

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH GIA LAI**

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

Bản án số: 32/2024/DS-PT
Ngày 18/03/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc và vay tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH GIA LAI**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Giáp Bá Dự
Các Thẩm phán: Ông Lê Đình Nam và Ông Đặng Chí Công
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Gia Lai: Bà Hoàng Hải Ly - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Gia Lai công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 146/2023/TLPT-DS ngày 19/12/2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và vay tài sản*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2023/DS-ST ngày 08/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2024/QĐ-PT ngày 21/02/2024, giữa các đương sự:

- 1- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị K (S); địa chỉ: Y, phường Y, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt
- 2- *Bị đơn:* Bà Đỗ Thị Thuý K; địa chỉ: P, thành phố P, tỉnh Gia Lai. Có mặt
3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Hà Quang V; địa chỉ: P, Thành phố P, tỉnh Gia Lai. Vắng mặt
4. *Người kháng cáo:* Bà Đỗ Thị Thuý K; địa chỉ: P, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- 1. Theo Bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:**
- 1.1. Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị K trình bày: Ngày 31/12/2014, tôi và bà Đỗ Thị Thuý K có thỏa thuận với nhau về việc mua bán căn nhà tại P, thành phố P, tỉnh Gia Lai (là tài sản của chị K), theo đó tôi mua căn nhà với giá 600.000.000đ và tôi đặt cọc cho chị K số tiền trước 300.000.000đ, số tiền còn lại

300.000.000đ tôi sẽ đưa sau cho chị K. Hai bên thỏa thuận khi nào tôi đưa đủ số tiền còn lại cho chị K thì hai bên mới hoàn tất thủ tục mua bán căn nhà trên và chị K có viết giấy nhận tiền đặt cọc bán nhà cho tôi. Tuy nhiên sau khi nhận tiền đặt cọc, tôi đã nhiều lần liên hệ đưa số tiền 300.000.000đ mua nhà còn lại cho chị K để chị K hoàn tất thủ tục sang nhượng căn nhà trên cho tôi nhưng chị K không thực hiện, qua tìm hiểu tôi được biết chị K đã thế chấp căn nhà trên cho Ngân hàng nên không chuyển nhượng cho tôi được.

Do vậy tôi yêu cầu bà K trả tôi số tiền đặt cọc bán nhà 300.000.000đ và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc là 300.000.000đ.

Tại đơn khởi kiện ngày 18 tháng 11 năm 2015 nguyên đơn chị Nguyễn Thị K trình bày:

Do có quan hệ quen biết nên ngày 04/10/2014 âm lịch tức ngày 25/11/2014 dương lịch tôi có cho chị Đỗ Thị Thúy K vay số tiền 100.000.000đ với thời hạn 02 tháng, kể từ ngày viết giấy mượn tiền, lãi suất hai bên tự thỏa thuận. Tuy nhiên hết thời hạn trả nợ chị K không trả tôi khoản tiền nào, mặc dù tôi đòi nhiều lần. Nay tôi yêu cầu bà K trả tôi số tiền nợ gốc 100.000.000đ và tiền lãi theo quy định của pháp luật từ ngày 25/11/2014 cho đến nay.

Tại phiên tòa, tôi xin rút phần yêu cầu khởi kiện phạt cọc 300.000.000đ đối với chị Đỗ Thị Thúy K.

Ngoài ra tôi không có yêu cầu gì khác.

1.2. Bị đơn là chị Đỗ Thị Thúy K trình bày: Vào ngày 31/12/2014 bà Kh (tên thường gọi là S) có gọi tôi ra nhà cho mượn số tiền 187.000.000đ. Theo yêu cầu của bà Kh tôi viết giấy nhận đặt cọc nhà 300.000.000đ, bán nhà 600.000.000đ, tôi không chịu nhưng bà Kh nói viết như vậy chẳng qua hình thức, không sao đâu, lãi lời sòng phẳng, không mượn nữa trả lại tiền gốc thì sẽ đưa lại giấy tờ đó cho. Nhưng tôi thắc mắc vay 187.000.000đ sao lại ghi giấy đặt cọc nhà là 300.000.000đ thì bà Kh nói để trả lại tờ giấy 100.000.000đ cho, bây giờ cứ tính lãi vô tiền mượn nữa là chẵn 300.000.000đ gồm lại 01 tờ cho để tính tiền lãi luôn, làm thành 1 tờ đặt cọc 300.000.000đ cho khỏi lộn. Nhưng sau đó tờ giấy 100.000.000đ bà Kh không đưa lại cho tôi.

Tới tháng bà Kh lên nói tôi phải trả tiền lãi 45.000.000đ/tháng, tôi nói cao thì bà Kh bảo nếu không thì trả đủ tiền gốc 300.000.000đ đây. Tôi đã thanh toán theo yêu cầu của bà Kh, 10 ngày sau tôi xin trả bớt 200.000.000đ thì bà Kh không chịu buộc tôi phải trả đủ 300.000.000đ, còn không hàng tháng phải trả lãi. Từ đó bà Kh tính lãi tôi theo tờ giấy 300.000.000đ nên tôi nghĩ bà Kh đã hủy bỏ tờ giấy 100.000.000đ. Tôi không có khả năng trả nợ xin bà Kh được trả dần nhưng bà Kh không cho còn đe dọa, thúc ép tôi. Hiện nay giấy tờ nhà tôi đã thế chấp Ngân hàng, tôi còn nợ nhiều người khác, nên không có tiền trả cho bà Kh tôi xin được trả hàng tháng mỗi tháng 5.000.000đ.

Năm 2014 tôi không nhớ rõ ngày tháng tôi có mượn của bà Kh 100.000.000đ, sau đó đến ngày 31/12/2014 viết thành tờ giấy đặt cọc là 300.000.000đ. Tôi nghĩ bà Kh đã hủy giấy tờ 100.000.000đ nhưng không ngờ bà Kh không hủy đem kiện tôi. Tờ đặt cọc 300.000.000đ là cộng của hai lần mượn 100.000.000đ và 187.000.000đ thành một chứ không phải là hai tờ giấy khác nhau.

Tại phiên tòa sơ thẩm, tôi đồng ý trả cho bà Kh số tiền 300.000.000đ theo giấy đặt cọc ngày 31/12/2014 và xin được trả dần mỗi tháng 3.000.000đ.

2. Quyết định của bản án sơ thẩm

Quyết định của bản án sơ thẩm số 130/2023/DS-ST ngày 08/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; các Điều 5, 91, 92, 227, 228, 235, 244, 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng các Điều 275, 280, 328, 351, 463, 468, 470, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị K.

- Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị K buộc chị Đỗ Thị Thúy K phải trả số tiền phạt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

- Buộc chị Đỗ Thị Thúy K phải trả cho chị Nguyễn Thị K số tiền vay 189.197.333đ (Một trăm tám chín triệu một trăm chín bảy nghìn ba trăm ba ba đồng); trong đó tiền gốc là 100.000.000đ, tiền lãi là 89.197.333đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Buộc chị Đỗ Thị Thúy K phải trả cho chị Nguyễn Thị K số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật

3. Nội dung kháng cáo.

Ngày 20/11/2023, bị đơn bà Đỗ Thị Thuý K kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2023/DS-ST ngày 08/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận khoản lãi và khoản 100 triệu, đồng thời yêu cầu trừ 45.000.000 đồng mà bà đã đóng lãi trong nhiều tháng.

4. Diễn biến tại phiên tòa phúc thẩm:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến xác định trình tự thủ tục giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm được cơ quan tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về đường lối giải quyết vụ án đề nghị hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Thuý K, giữ nguyên bản án sơ thẩm 130/2023/DS-ST ngày 08/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/11/2015 và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Nguyễn Thị K khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Đỗ Thị Thuý K phải trả cho nguyên đơn số tiền là 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định, trong đó có 300.000.000 đồng là tiền đặt cọc và 100.000.000 đồng là số tiền vay gốc và tiền lãi của khoản vay 100.000.000 đồng theo quy định của pháp luật, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, xác định pháp luật tranh chấp và pháp luật có liên quan khi giải quyết nội dung vụ án là có cơ sở, đúng thẩm quyền.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Thuý K thì Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Bị đơn bà Đỗ Thị Thuý K không thừa nhận có việc nhận 300.000.000 đồng đặt cọc để bán nhà số P, thành phố P, tỉnh Gia Lai mà cho rằng xuất phát từ việc bà Kh cho bà vay 187.000.000 đồng cộng gộp với khoản vay 100.000.000 đồng nên bà Kh đã buộc bà viết giấy nhận đặt cọc nhà 300.000.000 đồng, để chứng minh cho lời trình bày của mình bị đơn đã cung cấp bản photocopy giấy nộp tiền của bà Đỗ Thị Thuý K cho ông Huỳnh Thanh Nam ngày 31/12/2014. Tuy nhiên, theo các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, ngày 31/12/2014, bà K là người viết giấy nhận tiền cọc bán nhà P cho bà Nguyễn Thị K, tuy nhiên tại thời điểm nhận đặt cọc thì căn nhà đang được thế chấp tại Ngân hàng N, đồng thời đây cũng là tài sản chung của vợ chồng bà K và ông V, nhưng ông V trình bày không biết bà Kh là ai và cũng không biết việc

đặt cọc bán nhà nên việc chuyển nhượng cho bà Kh là không thực hiện được, do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà K phải trả lại bà Kh số tiền 300.000.000 đồng là có căn cứ đúng quy định pháp luật.

[2.2] Đối với số tiền vay 100.000.000 đồng, theo giấy mượn tiền ngày 25/11/2014 hai bên thỏa thuận thời hạn vay là hai tháng nhưng từ khi vay đến nay bà K chưa thanh toán tiền gốc cũng như tiền lãi. Bà K cho rằng khoản vay 100.000.000 đồng đã gộp vào việc viết giấy nhận cọc nhà, tuy nhiên ngoài lời khai trên thì không có chứng cứ gì để chứng minh và bà Kh không thừa nhận có việc gộp khoản vay này nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà K phải trả cho bà Kh 100.000.000 đồng và 89.197.333 đồng tiền lãi là phù hợp.

Đối với số tiền 45.000.000 đồng bà K cho rằng bà đã đóng lãi hàng tháng cho bà Kh, việc đóng lãi này quá cao, bà yêu cầu trừ số tiền này cho bà, tuy nhiên hội đồng xét xử thấy rằng bà không cung cấp được tài liệu chứng cứ gì để chứng minh hàng tháng bà đã đưa cho bà Kh 45.000.000 đồng để đóng lãi nên yêu cầu này của bà không được chấp nhận.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn bà Đỗ Thị Thuý K không cung cấp được tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Thuý K không có căn cứ chấp nhận.

[4] Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn bà Đỗ Thị Thuý K phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đỗ Thị Thuý K. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2023/DS-ST ngày 08/11/2023 của Tòa án nhân dân thành phố P, tỉnh Gia Lai như sau:

-Căn cứ Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm a Khoản 1 Điều 39; các Điều 5, 91, 92, 227, 228, 235, 244, 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

-Áp dụng các Điều 275, 280, 328, 351, 463, 468, 470, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

-Căn cứ các Điều 143, 144, 147, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 1 Nghị quyết số 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH15:

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K.

1.1. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K buộc bà Đỗ Thị Thúy K phải trả số tiền phạt cọc 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

1.2. Buộc bà Đỗ Thị Thúy K phải trả cho bà Nguyễn Thị K số tiền vay 189.197.333đ (Một trăm tám chín triệu một trăm chín bảy nghìn ba trăm ba ba đồng); trong đó tiền gốc là 100.000.000đ, tiền lãi là 89.197.333đ.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1.3. Buộc bà Đỗ Thị Thúy K phải trả cho bà Nguyễn Thị K số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng) tiền đặt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Đỗ Thị Thúy K phải chịu 23.567.893đ (Hai ba triệu năm trăm sáu bảy nghìn tám trăm chín ba đồng) ($20.000.000đ + 89.197.333đ \times 4\%$) tiền án phí dân sự sơ thẩm sung quỹ Nhà nước.

Bà Nguyễn Thị K không phải phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà K số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.000.000đ (Mười bốn triệu đồng) và 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí theo biên lai số 0002277 và số 0002278 ngày 19/11/2015 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai.

“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, 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, 7a, 7b 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”.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm

Bà Đỗ Thị Thúy K phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001622

ngày 21 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố P, tỉnh Gia Lai. Bà K đã nộp đủ.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Gia Lai;
- TAND thành phố P;
- Chi cục THADS thành phố P;
- Người TGTT;
- Lưu HSVA, TDS, VT.

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

Giáp Bá Dự