt cọc, lúc đầu thì đưa bìa đỏ photo nhưng sau đó bà P có mang bìa đỏ gốc tới và bà Q có gọi điện cho Văn phòng công chứng Đặng Duy Hùng để xác nhận rồi mới thực hiện việc đặt cọc cho bà P.

Những nội dung ông biết liên quan đến giao dịch đặt cọc giữa bà Q và bà P đã trình bày hết rồi nên ngày mở phiên tòa nếu rảnh ông sẽ tham gia; nếu bận thì ông xin vắng mặt và giữ nguyên nội dung đã trình bày ở trên.

** Người làm chứng ông Nguyễn Quang T trình bày:*

Vợ ông bà Võ Thị Thu Uyên là em ruột của bà Võ Thị Đăng P. Trước ngày bà Q và bà P giao dịch đặt cọc thì ông không biết bà Q, chỉ biết bà P vì là người trong gia đình. Ông chỉ biết bà Q khi bà Q liên hệ mua nhà đất của bà Phương là thửa đất số 7, tờ bản đồ số 9 có địa chỉ tại xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy CNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531739.

Ông là người chứng kiến việc bà Q và bà P thực hiện việc thỏa thuận, giao kết Hợp đồng đặt cọc vào ngày 28/3/2023. Tại buổi đặt cọc ông thấy bà Q và bà Phương có đọc kỹ hợp đồng rồi mới ký, không đưa tiền đặt cọc bằng tiền mặt mà hai bên thống nhất chuyển tiền đặt cọc qua tài khoản ngân hàng.

Theo hợp đồng đặt cọc thì bà P chuyển nhượng nhà đất thuộc thửa đất nêu trên cho bà Q. Hai bên sau khi thống nhất giá cả đã ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 28/3/2023. Ông là người chứng kiến việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc trên.

Về hợp đồng đặt cọc này thì ông được biết tại thời điểm hai bên ký hợp đồng bà Quỳnh đã chuyển khoản cho bà P số tiền cọc 100.000.000 đồng, đến ngày hôm sau (ngày 29/3/2024) bà Q chuyển tiếp cho bà P số tiền cọc là 100.000.000 đồng. Như vậy, tổng cộng bà P đã nhận cọc của bà Q là 200.000.000 đồng.

Tại ngày mà bà P hẹn bà Q (ngày 21/4/2023) ra công chứng tại Văn phòng công chứng Đặng Duy Hùng (như hình ảnh bà P cung cấp có trong hồ sơ vụ án) thì ngày đó ông có mặt tại Phòng công chứng nêu trên. Tại Phòng công chứng ngày hôm đó có mặt ông, ông T, bà Phương, ông Nguyễn Hữu Thuận và vợ chồng chủ đất cũ bà Trần Thị Thu Nga, ông Bùi Văn Hùng.

Vào ngày 21/4/2023 tại Văn phòng công chứng Đặng Duy Hùng, bà Quỳnh không có mặt, khi bà P gọi điện nhắn tin thì bà Q không trả lời, thông qua 02 người

làm dịch vụ là ông Công và ông Khải báo lại là bà Q nói bà Q đang ở Sài Gòn. Bà P có ngôi chờ bà Q đến để ký hợp đồng nhưng do bà Q không đến nên bà P sau đó mới ra về.

Từ giai đoạn đó, việc tranh chấp, mâu thuẫn liên quan đến tiền cọc của hai bên ông không rõ. Ông cũng không nghe việc bà P hay bà Q hẹn lại ngày khác để đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng.

Tại ngày hai bên bà Q bà P ký hợp đồng đặt cọc, lúc đầu thì đưa bì đồ photo nhưng sau đó bà P có mang bì đồ gốc tới và bà Q có xem rồi mới thực hiện việc đặt cọc cho bà P.

Những nội dung ông biết liên quan đến giao dịch đặt cọc giữa bà Q và bà P, ông đã trình bày hết rồi nên ngày mở phiên tòa nếu rảnh ông sẽ tham gia nếu bận thì ông xin vắng mặt và giữ nguyên nội dung đã trình bày ở trên.

** Với nội dung nêu trên tại Bản án dân sự số 50/2024/DS-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng đã xử và quyết định:*

Căn cứ: các Điều 328, 468, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1 và khoản 7 Điều 95, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 71, khoản 2 Điều 244, các Điều 217, 218, 147, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

I/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Hữu Thị Duy Q đối với yêu cầu bà Võ Thị Đăng P phải chịu số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/3/2023 giữa bà Võ Thị Đăng P với bà Trần Hữu Thị Duy Q.

II/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Hữu Thị Duy Q đối với bà Võ Thị Đăng P về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1/ Buộc bà Võ Thị Đăng P phải trả cho bà Trần Hữu Thị Duy Q số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng đã nhận vào ngày 28 và 29/3/2023 theo Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/3/2023 giữa bà Võ Thị Đăng P với bà Trần Hữu Thị Duy Q liên quan đến thỏa thuận chuyển nhượng lô đất có diện tích 160m² thuộc thửa đất số 07, tờ bản đồ số 09 có địa chỉ tại xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531739.

2/ Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ đối với các khoản tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền.

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

** Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/8/2024 bà Võ Thị Đăng Pkháng cáo đề nghị sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Hữu Thị Duy Q.*

** Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án như sau:*

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Đăng Ph.

Sửa Bản án dân sự số 50/2024/DS-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Trần Hữu Thị Duy Q đối với bà Võ Thị Đăng P buộc bà P phải trả cho bà Q số tiền đã nhận cọc 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, người làm chứng ông Trần Phước M vắng mặt, căn cứ Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Trần Phước M.

[2] Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bà Võ Thị Đăng P thì thấy:

[2.1] Ngày 28/3/2023, bà Trần Hữu Thị Duy Q ký hợp đồng đặt cọc với bà Võ Thị Đăng P để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 9, diện tích đất 160m² tại địa chỉ thôn Miếu Bông, xã Hòa Phước, huyện Hòa Vang, thành phố Đà Nẵng theo Giấy CNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất số CT 531739 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/3/2020 đứng tên ông Bùi Văn Hùng và bà Trần Thị Thu Nga với giá chuyển nhượng là 1.670.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì vào các ngày 28 và ngày 29/3/2023, bà Q chuyển qua số tài khoản 0041000201408 của bà P tại Ngân hàng Vietcombank tổng số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và các bên thống nhất thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng từ ngày 28/3/2023 đến hết ngày 17/4/2023. Các bên cũng thỏa thuận nếu bên nhận cọc là bà P không ký chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho bên nhận chuyển nhượng là bà Q thì phải chịu phạt gấp hai

lần số tiền đặt cọc đã nhận, bên đặt cọc bà Q không nhận chuyển nhượng thì sẽ bị mất số tiền đã đặt cọc.

[2.2] Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Q được bà P cung cấp Giấy CNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên đứng tên ông Bùi Văn Hùng, bà Trần Thị Thu Nga và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng Đặng Duy Hùng, thành phố Đà Nẵng công chứng ngày 28/3/2023 giữa bên chuyển nhượng là ông Bùi Văn Hùng, bà Trần Thị Thu Nga với bên nhận chuyển nhượng là ông Trương Hồng Sơn, bà Võ Thị Đăng P. Mặc dù Giấy CNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất chưa được đăng ký biến động sang tên vợ chồng bà P, ông Sơn nhưng giao dịch chuyển nhượng trên đã có hiệu lực của hợp đồng là thời điểm công chứng, chứng thực hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014. Cũng theo khoản 6 Điều 95 Luật đất đai năm 2013 thì thời hạn đăng ký biến động trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong trường hợp trên là 30 ngày nên thời hạn cuối cùng bà P phải đăng ký biến động là ngày 28/4/2023 nên bà P đã có một số quyền của chủ sở hữu, sử dụng đối với quyền sử dụng đất và tài sản trên.

Đến ngày 17/4/2023 là thời hạn cuối thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận, giữa các bên đã thỏa thuận dời lại ngày hai bên cùng ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 21/4/2023. Ngày 21/4/2023, bà P đã cùng với ông Bùi Văn Hùng, bà Trần Thị Thu Nga đến Văn phòng Công chứng Đặng Duy Hùng để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Q. Mặc dù trước đó bà Q đã được bà P thông báo nhưng bà Q từ chối không thực hiện và không đến Văn phòng công chứng như thỏa thuận. Điều này được người làm chứng ông Trần Quang T và ông Trần Phước M xác nhận, đồng thời phù hợp với nội dung tin nhắn qua lại giữa các bên có tại hồ sơ vụ án, cũng như lời trình bày của ông Trần Hải Á là đại diện theo ủy quyền của bà Q xác nhận bà Q vào ngày 21/4/2023 đi Sài Gòn không ra công chứng và nếu bà Q có đến thì các bên cũng không thể tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng được, bởi lẽ bà P và ông S vẫn chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ghi nhận là người có quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Như vậy, việc bà Q không đến Văn phòng Công chứng Đặng Duy Hùng để cùng với bà P ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, nên bà Q đã vi phạm thỏa thuận về thời gian ký kết công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy bà Q phải mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc 200.000.000 đồng là phù hợp với Điều 328 Bộ luật dân sự.

[3] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Đăng P. Sửa Bản án dân sự số 50/2024/DS-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của bà Trần Hữu Thị Duy Q về việc buộc bà P phải trả lại cho bà Q số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng theo như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[4] Đối với rút yêu cầu khởi kiện của bà Trần Hữu Thị Duy Quỳnh về yêu cầu bà Võ Thị Đăng P phải chịu số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng, được Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết do không có kháng cáo, kháng nghị và đã có hiệu lực pháp luật nên không xem xét.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà Trần Hữu Thị Duy Q chịu án phí là 10.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 10.000.000 đồng tại biên lai thu số 0001905 ngày 16/10/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên bà Võ Thị Đăng P không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà P số tiền tạm án phí đã nộp 300.000 đồng tại Biên lai thu số 0001836 ngày 28/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị Đăng P;

Sửa Bản án dân sự số 50/2024/DS-ST ngày 15/8/2024 của Tòa án nhân dân quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào: các Điều 147, 148, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 122 Luật nhà ở năm 2014; Điều 95 Luật đất đai năm 2013; 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Trần Hữu Thị Duy Q đối với bà Võ Thị Đăng P về việc buộc bà Võ Thị Đăng P phải trả cho bà Trần Hữu Thị Duy Q số tiền đặt cọc 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Hữu Thị Duy Q đối với yêu cầu bà Võ Thị Đăng P phải chịu số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng), bà Trần Hữu Thị Duy Q phải chịu, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0001905 ngày

16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng (bà Quỳnh đã nộp đủ tiền án phí).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Võ Thị Đăng P không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà P số tiền tạm án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai thu số 0001836 ngày 28/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Cẩm Lệ, thành phố Đà Nẵng.

5. 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, 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 định tại Điều 30 luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND quận Cẩm Lệ;
- Chi cục THADS quận Cẩm Lệ;
- Cục THADS TP Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Tổ nghiệp vụ;

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

Trần Hoài Sơn

